

BORDEAUX

A grande vitesse

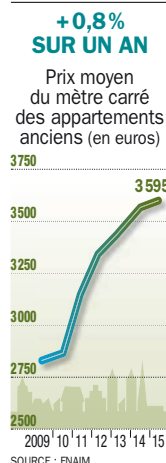
Les prix ne fléchissent pas dans la préfecture de la Gironde, chaque année plus attractive. Encouragés par des taux d'emprunt au plus bas, les primo-accédants comme les investisseurs font un retour en force.

« On ne parle que de Bordeaux! » Comme ses collègues, le vice-président de la Fnaim Gironde, Jean-Marie Duffoire, se félicite de l'attractivité de sa ville, qui apparaît dans tous les classements des lieux où il fait bon vivre. Conséquence? Les prix immobiliers maintiennent le cap. Et les primo-accédants – jusqu'à présent timides dans un marché où le m² se négocie de 4000 à 5000 euros dans l'hypercentre et autour de 3500 euros jusqu'aux boulevards – n'hésitent plus à se lancer, profitant de taux de crédit très bas. Place Pey-Berland, un jeune couple a déboursé 225 000 euros pour un 2 pièces de 58 m² avec travaux. Des

trentenaires ont opté, eux, pour une échoppe de 55 m² avec jardin près de Charles-Perrens. « Ils l'ont payée 175 000 euros, mais feront 80 000 euros de travaux pour avoir au final 70 m² », précise l'agence Argus Immobilier, selon laquelle l'échoppe, toujours à la mode, reste un type de bien cher et rare ou nécessitant de gros travaux.

Attractivité du TGV

Outre les jeunes, les investisseurs ont aussi boosté le marché, attirés par la future ligne de TGV qui mettra Bordeaux à deux heures de Paris en 2017, ainsi que par les perspectives locatives. « Des Nantais ont acheté une quinzaine d'immeubles.



A chaque fois, ils rénovent et revendent », note Jean-Marie Duffoire. « Des investisseurs locaux ou des villes voisines font aussi des placements pour leur retraite, ajoute Guillaume Rachel, directeur de Laforêt Bordeaux. Ils achètent 250 000 euros un 2-pièces bien placé pour l'utiliser comme pied-à-terre et le louer à des touristes. » Un phénomène qui pose d'ailleurs problème. « Dans les copropriétés, des gens se plaignent, car ils ne veulent pas comme voisin un touriste qui se lève à 4 heures du matin pour attraper son vol easyJet », confie Thibault Sudre, notaire place des Quinconces.

Mais dans un climat économique qui reste incertain, « les vendeurs n'ont pas été au rendez-vous, et ont même parfois préféré louer une maison de 400 m² 4000 euros par mois, plutôt que de la vendre », regrette Guillaume Rachel. Des retraités libournais qui cherchaient un 110-m² pour 450 000 euros n'ont ainsi pu visiter que trois biens en trois mois... Ce ralentissement n'a pas empêché Thibault Sudre d'enregistrer la vente record d'un 130-m² rue de la Porte-Dijéaux, à 10500 euros le m².

Floraison de programmes

La ville commence même à jouer la carte du neuf. « Les programmes attirent énormément, il y a encore plus de demandes que d'offres », estime maître Sudre. Euratlantique côté gare, l'ex-usine Marie Brizard rue Fondaudège, ou les nouveaux Bassins à flot signés Nicolas Michelin : les programmes fleurissent. « Les opérations d'aménagement ne sont pas déconnectées de la ville et sont toujours proches des quais, du fleuve ou du tram », souligne la Fédération des promoteurs immobiliers. Et si 75% des achats dans le neuf sont encore effectués par des investisseurs le plus souvent non girondins, le prix moyen sur la métropole, de 3500 euros le m² avec parking, est si proche de l'ancien que de nouveaux acheteurs devraient se laisser séduire. **Jessica Agache-Gorse**

« Les Bordelais regardent désormais au-delà de leur façade de pierre. Le neuf, qui a la particularité de se négocier presque au même prix que l'ancien, a enfin pris sa place dans cette ville de tradition muséale. »

Alain Ferrasse, président de la Fédération des promoteurs immobiliers Aquitaine Poitou-Charentes.

Le témoin



Artiste-associé.com

TENDANCE : stable

REMERCIEMENTS : FNAIM, AGENCE ARGUS IMMOBILIER, LAFORÊT, THIBAUT SUDRE, NOTAIRE, CHAMBRE DES NOTAIRES DE LA GIRONDE, FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS POITOU-CHARENTES.

1 Centre

« Avant, l'hypercentre, c'était Pey-Berland et le cours de l'Intendance, mais, désormais, le centre de gravité de Bordeaux s'est élargi jusqu'aux Chartrons, voire la rive droite », assure Thibault Sudre, notaire place des Quinconces. Un différentiel est cependant encore constaté entre le cœur de ville, où le m² est à plus de 4 000 euros, et les autres quartiers, où il se situe autour de 3 500 euros. Ainsi, cours Georges-Clemenceau, dans un immeuble bourgeois avec ascenseur, un 150-m² s'est vendu 750 000 euros, soit 5 000 euros le m². A Saint-Michel, rue Maubec, une transaction de 170 000 euros a été enregistrée pour un 2-pièces de 49 m². Et à la Victoire, un investisseur a déboursé 85 000 euros pour un studio de 22 m², soit plus de 3 800 euros le m².

2 Rive droite

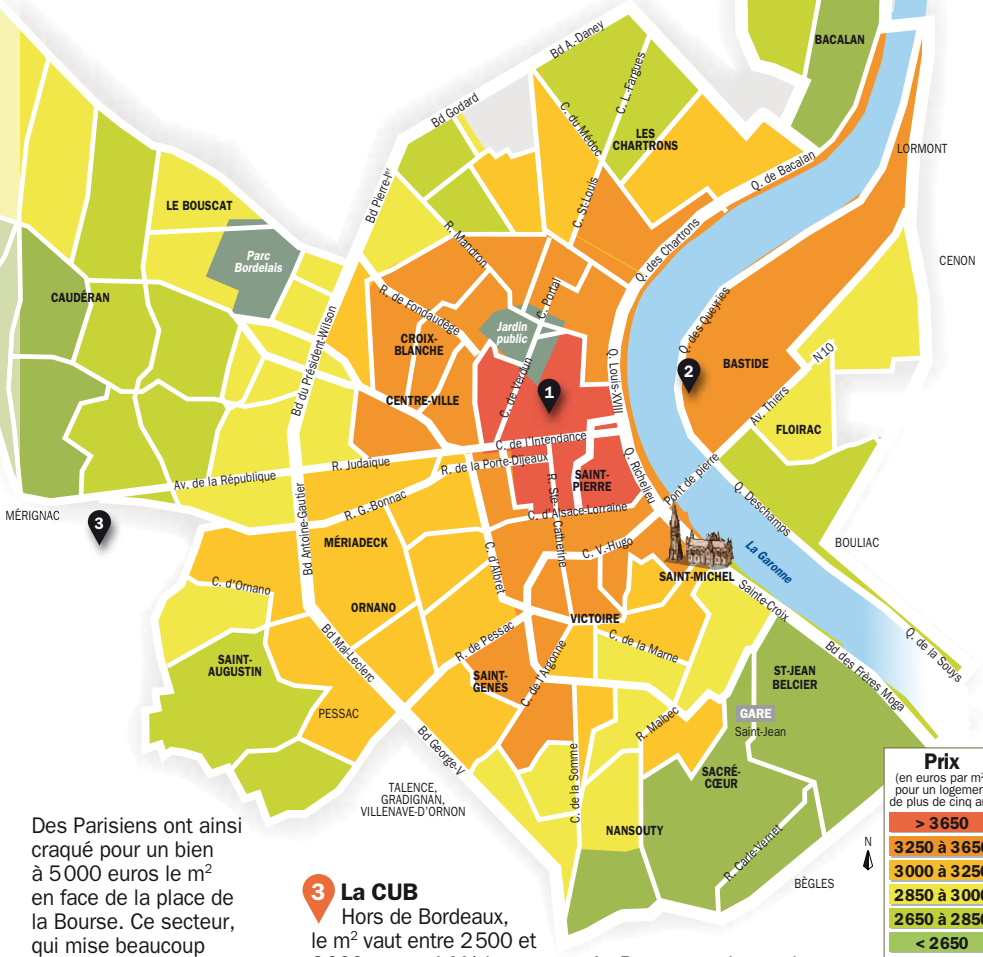
« La rive droite n'a toujours pas explosé », avance la Fnaim, avec des prix autour de 3 000-3 500 euros le m², voire 4 000 euros et plus pour de beaux appartements avec vue sur les quais.

Des Parisiens ont ainsi craqué pour un bien à 5 000 euros le m² en face de la place de la Bourse. Ce secteur, qui mise beaucoup sur la réhabilitation de la caserne Niel, attire toujours ceux en quête d'espace avec un budget de 230 000 à 350 000 euros. Plus loin du fleuve, les communes de Floirac, Bouliac ou Latresne voient leurs prix baisser à 2 800 euros le m².

3 La CUB

Hors de Bordeaux, le m² vaut entre 2 500 et 3 000 euros. A Mérignac, une maison des années 1960, de 80 m² avec 480 m² de terrain, a été vendue 240 000 euros. Les villes bénéficiant du tram voient leurs prix grimper, comme Bègles, où une maison de 4 pièces s'achète entre 200 000 et 250 000 euros.

Au Bouscat, qui attend le tram pour 2019, une maison de 5 pièces se négocie déjà de 274 000 à 420 000 euros. Les prix y sont « identiques à ceux de Bordeaux en lisière du parc Bordelais », rappelle Guillaume Rachel, de Laforêt. Reste à résoudre l'enorgement de la rocade.



Prix
(en euros par m²)
pour un logement
de plus de cinq ans

> 3650
3250 à 3650
3000 à 3250
2850 à 3000
2650 à 2850
< 2650

MeilleursAgents

BORDEAUX VILLE

+0,8%

QUARTIERS RÉSIDENTIELS
CATHÉDRALE, CAUDÉRAN, JARDIN PUBLIC, SAINT-AUGUSTIN

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	53 700	124 000	92 900	141 900	270	600
2-pièces 40 m ²	85 900	198 400	148 600	227 000	430	750
3-pièces 70 m ²	150 300	347 200	260 100	397 300	750	1 250
4-pièces 90 m ²	193 200	446 400	334 400	510 800	960	1 600
Maison 120 m ²	327 000	545 200	353 600	572 300	1 010	2 300

QUARTIERS MEILLEUR MARCHÉ

NANSOUTY, SAINT-MICHEL, SAINT-PIERRE, VICTOIRE

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	44 700	99 200	77 400	113 500	220	480
2-pièces 40 m ²	71 600	158 700	123 800	181 600	360	600
3-pièces 70 m ²	125 200	277 800	216 700	317 800	620	1 000
4-pièces 90 m ²	161 000	357 100	278 600	408 700	800	1 280
Maison 120 m ²	272 500	436 100	294 700	457 800	920	1 840

BORDEAUX PÉRIPHÉRIE

+0%

COMMUNES RÉSIDENTIELLES
BOUSCAT, MÉRIGNAC, GRADIGNAN, LA TESTE, PESSAC

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	35 500	85 100	67 500	124 400	210	560
2-pièces 40 m ²	56 800	136 100	108 000	199 000	330	760
3-pièces 70 m ²	99 500	238 100	189 000	348 200	580	1 260
4-pièces 90 m ²	127 900	306 200	243 000	447 700	750	1 620
Maison 120 m ²	190 100	496 300	268 900	549 100	1 110	2 330

COMMUNES MEILLEUR MARCHÉ

LORMONT, CENON, EYSINES, GUJAN-MESTRAS

	PRIX DE L'ANCIEN (EN EUROS)		PRIX DU NEUF		LOYERS MENSUELS	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
Studio 25 m ²	29 600	68 000	56 200	99 500	170	450
2-pièces 40 m ²	47 400	108 900	90 000	159 200	280	610
3-pièces 70 m ²	82 900	190 500	157 500	278 500	480	1 010
4-pièces 90 m ²	106 600	244 900	202 500	358 100	620	1 300
Maison 120 m ²	158 400	397 100	224 000	439 300	920	1 860

SOURCE : ARGUS DU LOGEMENT 2016