

Les prix de l'immobilier : à Bordeaux, les petites surfaces sont particulièrement recherchées

Après deux ans de correction sévère, les prix se stabilisent et les ventes repartent, mais les acheteurs sont plus sélectifs. Le neuf et l'investissement locatif, en revanche, sont au ralenti.

Ces derniers mois, le marché immobilier en Gironde, et à Bordeaux en particulier, s'est relancé. « On assiste même clairement à une embellie, estime Sébastien Artaud, président de la chambre des notaires de Gironde. Nous suivons en cela la tendance nationale : une amélioration sensible, tout en restant loin des niveaux anormalement hauts de 2021 et 2022. Le marché semble être stabilisé, avec un volume d'activité convenable et des prix qui ne varient plus trop, après avoir connu une baisse de 20 % depuis la période post-Covid. » Sur l'ensemble de l'année 2025, la Gironde a même été le département le plus dynamique de France, avec une hausse de 18 % des transactions, contre 11 % sur le plan national. Selon la chambre des notaires, plus de 20 000 biens ont changé de propriétaire.

« Le retour des acquéreurs semble évident, même s'il reste encore relativement timide, relève Clément Kaufmann, directeur de l'agence Espaces atypiques à Bordeaux. Ils sont encore peu nombreux par rapport aux biens disponibles. Ils regardent, revisitent, prennent le temps... On sent une forme de prudence. Chaque transaction demeure incertaine jusqu'au bout. » Beaucoup de vendeurs ayant acquis leur bien après 2020 peinent à se faire à l'idée qu'ils ne récupéreront pas leur mise. Mais ils s'y résignent petit à petit, répondant à la demande d'acquéreurs qui se sont, eux, habitués à des taux d'emprunt autour de 3,3 %. « Seuls les biens sans défaut, bien placés, dans des quartiers recherchés comme les Chartrons et le Bouscat partent rapidement. Pour des budgets plus modestes, la ville de Bègles, les quartiers bordelais de Bacalan et de la Bastide ont le vent en poupe. On y trouve même des échoppes avec jardin autour de 500 000 EUR », poursuit Clément Kaufmann.

Ainsi, les ventes dans l'ancien reprennent, mais ce n'est pas grâce aux investisseurs locatifs. « Ils se sentent freinés par l'encadrement des loyers et les restrictions liées aux locations saisonnières sur les plateformes, estime Clément Kaufmann. On peut encore investir à Mérignac ou à Pessac, où cela reste rentable, mais c'est moins intéressant qu'auparavant. Sur le bassin d'Arcachon, en revanche, il est possible d'investir sans plafonnement, voire en location saisonnière. On peut viser des rendements de 8 à 9 %. A Bordeaux, on est plutôt entre 3 et 4 % au maximum : une acquisition patrimoniale plus que du rendement. »

L'ancien, donc, retrouve des couleurs, mais le neuf reste à la peine dans l'ensemble du département girondin. « Nous constatons environ 2 000 ventes en 2025, hors ventes en bloc. Il y a peu d'écart par rapport à 2024, mais un recul de 52 % par rapport à 2021 ! » précise Mathilde Bellamy, directrice régionale du promoteur immobilier Giboire. Mais, là aussi, on n'achète plus pour louer ensuite. « Les investisseurs représentaient 70 ou 80 % dans certains secteurs géographiques. En 2025, 85 % des ventes sont réalisées auprès d'occupants », poursuit Mathilde Bellamy. Le dispositif Jeanbrun visant à favoriser l'achat de neuf pour du locatif peut-il changer la donne ? Sébastien Artaud en doute : « Il paraît moins lisible et moins incitatif que les dispositifs passés comme la loi Scellier. »

Autre évolution notable : ceux qui achètent dans le neuf cherchent des surfaces plus petites qu'auparavant, une donne en lien notamment avec les séparations conjugales, chaque année plus fréquentes. « Il y a une vraie tendance à des logements plus compacts et plus adaptés. Les clients cherchent d'abord un nombre de chambres plutôt qu'une surface. La demande porte principalement sur des 2 et 3-pièces », indique Mathilde Bellamy. Dans l'ancien aussi la tendance est nette : « La surface moyenne est de 55 m. Les T2, T3 et les petites maisons, en périphérie de Bordeaux notamment, sont aussi très recherchés », conclut Sébastien Artaud.

0mud0L9AXp5g1zOKnmkLioFpTKs0mUrtTeMAL2kco1Zi5pCtTWqXupu5lzmKUNUogO-EkbFwzoh958VK3psYuAYVI

Centre - ville : le chic au beau fixe

Dans les quartiers les plus recherchés - les Chartrons, le triangle d'or, les abords du Jardin public -, le marché reste solide. Les biens rénovés, sans travaux et avec stationnement continuent de se vendre rapidement, parfois sans négociation. Les appartements familiaux de qualité s'échangent généralement entre 6 000 et 8 000 EUR/m, voire davantage pour des adresses rares parfaitement restaurées. Une maison en pierre de 160 m avec jardin, dans les Chartrons, peut dépasser 1,2 million d'euros. Les biens d'exception, avec une terrasse ou une vue dégagée, franchissent régulièrement la barre des 9 000 EUR/m. La clientèle étrangère, notamment américaine, demeure active sur ce segment patrimonial, recherchant un pied-à-terre dans un environnement sécurisé et central. Le « clés en main » fait toute la différence. « Les biens avec travaux se vendent moins facilement. Non pas à cause du prix, mais pour des raisons pratiques : il est devenu compliqué de trouver des artisans fiables en centre-ville », explique Carmen Milcent, directrice de Bordeaux Sotheby's International Realty. Dans ces beaux quartiers, les biens les plus recherchés n'apparaissent ni en vitrine ni sur le site internet des agences. « Je sais déjà quels acheteurs vont être intéressés, ces biens sont vendus immédiatement », assure Carmen Milcent. Les biens rares, rénovés, avec parking, partent en quelques heures. Notamment grâce aux clients américains : « Ceux-ci cherchent un pied-à-terre dans le centre. Des articles dans le "New York Times" évoquent Bordeaux comme un petit Paris ! La vieille Europe est perçue comme une valeur refuge, comme de l'or : sécurisante, immuable, bourgeoise, élégante. Cette clientèle est très sérieuse, active, avec un niveau d'exigence conséquent. »

Saint - Seurin : une valeur sûre et familiale

Prisé depuis longtemps, le quartier Saint-Seurin est une valeur sûre. « C'est un village, et c'est ce que les acheteurs viennent chercher, commente Sylvie Blanc, directrice de Sylvie Blanc Immobilier, qui y est installée depuis dix-huit ans. Il y a la magnifique basilique, des commerces raffinés, deux bars qui fédèrent les 30-40 ans. Une vraie vie de quartier, proche du coeur de la ville. Beaucoup sont venus et ne sont plus repartis. Les Parisiens, eux, y trouvent un compromis entre village et ville. » Le profil des acheteurs est souvent le même : des familles aisées qui cherchent la proximité du centre et des écoles, publiques comme privées. Et qui veulent une maison en pierre, un petit jardin, 3 ou 4 chambres, avec un bureau pour le télétravail, dans une rue calme. A Saint-Seurin, on peut trouver une maison de 150 m avec 80 m de jardin autour de 850 000 EUR. « Le prix moyen est environ de 5 500 EUR/m, contre 6 200 EUR/m auparavant. Entre 2023 et 2025, les prix ont baissé de 15 % environ, puis se sont stabilisés », note Sylvie Blanc.

Nansouty : le bon plan

Moins coté que d'autres quartiers, Nansouty gagne pourtant à être connu. « Ce n'est jamais le premier choix, ou très rarement, dit en souriant Anne-Laure Devaux, fondatrice de l'agence Ma Pépité. Les acquéreurs visent d'abord le Parc bordelais, Caudéran, le Jardin public - des quartiers historiquement très recherchés. Mais les prix y sont plus élevés. Finalement, ils viennent à Nansouty en second choix. Car on y trouve des maisons plus grandes, avec jardin, cossues, bourgeoises, de bon standing architectural, à des prix plus accessibles. » Comme à Saint-Seurin, l'ambiance « village » séduit les familles. Autre atout : le collège Alain-Fournier, l'un des rares établissements publics de Bordeaux à proposer des classes internationales, ainsi que le lycée François-Magendie. « J'ai vu des expatriés revenir s'installer ici pour ces établissements. Ce quartier va gagner en notoriété », estime la professionnelle. Côté prix, une maison familiale de 181 m, avec 5 chambres, une piscine et un grand jardin, s'est récemment vendue 933 000 EUR.

0mud0L9AXp5g1zOKnmkLioFpTKs0mUhtMAL2kx0Tz15pCtTWqXupu5lzmKUNUogO-EkbFwzh95bVK3psYuAYlVi