

PRIMEURS 2013 LES DÉGUSTATIONS DE JACQUES DUPONT



BORDEAUX PRIMEURS, LE GUIDE DE JACQUES DUPONT

**Le Point**

Les dessous d'un tournant historique

**L'EUROPE  
OU  
LE DÉCLIN**

EXCLUSIF  
Nicolas Sarkozy  
s'engage



Christian Clavier : ma France à moi

# Le Point

www.lepoint.fr Hebdomadaire d'information du jeudi 22 mai 2014 n° 2175

L 13792 - 2175 H - F - 4,50 €

# BORDEAUX NOTRE GUIDE ÉPICURIEN



Le Café populaire.

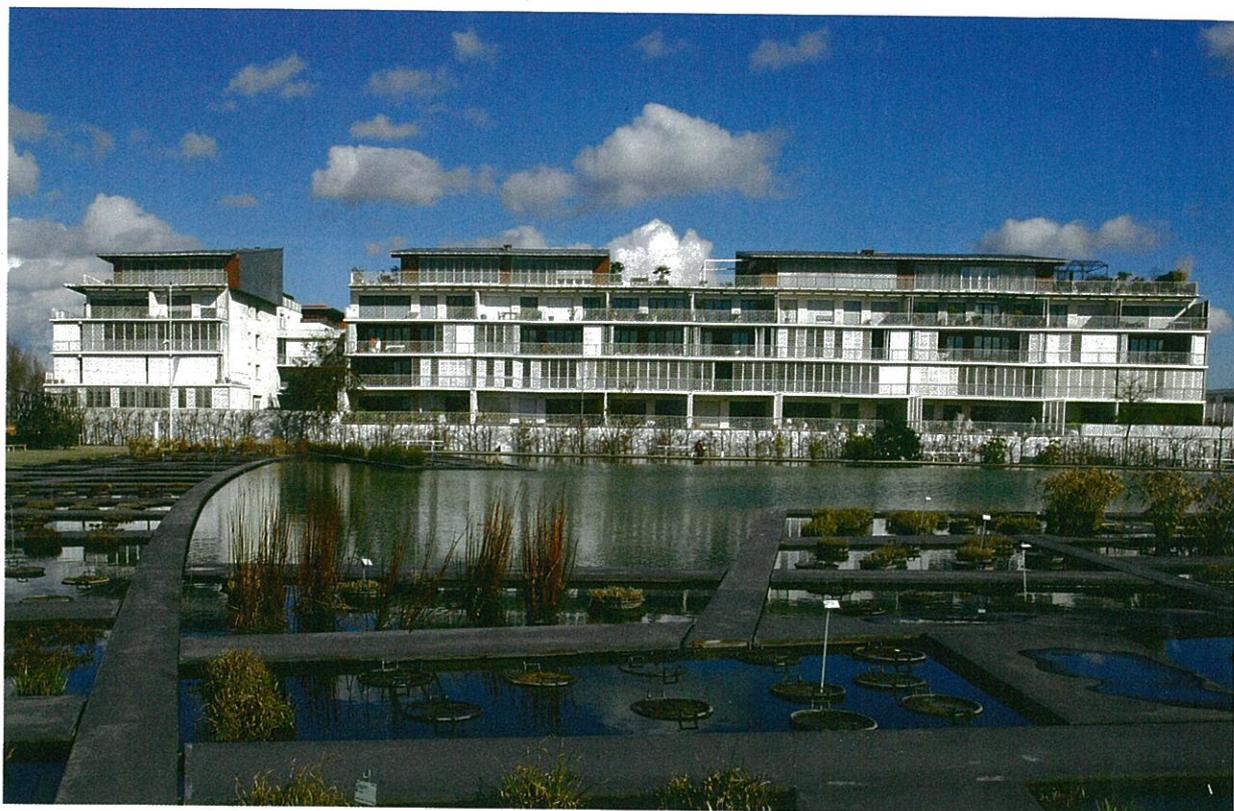
SPÉCIAL  
40  
PAGES  
EN FIN DE  
JOURNAL

IMMO BORDEAUX OÙ INVESTIR ?



100.1

PATRICE COPPÉE



# Un marché au beau fixe

**Figueur.**  
L'immobilier de la capitale girondine ne connaît pas la crise.

LISSIER COORDONNÉ PAR BRUNO MONIER-NARD ET RÉALISÉ PAR CLAUDIA COURTOIS

Quand le marché français de l'immobilier pleure, celui de Bordeaux sourit. Ça fait quelques années que ça dure et ça n'est pas près de s'arrêter. La capitale Aquitaine attire toujours plus de particuliers et d'entreprises. C'est d'ailleurs souvent la première place des classements des villes où il fait bon vivre, se déplacer et investir dans l'immobilier. AC, OIN, PAE... Autant de grands

projets qui fleurissent ici tous azimuts, créant des « quartiers de ville », pour paraphraser la directrice de l'aménagement de la mairie de Bordeaux, Michèle Larüe-Charlus (voir Quoi de neuf, page XXXVIII). Avec comme conjonction de ces deux phénomènes une hausse des prix dans le neuf comme dans l'ancien. Selon les notaires de Gironde, la cote des appartements anciens bordelais se situe juste derrière celles de Paris, Nice, Lyon et Lille mais devance Marseille, Montpellier ou Toulouse. Il faut désormais compter en moyenne entre 3 200 €/m<sup>2</sup> (Victoire et Mériadeck), 3 400 € (Chartrons ou Saint-Seurin) et 3 800 € (hypercentre). Pour trouver moins cher à Bordeaux, cap de l'autre côté du fleuve, vers la Bastide (2 900 €), Caudéran (2 800 €), la gare Saint-Jean ou le Grand Parc (2 500 €). Le budget moyen pour un

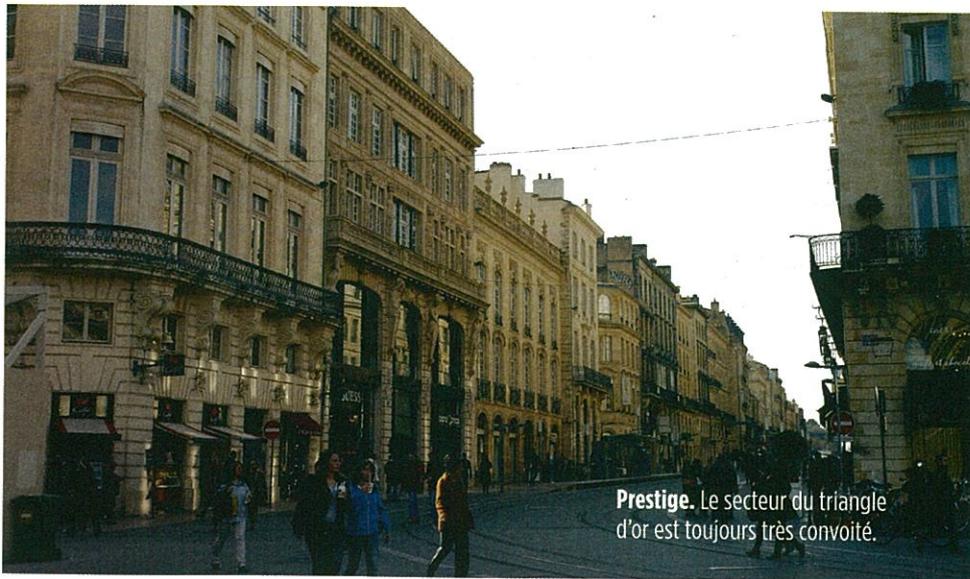
**Economies.** Comme Caudéran, Saint-Jean ou Grand Parc, le quartier Bastide offre des prix moins élevés.

2-pièces de 50 m<sup>2</sup> à rafraîchir est de 140 000 €, alors que les 2 et 3-pièces représentent 60 % des achats de la capitale girondine. Si les prix des appartements anciens n'ont quasi pas bougé sur un an (+0,4 % selon les notaires), les maisons individuelles se sont valorisées de 5,7 %. Désormais, il faut déboursier entre 320 000 et 350 000 € pour une habitation de 120 m<sup>2</sup> avec jardin de 100 m<sup>2</sup> et garage.

L'hypercentre délimité par le triangle d'or (cours de l'Intendance, cours Clemenceau, allées ■■■

	LOCATION ET VENTE		
	Prix du m <sup>2</sup> avril 2014	Evolution sur	
		3 mois	1 an
<b>LOCATION</b>			
Bordeaux	13,13 €	+ 0,98 %	+ 1,88 %
<b>VENTE</b>			
Bordeaux	3 284 €	+ 1,32 %	+ 1,70 %

Source: www.seloger.com



**Prestige.** Le secteur du triangle d'or est toujours très convoité.

■■■ de Tourny et proches alentours) reste la lumière qui éblouit beaucoup de candidats, surtout des secundo-accédants. Bien souvent déçus de constater que tout le monde recherche l'appartement avec belles prestations, ascenseur et stationnement, deux bonus difficiles à réunir dans ce secteur. Lorsque ces conditions vont de pair, les produits partent vite et cher, de 5 000 jusqu'à 8 000 €/m<sup>2</sup> dans l'ancien.

**Haut de gamme.** Si la clientèle étrangère reste rare sur l'ensemble Bordeaux-CUB, elle est largement majoritaire pour les biens d'exception situés en plein centre. Deux agences ne s'y sont pas trompées. Bordeaux Montaigne immobilier a renforcé son équipe commerciale en 2013, tandis que le groupe parisien Barnes, spécialisé dans l'immobilier haut de gamme, vient d'implanter ici une équipe de neuf personnes. Cette agence déjà présente à Arcachon, Sarlat (Périgord) et Biarritz (Pyrénées-Atlantiques) fait ainsi son entrée à Bordeaux, classée parmi les « Belles villes de France » dans sa nomenclature. Barnes indique que ses clients peuvent déboursier plus de 700 000 € pour l'achat d'une résidence secondaire.

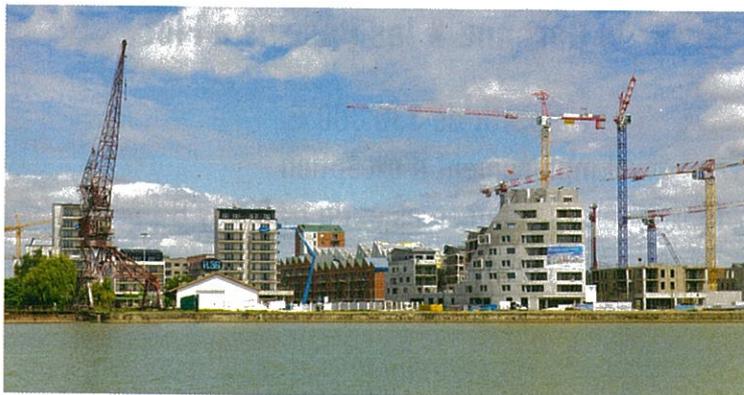
Cette forte demande impactant les prix se fait aussi sentir sur le neuf. La rareté des programmes dans l'hypercentre explique des

## 81% des transactions dans Bordeaux et la CUB se font entre Girondins.

Source : Chambre des notaires de Gironde.

prix échelonnés de 5 000 à 6 500 €/m<sup>2</sup>. C'est le cas du programme Cheverus (promenade Sainte-Catherine), que développe le groupe foncier néerlandais Redevco, à la place des imprimeries Sud-Ouest : 93 appartements très centraux affichés jusqu'à 6 200 €/m<sup>2</sup> (hors parking). Mais pour avoir une vision plus juste sur Bordeaux, il faut savoir

**Onéreux.** Les tarifs du quartier des Bassins à flot dissuadent beaucoup de primo-accédants.



## A qui appartient la ville ?

Alors que les particuliers possèdent la moitié des immeubles bordelais, la ville ne détient que 1 950 bâtiments, soit 2,8 %. « La municipalité est pauvre, comparée à d'autres villes comme Strasbourg (5,1 %), Paris (5 %) et Lyon (3,6 %) », explique Patrice de Moncan. Viennent ensuite les SCI (2,1 %) et les sociétés commerciales (1,7 %). Le patrimoine de l'Etat est assez faible à Bordeaux avec 328 immeubles (0,5 %). La moyenne hors Paris est

de 0,9 %. Avec 110 immeubles, les compagnies d'assurances, caisses de retraite et autres mutuelles détiennent 0,2 % des immeubles de l'intra-muros, score conforme à celui d'une grande métropole régionale. En valeur absolue, Bordeaux compte le plus grand nombre d'immeubles appartenant aux compagnies d'assurances, hormis Paris. Les banques, elles, possèdent 0,1 % du parc immobilier (81 bâtiments), taux deux fois plus faible qu'à Lyon mais dans la moyenne des villes de province ■ c. c.