

## Immobilier en Gironde : les prix se stabilisent dans l'ancien, le logement neuf toujours à l'arrêt

L'immobilier reprend des couleurs en Gironde avec une hausse du nombre de transactions nourrie par des prix en légère baisse dans l'ancien. En revanche, le marché neuf ne s'en sort toujours pas. Et le contexte international ne pousse pas à l'optimisme pour 2026.



À Bordeaux, le prix médian des appartements anciens est en léger repli de -2,4 % à 4 110 €/m<sup>2</sup>.

PC /La Tribune

« L'immobilier, ce n'est pas comme le baril de pétrole ou les actions Google. À la baisse, nous n'avons pas eu d'effondrement instantané », explique maître Sébastien Artaud, président de la Chambre des notaires de la Gironde.

Après des baisses marquées des prix en [2023](#) et en [2024](#), le millésime 2025 a donc été « globalement une année de stabilisation, avec une petite correction des prix encore à la baisse. Nous sommes revenus au niveau des prix de fin 2019, plus raisonnables. »

Selon les chiffres qui viennent d'être publiés par la Chambre des notaires, à l'échelle de la Gironde, les appartements anciens se sont vendus à un prix médian de 3 580 euros/m<sup>2</sup> (-3%) et les maisons à 291 900 euros, soit +0,7 %. « Il y a eu une petite reprise de moral. Au global, sur 2025, le volume de transaction est en hausse de 11% dans le département », annonce Sébastien Artaud. Mais « les ventes se font plutôt sur des petits-moyens

*prix.* » La superficie médiane des maisons anciennes vendues est de 101 m<sup>2</sup> en Gironde et 106 m<sup>2</sup> à Bordeaux.

## Le haut de gamme impacté

À l'inverse, « *le secteur du haut de gamme est touché* », selon le notaire. Justement positionné sur le segment premium, Clément Kaufmann, responsable de Espaces Atypiques sur Bordeaux et le Bassin d'Arcachon, reconnaît une année compliquée, avec des ventes qui ont toujours du mal à se faire.

*« Notre vente moyenne qui était à 800 000 euros est plutôt passée entre 600 000 et 700 000 euros avec des profils de clients cadres ou salariés qui ont des revenus corrects et ont un apport suite à la vente d'un bien. »* En revanche, les transactions à 1,2 voire 1,5 million d'euros sont devenues plus rares. *« Pour ces opérations, nous sommes plutôt sur une clientèle de chefs d'entreprises, or le contexte n'est pas favorable. »*

## Les acquéreurs reprennent la main

Une chose est sûre, « nous sommes sur un marché plutôt orienté acquéreur », estime ce professionnel « Les acheteurs ont du choix. Ils comparent, visitent, revisitent, posent des questions. » Pour autant, « le chiffre est là », explique Clément Kaufmann qui a enregistré une croissance de son chiffre d'affaires de l'ordre de 42 % pour atteindre 2 millions d'euros, « sachant que 2024 avait été une très mauvaise année. Le marché est plus sain » En revanche, certains biens se vendent plus ou moins bien : ceux qui affichent un mauvais diagnostic de performance énergétique (DPE) et ceux pour lesquels il y a des travaux à effectuer.

Pour autant, il est difficile de tirer des leçons à l'échelle du département et même à l'échelle d'une ville, souligne la Chambre des notaires. À Bordeaux, par exemple, si le prix médian d'une maison ancienne est en baisse de -2,9 % à 473 700 euros, les évolutions sont très différentes selon les quartiers. « Primerose- Parc Bordelais-Caudéran a, par exemple, perdu -15 % quand les biens vendus du côté de la gare Saint-Jean ont pris +5,1 %, ceux des Capucins +5,9 % et Saint-Augustin +12 % ! »

L'immobilier dans l'Entre-deux-mers qui avait beaucoup baissé a repris +1 %. À l'inverse, sur le Bassin d'Arcachon, le marché affiche des prix médians en baisse : 4 910 euros/m<sup>2</sup> pour les appartements anciens (-10,6%) et 428 300 pour les maisons anciennes (-1,3 %). Il y a eu un rééquilibrage à la baisse sur le bassin, mais pas sur la ville d'Arcachon où « la maison ancienne a repris », avant de préciser qu'il n'y a eu que 137 transactions sur Arcachon sur 1 659 ventes sur le Bassin d'Arcachon.

## Le neuf ne va pas mieux

Autre enseignement et confirmation : « le neuf ne va pas bien » à cause de la longue crise que traverse la promotion immobilière. La Gironde est passée de 3 549 ventes d'appartements neufs en 2022 à seulement 794 en 2025, un effondrement de -79 % en trois ans. De même, il y a eu seulement 226 transactions de maisons neuves contre 750 en 2022 (-70 %). « Nous ne les comptabilisons pas, mais heureusement, il y a eu un volume d'activité important à destination des bailleurs sociaux », précise Sébastien Artaud. « L'immobilier neuf s'est considérablement replié quand la perfusion s'est arrêtée avec la fin du dispositif fiscal Pinel. »

À brève échéance, Sébastien Artaud ne voit pas d'amélioration en vue. « Le dispositif Jeanbrun, entré en vigueur en ce début d'année, ne partait pas d'une mauvaise intention. Mais il est moins performant que le Pinel et

relativement compliqué dans son explication et sa mise en oeuvre pour un particulier. »

Au-delà du neuf, Sébastien Artaud n'est d'ailleurs pas très optimiste pour 2026. « Investir dans l'immobilier, c'est acheter sur 20 ou 25 ans donc il faut une vraie confiance. Or, le contexte international ne s'y prête pas. Il risque d'y avoir un impact sur le volume de transactions cette année. »

Sur le segment premium, la moyenne de vente de l'agence Espaces Atypiques sur Bordeaux et le Bassin d'Arcachon, qui était à 800 000 euros, est plutôt passée entre 600 000 et 700 000 euros.