

Tous les dessous du Carré Cheverus, un programme d'exception à Bordeaux

Publié le 14 novembre 2013 ([/archives/14-novembre-2013](http://archives/14-novembre-2013)).



Construction du programme immobilier Carré Cheverus à Bordeaux — M.B./20MINUTES

IMMOBILIER - Nexity nous a ouvert les portes de l'un de ses plus prestigieux programme immobilier à Bordeaux, le Carré Cheverus...

Le Carré Cheverus (<http://www.20minutes.fr/bordeaux/1227831-20130925-bordeaux-carre-cheverus-fait-flamber-prix-immobilier>), situé en plein de cœur de ville, dans le haut de la rue Sainte-Catherine à Bordeaux, continue de faire parler en raison de ses prix très au-dessus de la moyenne. A ce jour, 75% des appartements ont été vendus, et plus de la moitié des espaces commerciaux ont été réservés. Les premiers logements seront livrés au deuxième trimestre 2015, les derniers en 2016. Retour, point par point, sur ce phénomène immobilier...

A quel prix les appartements sont-ils vendus?

Cent-six appartements sont proposés à la vente. Le moins cher s'établit à 5.000€ du m², le plus cher à 7.100€ le m². Quant au prix moyen, il est très exactement de «6.460€ du m²» insiste un cadre commercial de Nexity. A ce jour, 75% du programme a été réservé. «Il nous reste une quinzaine d'appartements à la vente, essentiellement des grandes surfaces» explique Quentin Delescluse, responsable de ce programme chez Nexity. Un duplex de 147m² avec terrasse de 97 m², proposé à un peu plus d'un million d'euros, cherche notamment encore preneur. «Si l'on rapporte le tarif de cet appartement au m², on dépasse les 7.100€, mais nous sommes obligés de pondérer ce prix, en raison de sa grande terrasse» précise-t-on chez Nexity.

Comment se situe le programme Carré Cheverus par rapport aux prix du marché?

Rapporté au prix du m² moyen à Bordeaux, qui s'établit à 2.900€ (<http://www.20minutes.fr/bordeaux/1121873-20130320-hausse-prix-a-deux-vitesses-gironde>), on pourrait dire que le programme Carré Cheverus est hors de prix. A ce seul détail près qu'un prix moyen ne montre pas les disparités entre quartiers. A Bordeaux, les tarifs oscillent entre... 2.500€ le m², dans les coins les plus éloignés de Caudéran, et 4.000€ en plein cœur de ville. Et certains biens d'exceptions dans le triangle d'or bordelais, un

micro-marché, dépassent même les 7.000€ du m². Juliette Champeil, de l'agence Bordeaux Montaigne (<http://www.bordeaux-montaigne.fr/>), spécialisée dans la vente de biens de luxe à Bordeaux, affirme avoir en ce moment «un bien d'exception, au Jardin Public, proposé à 7.500€ le m². Et il n'y a aucune raison qu'il ne se vende pas à ce prix-là. Ce ne serait même pas une première. En moyenne, nos produits s'affichent entre 5.500 et 6.000€ le m².»

Quelle est la tendance du marché du neuf à Bordeaux?

4.000€ du m², c'est le prix moyen des appartements neufs mis en vente à Bordeaux fin 2013, a établi l'Observatoire de l'immobilier du Sud-Ouest (Oiso) (<http://www.20minutes.fr/bordeaux/1247051-20131107-vente-logements-neufs-repart-a-hausse-bordeaux-agglomeration>). Les marchés du neuf et de l'ancien sont deux marchés très différents...

Pourquoi un tel tarif pour ce programme immobilier?

«Il faut prendre en compte la qualité des matériaux, la norme BBC, les parkings... » énumère Alain Ferrasse, directeur régional de Nexity. «Il y a aussi, évidemment, le prix du foncier». Le site, auparavant occupé par le quotidien Sud-Ouest, a été racheté 24 millions d'euros. «C'est aussi pourquoi nous avons décidé de créer davantage de commerces (<http://www.promenade-sainte-catherine.com/leprojet>) que d'appartements, car il fallait optimiser ce programme.» Les commerces occuperont les rez-de-chaussée, mais aussi les premiers et deuxièmes étages des bâtiments. «Ce sont des commerces qui souhaitent de grandes surfaces sur plusieurs niveaux, comme Lego Store, Monop, C&A... » Les appartements sont, eux, installés sur deux ou trois niveaux selon les bâtiments, dans les derniers étages. «Ce qui fait qu'ils ont tous une vue, et certains une terrasse» précise Alain Ferrasse, pour justifier le prix de ces biens. Et quelle vue! Beaucoup donnent en effet directement sur la place Pey-Berland.

Voilà, par exemple, le point de vue que l'on peut avoir depuis une terrasse:



C'est ce qui fait dire à Quentin Delescluse que «comparer le prix moyen de Carré Cheverus à celui d'autres programmes immobiliers neufs n'a pas beaucoup de sens: l'emplacement exceptionnel tout d'abord, rend toute comparaison difficile, dans un secteur où l'offre de très beaux appartements anciens à ce prix est inférieure à la demande ; sans offrir le confort et l'économie d'énergie que permet le neuf. De plus un prix moyen correspond à un premier ou deuxième étage, souvent sans vue particulière ni espace extérieur, alors qu'à 14m de haut pour le premier niveau de logements, beaucoup de nos appartements offrent déjà des vues dégagées sur les toits de la ville historique, ce qui en fait une proposition immobilière assez unique.»

Peut-on comparer le prix du Carré Cheverus avec les prix en région parisienne?

Indéniablement, oui. Un simple clic sur [le site des notaires de Paris et d'Ile-de-France \(http://www.notaires.paris-idf.fr/sites/default/files/communiqu%C3%A9_de_presse_indices_mensuels_a_fin_aout_2013.pdf\)](http://www.notaires.paris-idf.fr/sites/default/files/communiqu%C3%A9_de_presse_indices_mensuels_a_fin_aout_2013.pdf) montre que le prix moyen en Ile-de-France s'établit à 5.500€ du m2, et qu'il est de 4.400€ en petite couronne. Les prix dans la capitale (8.290€ du m2 en moyenne) sont, en revanche, bien plus élevés, cela va sans dire. Bien que dans certains quartiers du XIX^e, ils ne dépassent guère les 6.000€

...

Qui sont les acquéreurs au Carré Cheverus?

Il y a beaucoup de personnes à la [retraite](http://www.20minutes.fr/thematique/retraite) (<http://www.20minutes.fr/thematique/retraite>), a relevé Nexity. «Ce sont aussi majoritairement des propriétaires-occupants» note Quentin Delescluse, alors que les investisseurs sont généralement plus nombreux dans les programmes neufs. Un ancien cadre d'une grande société aujourd'hui à la retraite, qui ne souhaite pas révéler son identité, a fait l'acquisition d'un T4 avec terrasse. «J'étais parmi les premiers acheteurs de ce programme [immobilier](http://www.20minutes.fr/thematique/immobilier) (<http://www.20minutes.fr/thematique/immobilier>), raconte-t-il. Avec ma femme, nous avons vendu notre maison, située entre Mérignac et Caudéran, pour nous rapprocher du centre-ville. Nous recherchions un appartement dans l'hyper-centre, fonctionnel, lumineux, et avec une vue sur Bordeaux. Il n'y avait que deux ou trois programmes immobiliers qui répondaient à ces critères, et celui-ci encore plus que les autres. Quand vous trouvez un bien qui répond à 90% de vos exigences, il ne faut pas trop attendre. Il m'est arrivé une fois d'hésiter pour un appartement qui me plaisait, mais que je trouvais un peu cher, et il m'est passé sous le nez...» Malgré tout, cet acquéreur reconnaît qu'il va attendre «d'être dans les lieux» avant de se prononcer définitivement...

— Mickaël Bosredon

L'actualité bordelaise en vidéo



La France sous le choc après la découverte d'un



Du Sauternes trafiqué - 29/12



Zapping de l'Actu - 12/12 - Empoisonnements

NOUS RECOMMANDONS

- [L'architecte du pont Jean-Jacques Bosc désigné](http://www.20minutes.fr/article/1263277/20131213-larchitecte-pont-jean-jacques-bosc-designe) (<http://www.20minutes.fr/article/1263277/20131213-larchitecte-pont-jean-jacques-bosc-designe>)
- [Le casse-tête de l'emploi sur le secteur Euratlantique](http://www.20minutes.fr/bordeaux/1261657-20131210-casse-tete-emploi-secteur-auratantique) (<http://www.20minutes.fr/bordeaux/1261657-20131210-casse-tete-emploi-secteur-auratantique>)
- [La mère d'une fillette maltraitée condamnée à douze ans de prison, le père acquitté](http://www.20minutes.fr/societe/1262297-20131211-mere-fille-maltraitee-condamnee-a-douze-ans-prison-pere-acquitte) (<http://www.20minutes.fr/societe/1262297-20131211-mere-fille-maltraitee-condamnee-a-douze-ans-prison-pere-acquitte>)
- [Régime d'hiver : 100 calories de moins par jour sans se priver](http://www.enviedplus.com/article/regime-dhiver-100-calories-de-moins-par-jour-sans-se-priver) (<http://www.enviedplus.com/article/regime-dhiver-100-calories-de-moins-par-jour-sans-se-priver>) (Envie de plus)
- [Un Valentinois bat tous les records de consommation de cannabis](http://www.francebleu.fr/infos/drogue/un-valentinois-bat-tous-les-records-de) (<http://www.francebleu.fr/infos/drogue/un-valentinois-bat-tous-les-records-de>