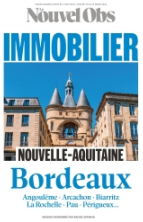
Presse écrite FRA

LE NOUVEL OBS (SUPPLEMENT)

Edition : **Du 19 au 25 mars 2026 P.26-28**
Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**
Périodicité : **Irrégulière**
Audience : **1290000**



Journaliste : **Jean Berthelot de La Glétais**
Nombre de mots : **1427**

Bordeaux
Une embellie fait le printemps

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 € »,* 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 plates-formes,* estime Clément Kaufmann. *On peut encore investir à Mérignac ou à Pessac, où cela reste rentable mais 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 % 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 vente 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 *(voir p. 18)* 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* ▶

234325 - CISION 3892121700504

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle. L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

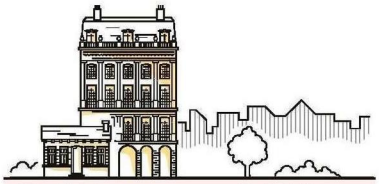
LE NOUVEL OBS (SUPPLEMENT)

Bordeaux Une embellie fait le printemps

Edition : **Du 19 au 25 mars 2026 P.26-28**

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, restent à quai

Par Jean Berthelot de La Glétais



Maisons anciennes	5 031 €/m²
Evolution sur 1 an	- 0,4 %
Appartements anciens	4 466 €/m²
Evolution sur 1 an	+ 4,5 %

SOURCE : SELOGER-MEILLEURS AGENTS 02/2026

↑ Quai de la Douane, le long de la Garonne.

234325 - CISION 3892121700504

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle. L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

↑ Place de la Bourse.

▸ *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 m². Les T2, T3 et les petites maisons, en périphérie de Bordeaux notamment, sont aussi très recherchés »*, conclut Sébastien Artaud.

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 €/m², voire davantage pour des adresses rares parfaitement restaurées. Une maison en pierre de 160 m² 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 €/m². 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
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 cœur 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 m² avec 80 m² de jardin, autour de 850 000 €. *« Le prix moyen est environ de 5 500 €/m², contre 6 200 €/m² 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 Pépite. *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 m², avec 5 chambres, une piscine et un grand jardin, s'est récemment vendue 933 000 €. ●

"On observe davantage de primo-accédants"

LIONEL DESPRES, DIRECTEUR DES AGENCES ERA IMMOBILIER DE BRUGES, MÉRIGNAC, EYSINES ET PESSAC

« Après un atterrissage brutal, avec une correction des prix de 20 à 30 % selon les zones, le marché se stabilise. Les taux se situent aujourd'hui entre 3,5 et 3,6 % sur 25 ans, parfois 3,1 % pour des profils CSP + solides. Pour un crédit de 300 000 €, à 3,4 % sur 25 ans, avec une mensualité de 1 592 €, les intérêts s'élèvent à 177 600 €. Il y a trois ans, avec un taux de 1,4 %, pour la même mensualité, on pouvait emprunter 374 000 €, avec 103 000 € d'intérêts. Aujourd'hui, on emprunte donc moins, mais les prix ont baissé. Finalement, ce que l'on peut aquérir maintenant n'est pas si éloigné d'il y a trois ou quatre ans. On observe davantage de primo-accédants : grâce au prêt à taux zéro et à l'éco-PTZ – jusqu'à 50 000 € –, certains ménages qui pensaient rester locataires deviennent propriétaires. En investissement locatif, le neuf séduit moins que l'ancien à rénover. »

234325 - CISION 3892121700504

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle. L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.

Presse écrite FRA

LE NOUVEL OBS (SUPPLEMENT)

Edition : **Du 19 au 25 mars 2026 P.37**
Famille du média : **Médias d'information générale (hors PQN)**
Périodicité : **Irrégulière**
Audience : **1290000**

Journaliste : **S. c**
Nombre de mots : **542**

↑ Le vieux port de La Rochelle.

Autour de Poitiers

De la côte atlantique aux terres poitevines, l'activité immobilière est contrastée. A La Rochelle, l'investissement locatif est à la peine, tandis qu'à Niort les primo-accédants sont manifestement de retour

La Rochelle

L'investissement touristique recule

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
4 927 €/m²	+ 4,2 %	4 304 €/m²	- 4,1 %

Malgré des prix en baisse de 2,7 % sur un an, La Rochelle reste l'une des villes les plus chères de Nouvelle-Aquitaine. Pourtant, le marché ne décroche pas : les biens en bon état et bien situés trouvent toujours preneur. Les quartiers les plus recherchés sont toujours la Médiathèque, le Gabut, les Minimes, les Parcs, la Genette et Beauregard, où les prix se situent entre 4 500 et 6 000 €/m². « *Les primo-accédants sont clairement de retour, le PTZ local y contribue* », observe Romain Crépaud chez Century 21. A Beauregard, un couple disposant de 100 000 € d'apport a ainsi acheté une maison de 88 m², avec jardin et garage, pour environ 380 000 €. Du côté des belles adresses, la demande reste forte. « *Les biens de qualité sont rares, ce qui soutient les prix* », confirme Jérémy Capoulun chez Sotheby's. Près de la place Verdun, une maison bourgeoise de 150 m², à rénover, s'est vendue 780 000 €, avec un budget de travaux estimé à 350 000 €. « *Beaucoup s'étonnent qu'il faille désormais dépasser le million d'euros pour une maison de caractère* », remarque Caroline Aubry, de l'agence L'Adresse. Enfin, l'investissement locatif touristique ralentit. « *Le décret interdisant le 100 % Airbnb, en centre-ville, aux Minimes et au Gabut, a freiné les investisseurs* », regrette Romain Crépaud.

Niort

Les primo-accédants à la manœuvre

Maisons anciennes	Evolution sur 1 an	Appartements anciens	Evolution sur 1 an
2 167 €/m²	- 3,0 %	1 854 €/m²	+ 3,8 %

L'activité immobilière retrouve des couleurs, portée notamment par le retour des primo-accédants. Dans cette ville dynamisée par l'économie mutualiste, les trentenaires réapparaissent sur le marché après deux ans de prudence. « *Les jeunes viennent à la rescousse, mais aussi les personnes tout juste retraitées, plutôt friandes de maisons d'environ 100 à 110 m²* », souligne Gwénaëlle Fillion, du réseau IAD. Place de la Brèche, une maison rénovée de 138 m², avec garage et jardin de 300 m², s'est ainsi vendue 295 000 €. En première périphérie, notamment à Saint-Florent, les maisons avec 3 chambres et jardin se négocient entre 2 000 et 2 500 €/m², des montants qui restent accessibles par rapport à d'autres communes de la région. En centre-ville, l'investissement locatif demeure actif : un appartement de 46 m² situé au 4e étage d'un immeuble de 1840, sans ascenseur ni parking, a été acquis à 89 000 € (1 854 €/m²) par un investisseur, pour le louer autour de 450 € par mois à de jeunes actifs, ce qui signifie une rentabilité nette proche de 4 %. **S. C.**

"Des emplacements sûrs et des biens peu énergivores"

MARLÈNE CHABIRAND, DIRECTRICE D'AGENCES ESPACES ATYPIQUES EN CHARENTE-MARITIME

« A La Rochelle, le marché est redevenu dynamique. Les acquéreurs privilégient désormais des emplacements sûrs et des logements performants sur le plan énergétique. Certains secteurs restent très recherchés, comme la Genette, Fétilly ou la périphérie de Lagord. En revanche, l'activité ralentit sur l'île de Ré et l'île d'Oléron, où la demande pour les résidences secondaires a nettement diminué. Le marché niortais reste solide : les cadres ciblent en priorité la première périphérie, notamment Chauray ou Bessines, ainsi que les maisons de campagne. »

Tous droits de reproduction et de représentation réservés au titulaire de droits de propriété intellectuelle. L'accès aux articles et le partage sont strictement limités aux utilisateurs autorisés.