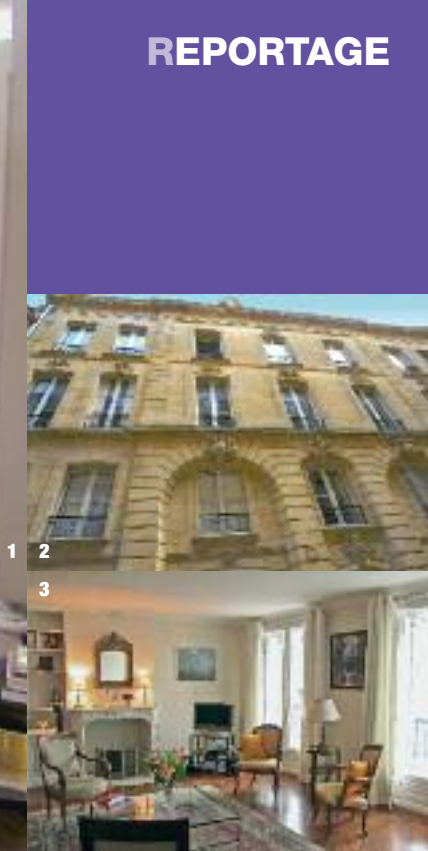




Les allées de Tourny sont aménagées entre 1743 et 1757 par l'intendant auquel elles empruntent leur nom. Bordées d'immeubles aux belles façades, elles constituent l'une des artères principales du Triangle d'Or bordelais.

The Allées de Tourny were built from 1743 to 1757 by the "Intendant" after whom they were named. Lined with buildings offering lovely facades, they are one of the main roads in Bordeaux's "Golden Triangle".



Le Triangle d'Or à Bordeaux

235.900 HABITANTS À SON ACTIF, LA CAPITALE DE GIRONDE RECÈLE UN CENTRE HISTORIQUE FORT RECHERCHÉ, DU GOÛT DES LOCAUX, MAIS ÉGALEMENT DES PARISIENS MUS PAR L'ART DE VIVRE À LA BORDELAISE. LES PROFESSIONNELS ÉVOQUENT UN QUARTIER AUSSI COTÉ QUE PEU REPRÉSENTÉ DANS LES FICHIERS IMMOBILIERS... Par Laetitia Rossi

Depuis six ans, 1810 ha du territoire de Bordeaux sont inscrits au patrimoine mondial de l'Unesco, soit le plus vaste ensemble urbain jamais distingué. Tandis que les travaux d'embellissement vont bon train, les autochtones renouent avec leur centre. Moins de 30 % des bordelais y vivent et apprécient l'accès facile, rapide et surtout pédestre aux commerces et services tout autant que les immeubles édifiés au XVIII^e siècle. Plusieurs paramètres justifient le chiffre, à commencer par sa faible superficie ou son prix relativement élevé. Il forme un triangle quasi équilatéral entre les cours Clemenceau, de l'Intendance et les allées de Tourny. A la révolution française, les couvents qui le composent, jusque-là sous le joug du clergé, sont réquisitionnés. L'architecte Chalifour conçoit le plan de restructuration, articulé autour de la place des Grands Hommes. Récemment, le cours de l'Intendance se refait une beauté, invitant les piétons à la balade, quand le bâti rappelle le faste des XVIII^e et XIX^e siècles.

« Le Triangle d'Or est synonyme de valeur sûre. Comprendre l'appréciation du bien à terme et facilité de revente », indique Valérie Lefort de Barnes International, en passe d'ouvrir, avec le directeur associé, Aymeric Sabatié-Garat, une agence en octobre justement située dans le périmètre. Les amateurs d'architecture du XVIII^e, de parquet, de moulure, de hauteur sous plafond et de cheminée, trouvent leur bonheur, à condition de faire l'impasse sur les parkings et les extérieurs, peu nombreux. L'offre est restreinte et le ratio au mètre carré, élevé. Si le ticket d'entrée débute à 3800 €/m², il n'est pas rare d'avoisiner les 5000 €/m² dès qu'une référence sort de l'ordinaire. Largement remis au goût du jour

au cours de la dernière décennie, le parc immobilier se compose de 10 % d'hôtels particuliers, de 30 % de deux-pièces, et de 21 % de trois-pièces. Les 39 % restants sont des studios, des quatre- et cinq-pièces. La clientèle, essentiellement parisienne, investit dans les petites surfaces ou envisage une installation en Gironde. Beaucoup sont des expatriés, qui ont grandi là ou entretiennent un lien affectif avec la ville. A l'instar de ce financier de New York, désireux de s'offrir 150 m² en parfait état, pourvu d'un budget de 850.000 €. Bordeaux véhicule une belle image sur l'extérieur. Au-delà de la qualité de vie avérée, elle présente des perspectives d'avenir encourageantes. En 2017, la LGV mettra Paris à seulement 2h00 de train. Un projet associé à l'aménagement urbain du quartier de la gare, axé sur le résidentiel et l'entreprise. On attend sur site 500.000 m² de bureaux. Finalement, la seule difficulté du Triangle d'Or pour les professionnels tient à la pauvreté des stocks. Certains acquéreurs sont d'ailleurs contraints de reporter leur choix sur les zones limitrophes, Gambetta, Croix-Blanche ou Les Quinconces, qui osent des incursions à 4200-4300 €/m². Récemment, Valérie Lefort organise la cession d'une maison en pierres apparentes de 120 m², prolongée par un jardin de 20 m², à 520.000 €, une unité tombée dans l'escarcelle d'une retraitée francilienne.

Bordeaux Montaigne Immobilier est spécialisée dans le bien de prestige. « 70 % des transactions qu'elle conclut concernent le Triangle d'Or », précisent Juliette Champeil et Virginie de Kerhor. Les quartiers attenants, les quais ou Jardin Public, suscitent un intérêt similaire. La rareté du marché et la demande constante dont il fait l'objet main-

(1) Cet appartement rénové de Jardin Public recèle 104 m² au premier étage d'une belle copropriété, mêlant prestations anciennes et contemporaines.

This renovated apartment of 104 m² on the Jardin Public is on the first floor of a co-owned property, combining old and contemporary features.

551.000 €. Bordeaux Montaigne (06 61 36 26 82 et 06 70 63 22 42).

(2) Ce bel appartement de standing, situé en plein cœur de Bordeaux, développe 172 m² (trois chambres).

This lovely high-class apartment of 172 m² offers three bedrooms at the very heart of Bordeaux.

850.000 €. Barnes (06 17 50 40 72).

(3) Cet appartement rénové d'environ 150 m² bénéficie d'une vue magnifique sur les quais et la Garonne. Doté de belles prestations, cheminée, parquet et dressings, il abrite deux chambres, chacune avec salle de bains.

This renovated apartment of approx. 150 m² offers a magnificent view of the quaysides and La Garonne. Benefiting from refined appointments, a fireplace, parquet floors and walk-in closets, it comprises two bedrooms with their own bathrooms.

950.000 €. Bordeaux Montaigne (06 61 36 26 82 et 06 70 63 22 42).



● **Valérie Lefort, Barnes** (06 17 50 40 72).
 ● **Juliette Champeil et Virginie de Kerhor, Bordeaux Montaigne** (06 61 36 26 82 et 06 70 63 22 42).

(1) Ce bel hôtel particulier, rénové avec des matériaux de qualité, s'articule sur trois niveaux (cinq chambres et un bureau), ouvert sur un charmant jardin de 40 m². Renovated with quality materials, this handsome private mansion on three floors offers five bedrooms and a study, opening out to a charming garden of 40 m². 890.000 €. Barnes (06 17 50 40 72).

tiennent le secteur à la hausse. Une adresse susceptible de dépasser les 6300 €/m² sur le segment de l'exception. La moitié des acheteurs sont issus du cru, l'autre vient de Paris, voire de l'étranger. Parmi les produits proposés figurent des appartements, des hôtels particuliers et quelques immeubles à pourvoir en intégralité. Récemment, les professionnelles de Bordeaux Montaigne vendent un hôtel particulier de 600 m² près des Grands Hommes, doté de magnifiques prestations, à 3,5 M €, et un appartement de 150 m² à 6000 €/m² dans un immeuble avec ascenseur aux parties communes irréprochables. L'épopée de l'enclave ancienne n'en est qu'à ses prémices. Que l'on songe à la mise en place de la LGV, à la beauté de l'architecture ou tout simplement à la douceur de vivre en terre bordelaise.

REJOIGNEZ MAISONS ET APPARTEMENTS

The "Golden Triangle" in Bordeaux With 235,900 inhabitants to its credit, the capital of Gironde boasts a highly-prized historic centre, appreciated by the locals but also by Parisians drawn by the city's art of living. Our estate-agents describe a neighbourhood which is highly sought-after but very rarely represented in their files... Just six years ago, Bordeaux saw about 4,470 acres of its territory become part of UNESCO's World Heritage, the largest urban area ever to receive this distinction. With embellishment work well into its stride, the locals are rediscovering a fondness for their town centre. Lucky residents appreciate fast, easy and above all pedestrian access to shops and services, as well as buildings dating back to the 18th century. Less than 30 % of residents in the greater urban area live in the centre of Bordeaux. Several factors explain this figure, starting with the area's small size and relatively high prices. It forms an almost equilateral triangle between the Cours Clemenceau, the Cours de l'Intendance and the Allées de Tourmy. During the French Revolution, the convents which then comprised the centre, until then under the yoke of the clergy, were req-

uisitioned. The architect Chalifour designed the plan for restructuring, laid out around the Place des Grands Hommes. Recently, the Cours de l'Intendance was treated to a facelift, inviting pedestrians to enjoy pleasant strolls amidst buildings recalling the sumptuousness of the 18th and 19th centuries. "Bordeaux's Golden Triangle is seen as a sound investment. In other words, properties are expected to rise in value and be easy to re-sell," explains Valérie Lefort of Barnes International, just about to open, with associate manager Aymeric Sabatié-Garat, an agency in October, on the outer edge of the neighbourhood. Fans of 18th-C. architecture, parquet floors, high moulded ceilings and fireplaces will be in their element here, as long as they are willing to do without parking facilities and outdoor areas, of which there are few. Offerings are limited and the price per sq. metre is high. Prices start from 3,800 €/m², though it's not rare to see 5,000 €/m² as soon as a property offers something special. Largely modernized over the past decade, housing is comprised by private mansions (10 %), apartments with 2 main rooms (30 %), or 3 main rooms (21 %). The remaining 39 % consist of studios and apartments with 4 or 5 main rooms. Mostly Parisian, the clients invest in small surface areas or envisage settling down in Gironde. Many are ex-pats who grew up here and have retained a certain fondness for the city. One example is a financier living in New York, wanting to acquire a property of 150 m² in perfect condition, and equipped with a budget of 850,000 €. Bordeaux enjoys a positive image in the outside world. Beyond its proven high-quality living standards, it offers encouraging prospects for the future. In 2017, the LGV will make Paris a 2-hour train-ride away. A project linked to urban development of the train station area, focusing on both residential and business premises means that 500,000 m² of offices are on the cards. Finally, the only problem posed by the Golden Triangle as far as estate-agents are concerned is the scarcity of available properties. Some would-be buyers are, in fact, obliged to fall back on the neighbouring areas of Gambetta, Croix-Blanche and Les Quinconces, which post prices that may well attain 4,200-4,300 €/m². Valérie Lefort recently handled the sale of a stone house of 120 m², prolonged by a garden of 20 m² and priced at 520,000 €, a property that fell into the lap of a retiree from the Paris region. Bordeaux Montaigne Immobilier specializes in prestige properties. "70 % of the transactions handled by the agency concern the Golden Triangle," explain Juliette Champeil and Virginie de Kerhor. Adjacent neighbourhoods such as the riverbanks or the Jardin Public inspire the same level of interest. Rarity and constant demand keep the sector moving steadily upward. An address likely to exceed 6,300 €/m² in an outstanding neighbourhood. Half of the buyers are locals, the other half come from Paris or even abroad. Properties on offer include apartments, private mansions and a few buildings available in their entirety. The estate-agents of the Bordeaux Montaigne agency recently sold a private mansion of 600 m² with magnificent appointments, near Les Grands Hommes, for 3.5 million euros, and an apartment of 150 m² pegged at 6,000 €/m² in a building without a lift but with impeccable communal areas. The saga of this old enclave is only just beginning, whether one thinks of the introduction of the LGV rail service, the beauty of the architecture or, quite simply, the pleasant aspects of living in Bordeaux.

DANS NOS PROCHAINS NUMÉROS
In our next issues

>Saint-Médard et ses environs
 >Bordeaux,
 Pey Berland

Chaque jour,
 les meilleures offres
 en Gironde

www.maisonsetappartements.fr

JOIN MAISONS ET APPARTEMENTS