

## Bordeaux - Immobilier : la cote par quartiers

La « belle endormie », où les prix font le grand écart, attire toujours autant. Notre expert Edouard Bentejac analyse le marché local.



**Cœur historique.** Dans le quartier Saint-Paul, avec ses immeubles du XVIII<sup>e</sup> siècle.

Le cœur historique séduit pour ses immeubles qui datent des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles. Offre rare, demande forte... « Ici, la cote des biens haut de gamme sans défaut continue de grimper », affirme Aymeric Sabatié-Garat, directeur de l'agence Barnes Bordeaux.

Dans le triangle d'or (autour de la place des Grands-Hommes), le seuil de 8 000 €/m<sup>2</sup> peut être franchi. Palais Gallien, au troisième étage avec ascenseur d'un immeuble de caractère, un 100-m<sup>2</sup> rénové est parti à 840 000 euros.



[Visualiser l'article](#)

On peut aussi trouver moins cher : cours Tournon, un appartement de 120 mètres carrés, en bon état, situé au troisième étage sans ascenseur, s'est vendu 6 600 €/m<sup>2</sup>. Les rares programmes haut de gamme de l'hypercentre se commercialisent entre 8 000 et 9 000 €/m<sup>2</sup>.

## SAINT-SEURIN

Prisé des familles bordelaises en quête de maison avec jardin, ce quartier proche du centre offre un environnement résidentiel. « *En 2019, le marché se rééquilibre avec un retour des acheteurs, peu nombreux l'an passé. Notre stock s'étant reconstitué, ils ont plus de choix* », signale Olivier du Parc Locmaria chez Century 21 Saint-Seurin. Pour s'offrir une maison, comptez de 600 000 à 900 000 euros, selon l'état et la surface. A Saint-Seurin, de belles résidences abritent des appartements négociés entre 4 500 et 5 000 €/m<sup>2</sup>. Au deuxième étage d'un bel immeuble de la rue Turenne, un 3-pièces de 58 mètres carrés a coûté 320 000 euros, soit 5 500 €/m<sup>2</sup>.

## NANSOUTY

Ce périmètre de Bordeaux continue d'avoir la cote et d'afficher des prix qui ne faiblissent pas. Son réaménagement urbain touche à sa fin et la qualité de vie de ce quartier vivant et familial en sera encore améliorée. Proche de la gare Saint-Jean, Nansouty attire toujours autant de Parisiens. Il offre quelques échoppes, d'anciennes maisons ouvrières de plain-pied avec cours, à partir 4 500 €/m<sup>2</sup> pour des biens en bon état. Pour s'offrir une échoppe bordelaise, soit une maison mitoyenne de plain-pied avec une courette, il faut disposer de 400 000 à 600 000 euros selon la surface. Autre atout du secteur : un accès facile en voiture pour se rendre sur le bassin d'Arcachon. Jouxant Nansouty, Saint-Genès est demandé par les familles en raison de la présence de beaucoup d'écoles. Proche des facultés et bien desservi par le tramway, ce secteur plaît aux étudiants, qui y trouvent des petites surfaces en nombre.



www.lepoint.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



Page 3/6

[Visualiser l'article](#)



**Accessible.** La place Nansouty, proche de la gare Saint-Jean.  
**SAINT-AUGUSTIN**

Cet autre quartier résidentiel de Bordeaux séduit depuis longtemps pour son ambiance villageoise où l'on fait ses courses à pied. Actuellement, les prix restent stables malgré une demande toujours supérieure à l'offre. Ce périmètre attire des personnes qui travaillent au groupe hospitalier Pellegrin, tout proche. Le CHU est le premier employeur régional. Beaucoup de médecins ont acheté des maisons, désormais très nombreuses dans ce quartier.

## LES CHARTRONS

Ancien repaire des négociants en vins, le quartier des Chartrons offre un charme unique. Depuis plusieurs années déjà, les hangars et les chais autrefois désaffectés se sont transformés en magasins, en restaurants, en bars... et en habitations de standing. Dans ce secteur animé, le prix de la pierre ne faiblit pas, avec une prime pour la partie sud des Chartrons, la plus proche du centre. « *Prévoyez ici entre 4 500 et 5 000 €/m<sup>2</sup>, voire parfois 6 000 euros dans les secteurs cotés de la rue Notre-Dame ou de la place des Chartrons* », indique Guillaume Rachel, chez Laforêt Immobilier. Rue Frère, une maison de 85 mètres carrés avec courrette a été adjugée 538 000 euros en un jour et sans rabais. « *Pour des appartements de standing donnant sur les quais de la Garonne, la barre des 8 000 €/m<sup>2</sup> est parfois dépassée* », ajoute Aymeric Sabatié-Garat.



Cet ancien secteur populaire et artisan est couru des personnes à fort pouvoir d'achat, en quête de qualité de vie dans un quartier authentique non loin du centre.



**Charme et standing.** Le quai des Chartrons, jusqu'à 8 000 euros le mètre carré.  
**CAUDÉRAN-PARC BORDELAIS**

Ce quartier le plus peuplé de Bordeaux (25 000 habitants) est aussi le plus vaste. Valeur sûre, le « Neuilly bordelais » offre un habitat résidentiel mixte composé de maisons et d'appartements. Ses prix ? Entre 4 000 et 5 000 €/m<sup>2</sup>. « *En vogue il y a dix ans, son attrait diminue du fait d'un parc immobilier vieillissant qui date des années 1960 et 1970* », reconnaît Clément Kaufmann. Les grandes maisons nécessitent un budget compris entre 700 000 et 900 000 euros. « *Mais ce type d'habitation peine à partir, car il offre souvent un "plan inversé", c'est-à-dire avec des pièces de vie à l'étage et des chambres au rez-de-chaussée. Or cette distribution n'est plus adaptée aux goûts actuels des acheteurs* », souligne Valérie Loney-Dombrowski, directrice de l'agence bordelaise Stéphane Plaza Immobilier. A l'instar de Caudéran, le Parc bordelais jouit d'une bonne réputation en raison des trois groupes scolaires privés du secteur : Saint-Joseph-de-Tivoli, Sainte-Marie-Grand-Lebrun et l'Assomption-Sainte-Clotilde. Ici, rien à moins de 4 200 €/m<sup>2</sup>. Du côté du Jardin public, la pierre atteint 5 000 €/m<sup>2</sup> pour de beaux immeubles bourgeois et au-delà pour les rues longeant cet espace vert. « *Leur cote reste élevée et inchangée en raison d'une forte demande ininterrompue qui n'a pas été entièrement satisfaite* », indique Guillaume Rachel. Néanmoins, le marché s'est assagi. Les grandes maisons de 200 mètres carrés, régulièrement vendues il y a deux ans à plus de 1 million d'euros, redescendent sous cette barre. Comme cette maison de 230 mètres carrés qui a mis six mois pour trouver preneur à 990 000 euros.



## MÉRIGNAC

C'est un marché de report naturel pour ceux qui ne peuvent plus se loger à Bordeaux après la flambée des prix enregistrée ces dernières années. Ici, l'ancien se négocie entre 2 800 et 3 400 €/m<sup>2</sup>. « *Ses tarifs encore abordables attirent de nombreux primo-accédants et investisseurs* », reconnaît Valérie Loney-Dombrowski. Rue Aimé-Césaire, un 2-pièces de 49 mètres carrés s'est vendu 170 000 euros. A deux pas de la ligne A du tramway, le programme Je dis M est commercialisé par BNP Paribas Immobilier sur la base de 4 650 €/m<sup>2</sup> (hors parking) §

### Avis d'expert

« L'hypercentre, chouchou des cadres sup »



**Edouard Bentejac.** Président de la chambre des notaires de la Gironde.

Le Point : Quid du marché immobilier en ce début d'année ?

**Edouard Bentejac :** Dans l'ancien, au premier trimestre, le contexte est à la stabilisation des valeurs, avec des volumes de transactions toujours aussi élevés. Le marché reste donc actif tant pour les appartements que pour les maisons. Secteur le plus cher, le centre continue d'aimer les cadres supérieurs âgés de 30 à 40 ans, à l'origine de plus du tiers des échanges.

Quels budgets prévoir pour habiter intra-muros ?

www.lepoint.fr  
Pays : France  
Dynamisme : 0



Page 6/6

[Visualiser l'article](#)

La valeur médiane d'un appartement ancien s'établit à 170 000 euros pour 57 mètres carrés habitables. Côté maisons, il faut compter 442 000 euros pour 106 mètres carrés d'habitat individuel. Face à l'envolée des prix de 30 % ces trois dernières années, certains Bordelais n'hésitent plus à acheter en dehors de la ville, dans la métropole, et même au-delà, pour faire construire § Propos recueillis par L. D.