



Immobilier : bye-bye la crise !

Portefeuille. Les prix remontent mais les acheteurs gardent la main.



**DOSSIER RÉALISÉ PAR LÉA DESMET
ET COORDONNÉ PAR
BRUNO MONIER-VINARD**

Au cours de la décennie écoulée, la capitale girondine a vécu au rythme de cycles immobiliers obéissant à des vents contraires. Un temps dopé par l'ouverture de la LGV en 2017, puis par l'afflux de nouveaux arrivants au lendemain de la crise sanitaire du Covid-19, le secteur de l'ancien a connu ces cinq der-

nières années une belle glissade de prix, tant pour les appartements (4 450 €/m², -6,1%) que pour les maisons (4 950 €/m², -9,9%). Mais la tendance s'inverse : +2,4% de hausse constatée en un an par Meilleurs Agents dans un marché de la pierre que les professionnels jugent assez sain. « Les biens à vendre étant nombreux, les candidats à la propriété ont actuellement la main », constate Richard Berenguer, de Century 21 Talent Immobilier. Plus que jamais, tout est une

Vous ne vous êtes pas trompé d'adresse rue Notre-Dame (ci-dessus), aux Chartrons, si vous recherchez un bien avec du cachet.

question de prix. « Le logement part vite s'il s'affiche au prix du marché. Au contraire, la transaction s'éternise ou le prix de vente fait l'objet de plusieurs rabais quand les vendeurs sont trop gourmands ou qu'ils s'accrochent à un montant qui n'est plus d'actualité », ajoute Lionel Despres, d'ERA Passion'Immo.

« Ayant l'embaras du choix, les acquéreurs exigeants prennent leur temps pour visiter, revisiter et comparer », constate Carole Mazet, de l'Adresse Bordeaux Centre. La

SEBASTIEN ORTOLA/REA

guerre au Moyen-Orient et son corollaire, le renchérissement des taux des crédits immobiliers, pourraient renforcer l'attentisme de certains acquéreurs. « Depuis le début de l'année, la courbe des transactions est en dents de scie, note Stéphane Lalanne, gérante de Lalanne Immobilier. Les acheteurs les plus motivés n'hésitent pas à négocier, notamment si d'importants travaux sont nécessaires. » « Les biens à rénover peinent parfois à se vendre en raison du prix élevé des matériaux, du délai des interventions et de la complexité à suivre un chantier », complète Brice Descudet, président d'AJF Nouvelle-Aquitaine. Les délais de vente ont toujours tendance à s'allonger mais « les disparités, importantes, varient en fonction des biens, allant de dix à deux cent quarante-trois jours », signale Yves Pouget, de l'agence Guy Hoquet de Villenave-d'Ornon.

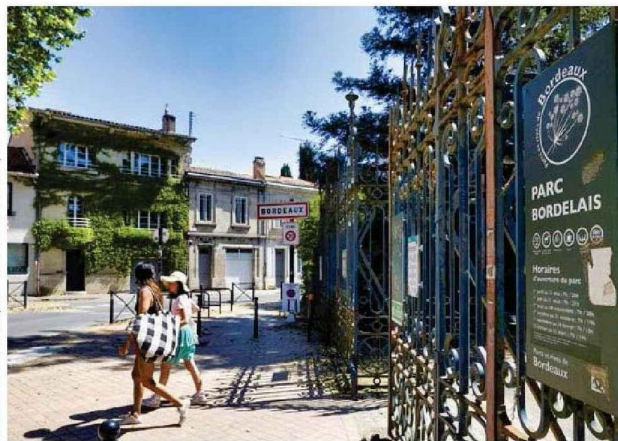
Mises en chantier en hausse. Côté promotion immobilière, dont l'activité a dégringolé en 2024, les mises en chantier recensées en 2025 dans Bordeaux Métropole commencent à augmenter. Même

si le niveau était bas, il « s'est apprécié de 20 % en un an, selon l'Observatoire immobilier du Sud-Ouest. L'entrée en vigueur début 2026 du dispositif Jeanbrun pourrait bientôt relancer les ventes des investisseurs particuliers qui, depuis la fin du Pinel, sont tombées à 10 % dans Bordeaux Métropole, commente Audrey Sax, directrice de l'agence Aquitaine de Bouygues Immobilier. Autre signe d'espoir, le stock « dur » [lots à vendre des opérations immobilières achevées, NDLR] recule enfin. » Et le prix moyen d'un logement neufs s'infléchit légèrement : 4 800 €/m² (parking inclus) dans la métropole, 5 100 €/m² dans Bordeaux intra-muros. Amorcée en 2013 par l'établissement public d'aménagement (EPA) Bordeaux Euratlantique, l'urbanisation de la ZAC Saint-Jean-Belcier se poursuit « avec une volonté intacte de mixité sociale, des usages et des équipements publics », précise Valérie Lasek, directrice générale de Bordeaux Euratlantique. Outre Canopia, d'autres quartiers fleurissent dans cette ZAC de 144 hectares : Amédée-Saint-Germain, Armagnac, Ars, etc. ●



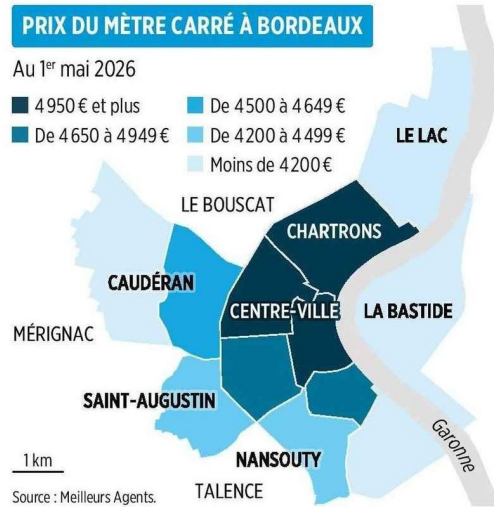
« Les acheteurs les plus motivés n'hésitent pas à négocier. »

Stéphane Lalanne,
gérante de Lalanne Immobilier



LALANNE IMMOBILIER/SP - SÉBASTIEN ORTOLA/REA

La cote quartier par quartier



DANS LES PLUS BEAUX Triangle-d'Or

Ce quartier, le plus chic de Bordeaux, est délimité par les cours Georges-Clemenceau et de l'Intendance ainsi que par les allées de Tourny. L'une de ses rues, la rue Voltaire (6 600 €/m²), occupe la 6^e place du palmarès Se Loger des rues les plus chères de France. Proches de rues piétonnes, commerçantes et de théâtres, les appartements de caractère en immeubles de style haussmannien coûtent au moins 6 000 €/m². « Cela peut monter à 7 000 €/m², voire davantage, pour certaines pépites rénovées en étage élevé », précise Aymeric Sabatié-Garat, de Barnes. Riche, urbain, animé... ce secteur attire une clientèle aisée, c'est-à-dire des « seniors bordelais en quête du tout-à-pied, retraités venus d'ailleurs, jeunes actifs, le plus souvent sans enfants ».

Chartrons - Jardin public

Qui veut dépenser des millions achète un hôtel particulier, une chartreuse ou une maison de maître du Parc bordelais.

Ancien royaume des négociants en vins, les Chartrons restent prisés depuis leur reconfiguration urbaine il y a vingt ans. Doté d'une façade sur la Garonne, ce quartier historique affiche une ●●●



L'écoquartier Ginko, novateur et bien desservi, est un bon plan.

●●● identité urbaine marquée : petits immeubles, chais transformés en lofts d'habitation, maisons de négociants. « Les appartements à rénover dans une rue sans cachet coûtent environ 3 000 €/m². Mais la note double pour une belle adresse bien rénovée (place des Chartrons, rue Notre-Dame...). Loin néanmoins du pic à 9 000 €/m² atteint après le Covid-19 », précise Dominique Rollin, de Century 21.

Dans le prolongement des Chartrons, vers le centre-ville, le quartier du Jardin public séduit pour son environnement résidentiel. Dans la partie nord de ce poumon vert de Bordeaux, plusieurs rues (Barennes, Vergniaud, Albert-Pitres et Montgolfier) sont jalonnées de maisons bourgeoises dont les tickets d'entrée démarrent à 600 000 ou 800 000 €. Au sud, les appartements sont plus nombreux. Ceux qui sont en bon état et perchés aux derniers étages d'hôtels particuliers transformés en copropriétés partent à des prix allant de 5 500 à 6 000 €/m².

Bassins-à-Flot - Ginko

Surfaces rationnelles, balcons ou terrasses offrant parfois des vues sur l'eau... Proposés de 3 500 à 4 000 €/m², les appartements des immeubles exclusivement récents des Bassins-à-Flot peignent

néanmoins à trouver preneur. Plus au nord, vers Bordeaux-Lac, l'écoquartier Ginko (2 900 logements, 10 000 habitants), que dessert le tramway, est plus accessible : de 3 000 à 3 200 €/m².

POUR UN HABITAT INDIVIDUEL PREMIUM Caudéran - Parc bordelais

Valeurs sûres, ces quartiers aiment les familles en quête d'une maison au calme et à proximité des bonnes écoles. À Caudéran, « le ticket d'entrée commence à 800 000 € pour des biens en bon état avec un jardin », indique Clément Kaufmann, chez Espaces atypiques. Du côté du Parc bordelais, les budgets grimpent en raison de plus vastes parcelles et surfaces habitables allant jusqu'à 300 m². La note démarre à 1,2 million d'euros et grimpe à 2 ou 3 millions pour un hôtel particulier, une chartreuse ou une maison de maître de la rue du Bocage ou des avenues Carnot et Félix-Faure.

Nansouty

Loin de l'agitation et de la circulation du centre-ville, cet agréable secteur gentrifié à l'esprit de village profite du réaménagement urbain du périmètre de la place Nansouty, centre névralgique aux nombreux commerces et doté

CE QUI S'EST VENDU

- Rue Judaïque, RDC imm. en pierre de 1900, 62 m², rénové, **300 000 €**.
- Rue Xavier-Arsène-Henry, 3^e ét., imm. de 2016, 80 m², 2 parkings, **240 000 €**.
- Allées de Tournay, 4^e ét., imm. ancien, 94 m², 2 chambres, balcon, 945 000 €.
- Rue Barreyre, 3^e ét., imm. de 2009, 103 m², 2 terrasses, cave, parkings, **435 000 €**.
- Rue Béranger, échoppe bordelaise double, 110 m², jardin de 50 m², **470 000 €**.
- Rue du Sablonat, maison de 1920, 120 m², 3 chambres, jardin de 150 m², **495 000 €**.
- Rue de Bègles, maison de 1900, 215 m², 120 000 € de travaux, jardin de 140 m², **680 000 €**.
- Rue Ségulier, maison du début du XX^e siècle, 300 m², travaux, jardin de 200 m², **1,25 M€**.
- Rue Goya, maison de 1900, 170 m², sans travaux, 5 pièces, terrasse de 30 m², **908 000 €**.
- Rue Bellus-Mareilhac, maison de maître, 490 m², 7 chambres, parcelle de 4 500 m², parking, **2,55 M€**.

d'un joli marché. Proche de la gare et du secteur des Capucins, son parc immobilier abrite surtout des « échoppes bordelaises, prisées et cédées de 5 000 à 5 800 €/m² », chiffre Lalanne Immobilier.

LE RETOUR EN GRÂCE DE LA RIVE DROITE

Bastide

Longtemps boudée, la rive droite de Bordeaux, et plus précisément la Bastide, est devenue en quinze ans un quartier où il fait bon vivre et dont l'attrait est renforcé par ses restaurants, ses rues végétalisées et ses réaménagements urbains. Érigée sur d'anciens terrains marécageux et semi-industriels, cette zone désormais bien établie offre des prix un peu plus doux que sur l'autre rive. Animés et bien desservis par les transports, les deux pôles les plus courus sont la place de Stalingrad (à la sortie nord du pont de Pierre), située près du jardin botanique, et la place Calixte-Camelle. « Si le premier secteur concentre surtout des appartements valorisés autour de 4 500 €/m², le second offre une vie de quartier moins dense dont les maisons et les échoppes sont dotées d'un jardin et dont les prix oscillent entre 450 000 et 600 000 € », indique Olivier Zenouda, de Nestenn. « Ce secteur attire des familles à la recherche d'espaces intérieurs et extérieurs », ajoute Aurélie MonnerEAU, mandataire de Capifrance.

Le Bouscat

Au nord-ouest de Bordeaux, cette commune est un marché de report des habitants intraboulevards en quête de prix plus doux. Au menu, un large panel de biens (du studio à la maison de pierre) bien desservis par la ligne D du tramway. « En résidence des années 1970, comptez environ 3 000 €/m², montant idéal pour un primo-accédant célibataire ou un jeune couple », note Émilie Revillon d'Apreval, de Laforêt. L'éventail du prix des maisons ? De 330 000 € pour une échoppe simple à rénover entièrement, à 1 million d'euros pour un bien plus grand ●

SÉBASTIEN ORTOLA/REA