

LE MAGAZINE QUI DONNE DU SENS À L'ÉCONOMIE

# L'Expansion

N° 791 - FÉVRIER 2014 - 5,50€

www.lexpansion.com

## SPÉCIAL

# IMMOBILIER

## BORDEAUX-ARCACHON

- Les prix 2014 et les tendances en ville, dans l'agglomération et sur le Bassin.
- Les Chartrons, Quinconces, Euratlantique, Bastide, Saint-Pierre, Saint-Michel, Caudéran, Ornano...
- Talence, Pessac, Bègles... / Cap-Ferret, Gujan-Mestras...



EXPRESS ROULARTA

M 06589 - 791 - F: 5,50 € - RD



## BORDEAUX

# LA TRADITION, ET LE FUTUR EN PRIME

En 2013, la cité girondine a connu une stabilité des prix sur un marché immobilier très actif, porté par de vastes projets de rénovation: extension du réseau du tramway, lancement du nouveau quartier d'affaires Euratlantique et aménagement de friches urbaines.

**L**A BELLE AQUITAINE, aujourd'hui à trois heures et quart de Paris, sera en 2017 à seulement deux heures de TGV de la capitale. De nombreux Parisiens se sont déjà réservé une place sur les bords de la Gironde, et ils ne sont pas les seuls. Ville d'histoire regorgeant d'immeubles et de maisons anciennes, Bordeaux s'est résolument tourné vers la modernité en développant un réseau de tramway, qui a permis de réconcilier le cœur de la ville et sa périphérie. De nombreux grands projets d'aménagement ont été lancés, l'objectif de la communauté urbaine étant de passer, d'ici à 2030, de 725 000 à 1 million d'habitants.

Au centre-ville, les appartements modernes sont rares (ou plus aux normes), mais, pour les acheteurs, rien ne vaut le charme de l'ancien. Dépassant rarement trois étages, les immeubles en pierre de taille proposent peu de grandes surfaces, et l'étroitesse des lieux empêche souvent l'installation d'ascenseurs, contraignant les seniors à s'arracher les premiers étages. Autour de la place des Quinconces et de la place Tourny – du nom de l'intendant de Guyenne, qui remodela la ville au XVIII<sup>e</sup> siècle –, les beaux appartements hauts de plafond avec parquet, cheminées et moulures peuvent atteindre 6 000-6 500 euros le mètre carré.

« Beaucoup d'acheteurs recherchent avant tout une adresse, indique Virginie de Kerhor, cogérante de Bordeaux Montaigne Immobilier. Nous n'avons pas de problème pour vendre une petite surface si elle est bien située. »

Si les appartements dominent le marché, les maisons de ville en pierre et surtout les traditionnelles échoppes (anciennes maisons de plain-pied, lieux de vie et de travail des artisans et des commerçants) sont pistées par les familles qui veulent un jardin, tandis que la périphérie intraboulevard reste

accessible aux primo-accédants. Not que le quartier de la gare, s'il peut décoller sur le plan de l'immobilier patrimonial, devrait connaître à terme le succès avec le programme de développement Euratlantique.

### **Jusqu'ici ignorée, la rive droite s'intègre enfin au reste de la v**

L'investissement locatif n'est pas reste, car la forte population étudiante dope ce marché. Dans le quartier Cains-Victoire, bien sûr, mais surtout long des lignes de tramway v

## La métropole **fait peau neuve**

**P**our atteindre le million d'habitants, Bordeaux a lancé de grands aménagements urbains, comme le prolongement des lignes de tramway. La ligne C va s'étendre au nord vers le lac pour desservir le nouvel écoquartier Ginko, et vers le sud à travers Bègles, jusqu'à Villenave-d'Ornon. Une nouvelle ligne de tramway reliera, d'ici à 2017, Le Bouscat à la place des Quinconces. Le croissant de lune du développement s'étend des bassins à flot à la gare en passant, à l'est, par la rive droite de la Garonne. De part et d'autre du fleuve, le quartier d'affaires Euratlantique s'appuiera sur le nœud ferroviaire à grande vitesse entre Paris, Toulouse et l'Espagne « pour être le quartier vitrine du

tertiaire de l'agglomération et s'exposé à l'international », selon l'établissement public d'aménagement Euratlantique. Après le pont Jacques-Chaban-Delmas inauguré en 2013, un autre va être édifié pour 2018, en prolongement du boulevard Jean-Jacques-Bosc, vers Floirac. Sur la rive droite, les vastes friches de Bastide-Braz et de la caserne Niel apparaissent comme des aubaines. A Brazza, les travaux de 4 500 logements – dont 55 % à prix modérés – commenceront en 2014, pour accueillir les premiers habitants en 2016. De l'autre côté de la Garonne, autour des bassins à flot et aux Aubiers, d'autres logements vont sortir de terre pour rejoindre le quartier Ginko, déjà bien avancé. © T



MARINE PACAULT POUR L'EXPANSION

**PLACE SAINT-PIERRE.** Au cœur de Bordeaux, les échoppes et les immeubles en pierre de taille sont activement recherchés.

Talence, qui aimentent la majorité des 45 000 étudiants des universités et des grandes écoles bordelaises. Pour eux, un studio ou un T2 se loue entre 500 et 850 euros.

Par ailleurs, la rive droite s'intègre enfin à Bordeaux. Longtemps boudée par les Bordelais eux-mêmes et connectée au reste de la ville par seulement trois ponts routiers (le dernier inauguré en mars 2013), la Bastide renaît. A quinze minutes du centre-ville en tramway, le pôle universitaire des sciences de gestion de l'université Bordeaux IV, installé en 2006 et qui accueille 3 000 étudiants, dope l'investissement locatif. Les projets d'aménagement autour de l'ancienne caserne Niel contribuent aussi à dynamiser cette zone qui est, pour l'instant, surtout constituée d'échoppes accessibles aux primo-accédants. « Le snobisme anti-rive droite commence à tomber, explique Laurent Carrère, gérant de l'agence Guy Hoquet de la Bastide. Cela

dit, ce sont surtout les acheteurs non bordelais qui animent ce marché. »

Enfin, sur le bassin d'Arcachon, l'environnement préservé séduit plus que jamais la clientèle haut de gamme, à commencer par les Bordelais qui installent leur résidence principale à l'est du bassin, tout en continuant de travailler à Bordeaux. Arcachon s'est totalement transformé après sept ans de chantier. Un nouveau centre-ville a été inauguré en 2012, ses appartements modernes (avec ascenseur !) font le miel des retraités. Au Cap-Ferret, ça bouge aussi sous l'impulsion des acheteurs qui recherchent des terrains avec une maison à raser pour bâtir des pied-à-terre en bois.

« On nous avait prédit une baisse des prix, résume Christophe Nouhet, gérant de l'agence ERA Immobilier Jardin-Public. Pourtant, le marché bordelais est resté très actif. Cela dit, les négociations sont plus longues qu'auparavant. »

© **THOMAS CHEMIN**

## BORDEAUX ET ENVIRONS : LES PRIX PAR TYPE DE BIEN

Prix moyen du mètre carré en euros au 1<sup>er</sup> décembre 2013.

Source : MeilleursAgents.com

| COMMUNE                | PRIX AU MÈTRE CARRÉ |        |
|------------------------|---------------------|--------|
|                        | APPARTEMENT         | MAISON |
| Bordeaux               | 2 980               | 2 953  |
| Bègles                 | 2 474               | 2 532  |
| Blanquefort            | 2 415               | 2 458  |
| Bruges                 | 2 817               | 2 835  |
| Cenon                  | 2 017               | 2 404  |
| Cestas                 | 2 833               | 2 522  |
| Eysines                | 2 703               | 2 499  |
| Gradignan              | 2 418               | 2 700  |
| Gujan-Mestras          | 2 826               | 2 843  |
| Le Bouscat             | 2 397               | 3 155  |
| Libourne               | 1 709               | 1 681  |
| Lormont                | 1 822               | 2 121  |
| Mérignac               | 2 339               | 2 810  |
| Pessac                 | 2 282               | 2 718  |
| Saint-Médard-en-Jalles | 3 149               | 2 477  |
| Talence                | 2 535               | 2 798  |
| Villeneuve-d'Ornon     | 2 650               | 2 457  |