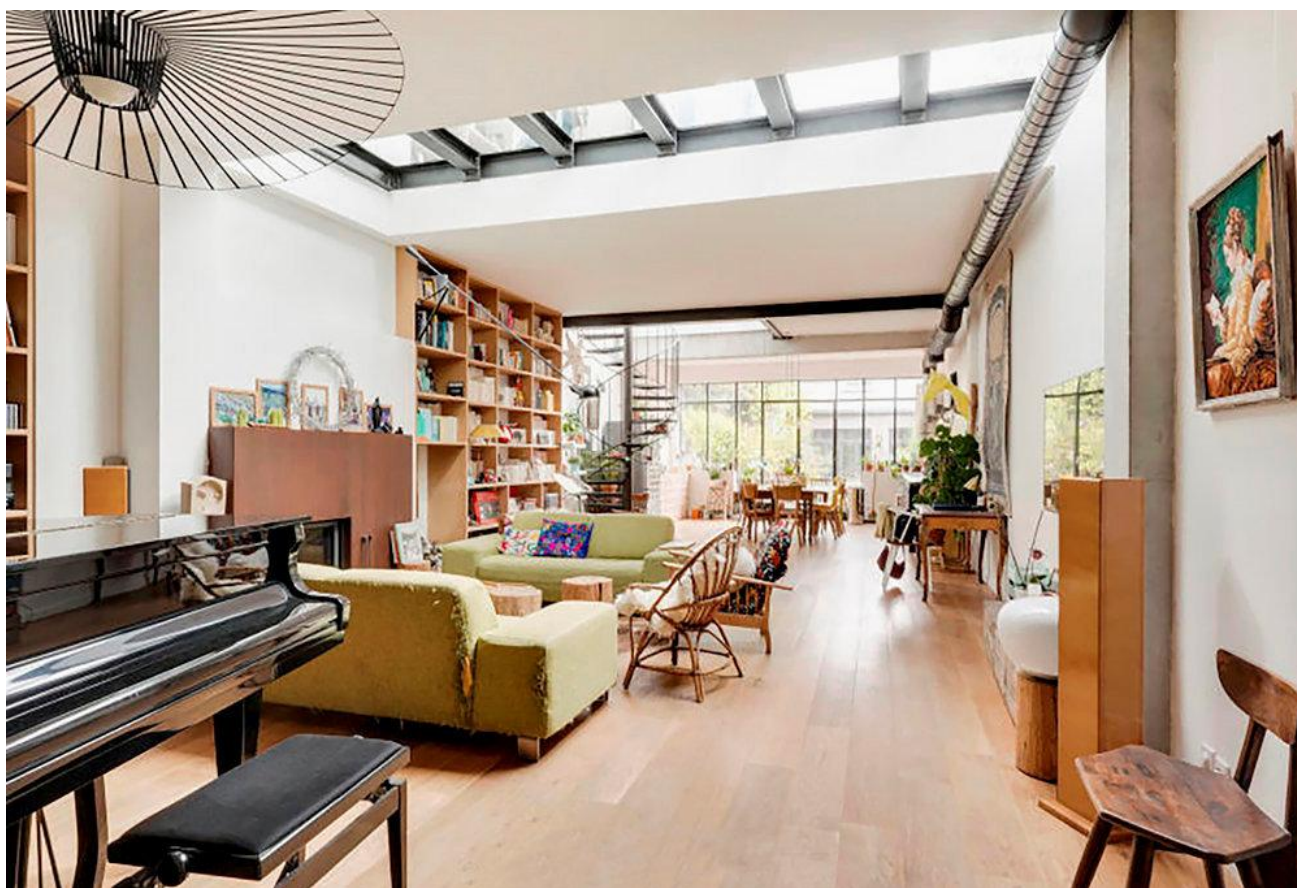




Immobilier - La splendeur est au coin des parcs

Les abords du Jardin public et du Parc bordelais abritent les plus belles demeures.



Esprit loft. Une maison du XIX^e siècle revisitée.

Le marché de l'immobilier de prestige ne connaît pas la crise, mais, à Bordeaux, ce créneau enregistre un net ralentissement depuis fin 2017. La fin d'une folle période où, à partir de 2013, les prix des biens haut de gamme ont flambé de 12 à 16 % par an ! « *L'époque où tout se vendait rapidement à des niveaux extrêmement élevés, parfois dans la journée, est terminée* », souligne Aymeric Sabatié-Garat, directeur associé de l'agence Barnes à Bordeaux. Un changement que confirme Céline Précigout, du cabinet Bedin immobilier : « *Les biens de prestige restent plus longtemps au catalogue. Les gens n'achètent plus les yeux fermés en signant sur le capot d'une voiture de peur que le bien convoité ne leur échappe.* » « *Les prix restent élevés, mais ils ont tendance à retrouver des niveaux plus normaux* », poursuit Aymeric Sabatié-Garat. Ce que Fabienne Romain, directrice de l'agence Bordeaux Intendance du cabinet Bedin, résume à sa manière : « *Le marché du luxe est en train de revenir à la raison.* »

[Visualiser l'article](#)

Un paramètre est immuable : la poignée de secteurs dans lesquels se concentrent les plus beaux appartements et les plus belles propriétés. Il s'agit du fameux triangle d'or (allées de Tourny, cours Clemenceau et cours de l'Intendance). Mais aussi du quai Louis-XVIII et du début du quai des Chartrons, avec vue sur la Garonne, et le cours du Chapeau-Rouge. Là, à deux pas du Grand-Théâtre, de magnifiques façades du XVIII^e abritent de luxueux appartements de 150 à 250 mètres carrés. A l'achat, ces bijoux rénovés ne valent pas moins de 7 000 euros le mètre carré. *« Le seul souci est qu'ils ne sont pas desservis par des ascenseurs et qu'il est impossible d'en installer un, sauf en présence d'une cour intérieure »*, nuance Fabienne Romain. Les Chartrons, avec ses immeubles XVIII^e et début XIX^e, sont également une valeur sûre pour ceux qui ont les moyens de déboursier au moins 7 000 euros le mètre carré. L'emblématique cours Xavier-Arnoz, où la circulation s'effectue par... la gauche, est l'adresse favorite des quadras à l'aise financièrement. Ils y trouvent de très cossus hôtels particuliers. Dans ce quartier, d'anciens chais de négociants transformés en luxueux lofts avec piscine intérieure sont devenus le lieu de vie de nombreux Parisiens arrivés à Bordeaux ces dernières années. Un peu en retrait du centre-ville, Caudéran, surnommé « le Petit Neuilly », est parsemé de demeures de standing édifiées au XIX^e. Les plus recherchées voisinent avec les écoles privées Saint-Joseph-de-Tivoli et Grand-Lebrun.

Mais c'est sans aucun doute aux abords du Jardin public (rue Emile-Zola et rue d'Aviau) ou de ceux du Parc bordelais (rue du Parc, rue Jeanne et avenue Carnot) que se situent les maisons de maître et les immeubles haussmanniens les plus onéreux de toute la ville. *« C'est là que sont les adresses premium »*, confirme Aymeric Sabatié-Garat. *« La qualité des biens est en tous points exceptionnelle »*, ajoute Fabienne Romain. Dans ces deux secteurs, les habitations, qui pour certaines ont un accès privatif au parc, offrent des surfaces entre 250 et 400 mètres carrés avec des intérieurs hors du commun. *« Et quand il y a eu rénovation, la qualité des matériaux est également hors normes »*, précise Fabienne Romain.

Chut ! L'environnement extérieur est lui aussi remarquable. *« Le must pour les acquéreurs de ces maisons proches des parcs est d'avoir un jardin privé de 100 mètres carrés et une piscine. Mais aussi une absence de mitoyenneté et peu ou pas de vis-à-vis »*, glisse Aymeric Sabatié-Garat. Dans ce cas-là, le prix de ces havres de paix peut atteindre 10 000 euros le mètre carré, quand la moyenne de la ville se situe à 4 444 euros et celle du haut de gamme à 6 300 euros. Ces adresses attirent essentiellement des hommes d'affaires, des industriels et des chirurgiens. Mais chut ! Dans ces transactions, la discrétion est de règle. C'est d'ailleurs là, rue Emile-Zola, que Barnes a réalisé l'une de ses plus belles transactions depuis son implantation à Bordeaux, en 2013. Une maison XIX^e de 400 mètres carrés est partie à plus de 3 millions d'euros. Soit 8 500 euros du mètre carré. Dans ce quartier, les transactions sont extrêmement rares. *« Moins de 10 par an ! »* affirme Fabienne Romain.

Au-delà de Bordeaux, le Bouscat recèle de très belles demeures dans sa partie jouxtant le Parc bordelais. Cette ville huppée – elle concentrait avant la suppression de l'ISF, en 2017, près de 300 redevables assujettis – est l'une des plus prisées par les hauts revenus qui résident dans les demeures XIX^e, toutes proches de la barrière du Médoc.

Un peu plus loin, Pessac, qui bénéficie d'une situation géographique appréciable (sur la route du bassin d'Arcachon), dispose aussi de très belles maisons, notamment de plusieurs arcachonnaises édifiées à la fin du XIX^e. *« C'est dans le petit quartier très cossu et très chic des Musiciens (avenue Mozart) que les prix sont les plus élevés »*, souligne Céline Précigout. Un exemple ? Une maison de 200 mètres carrés avec un terrain de 1 000 mètres carrés vaut de 1 à 1,2 million d'euros. Quant à la rive droite de la Garonne, elle accueille des pépites propres à séduire quelques privilégiés. Ainsi, à Bouliac – c'est l'une des villes où le revenu par habitant est l'un des plus élevés de la région –, un château du XIX^e, entièrement rénové, s'est vendu 3,5 millions d'euros l'an passé.

www.lepoint.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)



Maison fin XIX e siècle

1,89 M€

- Bordeaux, près de la place Tourny
- Maison de deux étages, 240 m²
- Escalier de pierre
- Intérieur contemporain
- Deux terrasses plus un jardin
- Ancien chai de 60 m² transformé en maison d'invités

En vente au Cabinet Bedin Immobilier

www.lepoint.fr
Pays : France
Dynamisme : 0



Page 4/9

[Visualiser l'article](#)



Appartement de prestige

2,36 M€

- Bordeaux, triangle d'or
- 248 m2 avec grande terrasse de 100 m 2
- 3 chambres
- Grande cuisine ouverte sur terrasse
- Dépendance et cave de 21 m 2

En vente chez Barnes

www.lepoint.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 5/9

[Visualiser l'article](#)



Appartement dans immeuble XIX e siècle

2,05 M€

- A deux pas du Grand-Théâtre de Bordeaux
- Appartement entièrement rénové de 235 m²
- Grand salon, salon maritime, salle à manger
- 3 chambres avec chacune sa salle de bains
- Garage et cave

En vente chez Barnes

www.lepoint.fr
Pays : France
Dynamisme : 0



Page 6/9

[Visualiser l'article](#)



Château XVIII e siècle à rénover

2,7 M€

- Léognan, à 20 km du centre de Bordeaux
- 400 m² habitables
- Parc de 2 hectares
- Au rez-de-chaussée : deux salons, salle à manger, cuisine et chambre
- Au 1^{er} étage : quatre chambres, bureau
- Dépendance de 75 m² avec séjour et cuisine américaine, deux chambres

En vente chez Barnes

www.lepoint.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



Page 7/9

[Visualiser l'article](#)



Maison d'exception

2,7 M€

- Bordeaux, Jardin public
- 350 m²
- Grand double-séjour traversant au 1^{er} étage
- Salon avec vue sur le Jardin public et accès au jardin
- Au deuxième étage : une grande chambre donnant sur le parc
- Au dernier étage : 3 chambres, salle d'eau et salle de bains
- Cave à vin, cellier et salle de sport

www.lepoint.fr
Pays : France
Dynamisme : 0



Page 8/9

[Visualiser l'article](#)

En vente chez Barnes



Arcachonnaise fin XIX e siècle

1,29 M€

- Pessac centre-ville
- 220 m 2
- Double salon avec cheminée
- 6 pièces et 4 chambres
- Terrasse
- Piscine

www.lepoint.fr

Pays : France

Dynamisme : 0



[Visualiser l'article](#)

En vente au Cabinet Bedin Immobilier

Cabinet bedin intendance – l'agence Barnes (x4) – Jeremie Buchholtz/Cabinet Bedin Immobilier