

Objectif

AQUITAINE

LE MONDE ÉCONOMIQUE EN DIRECT

SPÉCIAL IMMOBILIER

NOUVELLE
FORMULE
+ D'ENQUÊTE + DE STRATÉGIE

BORDEAUX & AQUITAINE

OÙ ACHETER? FAUT-IL VENDRE?

LES PRIX VILLE PAR VILLE

COMMENT FINANCER ?



1 - F : 3,50 €
JUN 2014



INVESTISSEMENTS

La stratégie à 3 Md€

STRATÉGIE

Garorock, Reggae Sun Ska...

Luxe : Bordeaux dans

La capitale de l'Aquitaine n'évolue plus simplement dans l'espace national mais sur un marché mondial, et ça change tout.

par Jean-Philippe Dejean

L'arrivée à Bordeaux du groupe Barnes, spécialiste de l'immobilier résidentiel haut de gamme, dont le siège est à Neuilly-sur-Seine (92), fait grimper le port de la Lune dans la hiérarchie hexagonale des villes les plus attirantes. Barnes raisonne sur la base d'une mondialisation des transactions immobilières haut de gamme, nourrie par une clientèle d'acheteurs à fort potentiel (High net worth individuals) ayant déjà leur résidence principale et disposant d'1 M\$ (un peu plus de 700.000 €) de cash pour investir. Un marché sans frontières dans lequel vient de percer Bordeaux, en particulier grâce à son classement au patrimoine mondial de l'Unesco. C'est ainsi que Barnes, créé en 2004 par Thibault de Saint-Vincent à partir de l'affaire lancée par Heidi Barnes, vient d'ouvrir une agence de 9 collaborateurs, dirigée par Aymeric Sabatié-Garat, dans la capitale d'Aquitaine.

Des thèmes campagnards

Barnes a inscrit Bordeaux en priorité dans sa nouvelle offre « Belles villes de France », sous-ensemble de « Propriétés et châteaux & Belles villes de France », dirigé par Bertrand Couturie. « Il existe 12,5 millions de personnes dans le monde qui disposent de plus de 1 M\$ à investir, avec 200.000 ultras qui détiennent au moins 23 M\$ (16,6 M€). Entre 2008 et 2013, la population mondiale de gens très riches a augmenté de 46 %. Ces gens sont mobiles, intéressés par les bonnes opportunités et n'hésitent pas à mettre Paris en balance avec Bordeaux, à types de produits comparables. Ce qui compte, c'est le prix du mètre carré par rapport à la qualité de la ville, pas au plan national mais mondial », analyse Bertrand Couturie. Déjà implanté en Aquitaine, à Arcachon (4 collaborateurs), en Périgord, à Sarlat (4), et à Biarritz (8), Barnes entend répondre à toutes les demandes. « Pour être sur le marché, les propriétés de campagne, en Lot-et-Garonne, Dordogne, etc., doivent avoir une accroche thématique. Acquérir une belle maison de campagne n'intéresse plus les acheteurs aisés s'il n'y a pas une activité thématique liée à la chasse ou au cheval par exemple », avertit Bertrand Couturie.

Un triangle vraiment en or

Concernant Bordeaux et la CUB, le marché affiche une hausse des prix qui se nourrit d'une dynamique démographique forte, soutenue par l'immigration



interrégionale, mais aussi d'alléchantes perspectives de plus-values. Bordeaux sera dotée en 2017 d'une authentique liaison TGV avec Paris. Et à 2 heures de la gare Montparnasse, Bordeaux va devenir une banlieue exotique pas si éloignée que ça du XVI^e arrondissement. Barnes déploie à Bordeaux son potentiel d'expertise en fonction de ses deux axes stratégiques : les transactions vente et location de biens immobiliers résidentiels haut de gamme, et les biens d'exception sur-mesure destinés aux ultras et milliardaires. Le groupe a identifié trois grandes zones d'attraction. « Le Triangle d'or (cours de l'Intendance et Clémenceau, allées de Tourny), ou hyper-centre, les quartiers résidentiels familiaux (Jardin public, Saint-Seurin, Caudéran et ville du Bouscat), et le quartier rénové des Chartrons, avec son quai sur la Garonne. Le Triangle d'or est très recherché. Dans l'hyper-centre, il est parfois possible de vendre à 8.000 €/m² et même plus », illustre Bertrand Couturie.

Appartements en tête

Une analyse dont Virginie de Kerhor, cogérante

« Ces gens sont mobiles et n'hésitent pas à mettre Paris en balance avec Bordeaux »

à cour des grands



avec Juliette Champeil de Bordeaux Montaigne Immobilier, spécialisée aussi dans les transactions haut de gamme, confirme l'essentiel. « Bordeaux est extrêmement attractive et ne connaît pas de crise immobilière : 70 % des ventes se font à des clients extérieurs à la ville. Ensuite, le Triangle d'or s'impose comme le quartier le plus attractif, confirme Virginie de Kerhor. Les acheteurs, poursuit-elle, recherchent en tout premier lieu des appartements, alors qu'auparavant c'était les maisons de prestige qui attiraient. Ces appartements vont avec le triptyque stationnement - terrasse - ascenseur. Les familles cherchent les quartiers où il y a des écoles, comme Saint-Seurin. » Ce tropisme familial est confirmé par Barnes, qui souligne toutefois que des quartiers autrefois prisés, comme Saint-Genès ou Le Tondu, sont en perte de vitesse. En tout cas chez les super riches...

www.bordeaux-montaigne.fr
www.barnes-bordeaux.com

Les quartiers convoités

LE TRIANGLE D'OR

C'est le quartier le plus prisé. Bordé par les cours de l'Intendance et Clemenceau, fermé par les allées de Tourny, il est centré sur la place des Grands hommes et englobe notamment le Grand Hôtel de Bordeaux. Une transaction a ainsi été menée par Barnes à 1,2 M€ pour un appartement de 200 m² (6.000 €/m²).

SAINT-SEURIN

Ce quartier proche est très recherché par les familles aisées. Barnes y a vendu pour 1 M€ une maison un peu hors norme de 280 m² (6 chambres - bon état général), soit 3.750 €/m², avec un jardin de 80 m². Selon immoprix.com, le prix moyen des maisons anciennes de 6 pièces dans ce quartier est plus proche de 600.000 €.

LES CHARTRONS

Cet ancien quartier de négociants concentre aujourd'hui des écoles supérieures privées. Bertrand Couturie y voit un quartier « de bobos ». Barnes y a vendu un appartement de 200 m² (4 chambres), en parfait état, avec une terrasse de 50 m², pour 1,5 M€, soit 7.500€/m². La base immoprix.com situe le prix moyen du mètre carré à 3.355 €.

CAUDÉРАН (QUARTIER BORDELAIS)

LE BOUSCAT (COMMUNE)

Selon Barnes, ces deux secteurs géographiques, séparés de Bordeaux par les boulevards, concentrent 70 % des demandes des familles. Barnes a vendu au Bouscat une maison neuve de 300 m² (5 chambres) avec un jardin de 400 m² pour 1,3 M€, soit 4.500€/m². La base immoprix.com évalue le prix moyen d'une maison ancienne à Caudéran (4 pièces) à 328.000 €, et à 413.200 € (5 pièces) au Bouscat.

qui compte, le prix du mètre carré apport à la qualité de la vie, pas au plan financier mais au plan social »