



Sélection
BORDEAUX SUPÉRIEUR

LES QUARTIERS OÙ IL FAUT ACHETER EN 2021

Dans un marché bordelais des plus renommés, partons à la découverte de secteurs qui méritent d'être mis en lumière en ce début d'année. Savourons le plaisir d'acheter un bien immobilier plein d'originalité pour y vivre ou investir !

par Christophe Raffailac



Le moment est venu de dévoiler tous les charmes des quartiers de Bordeaux et de sa périphérie qui vont caracoler en tête des secteurs les plus prisés des acheteurs. Verdict au fil de ce dossier spécial « Foire de l'immobilier ».

Mise en bouche aux portes de Bordeaux

Arrêt aux barrières d'Ornano et de Pessac

Idéalement situées à l'entrée ouest de Bordeaux, les barrières d'Ornano et de Pessac constituent un territoire privilégié pour bien des acquéreurs. À commencer par les soignants qui travaillent à l'Hôpital Pellegrin de Bordeaux, qui apprécient de rejoindre rapidement leur lieu de vie. Mais aussi tous les actifs qui occupent des emplois « du tertiaire » dans le centre de Bordeaux. Bien desservi par le tram A, l'hyper centre bordelais peut être atteint en quelques minutes depuis Ornano. Des déplacements qui se voient aussi facilités grâce au plan vélo dans le cadre du REV (Réseaux Expresse Vélo). Par exemple, de Barrière d'Ornano à la rue Cheminade, un couloir vélo / bus vient d'être créé en passant par la rue Mesrezat. Une commodité appréciable pour rejoindre l'hôpital Pellegrin par exemple. Quant à la rue de Pessac, elle assure la liaison entre le centre-ville de Bordeaux et les communes de Talence et Pessac, et constitue à ce titre un axe structurant pour la circulation automobile et les transports en commun (lignes 4 et 11, ligne 26). Elle va évoluer pour offrir un environnement plus urbain et moins routier.

Place aux échoppes à rénover ! Des secteurs prisés des jeunes couples qui peuvent encore mettre la main sur des biens à rénover de type échoppe bordelaise. Des produits encore plus recherchés des acheteurs depuis le confinement puisqu'ils offrent du terrain, atout bien appréciable pour une famille. Il faut cependant prévoir un budget conséquent et d'importants travaux qui viennent alourdir l'addition. Au niveau de la barrière de Pessac, précisons que le quartier Lescure à Bordeaux compte de nombreuses maisons de style Art Déco. Une architecture du début xx^e siècle, aux lignes élégantes et symétriques, qui suggère la modernité.

Beaux emplacements pour appartements à rafraîchir ! Le secteur compte aussi de belles résidences nicheées dans un cadre de verdure et en lieu sûr. À l'instar de cet appartement proposé à la vente sur la plateforme de vente interactive 36-immo.com.

MEILLEURS CRUS IMMOBILIERS...

Pensez à consulter votre notaire qui maîtrise parfaitement les prix de l'immobilier pratiqués au sein de Bordeaux et sa métropole.

Retrouvez leurs coordonnées en rubrique

« Où trouver votre notaire »

Dans l'immobilier comme dans le vin, tous les territoires ne produisent pas les mêmes crus. Selon la situation, l'exposition, la fréquentation... des quartiers se forgent un nom pour leurs belles qualités. Aux côtés de ces secteurs de renom, d'autres rivalisent par leur cadre de vie qui procure pas mal de sérénité et leur parc immobilier qui offre de belles qualités.

La tentation était donc trop grande de partir sur les routes bordelaises pour repérer ces lieux de plus en plus prisés des acquéreurs. Avec pour objectif de faire une halte pour apprécier tout ce qui participe à ce succès. Qu'il s'agisse des biens immobiliers, des services à proximité, des voies vertes pour circuler, des parcs boisés pour s'évader, des berges préservées pour se ressourcer... autant d'atouts que les acheteurs placent au rang des priorités. Une alchimie qui viendrait ébranler la hiérarchie bien établie parmi les secteurs les plus cotés...



PASSEPORT PREMIER LOGEMENT (PPL)

Le passeport 1^{er} Logement est une subvention dont le montant varie de 3 000 € à 6 000 € selon le nombre de personnes qui vont habiter le logement.

Cette subvention est versée sous conditions de ressources afin d'accompagner les ménages qui en ont le plus besoin. Elle est attribuée pour l'achat sur la ville de Bordeaux.

Situé résidence Tournebride, 129 avenue Nancel Pénard, il se trouve à 700 m du centre de Pessac et à 20 minutes de Bordeaux centre. Ce T2 de 39,94 m² se voit mis à prix 110 250 €, avec un pas d'enchères de 3 500 €.

Des budgets proches des références bordelaises. Si le prix des maisons à Bordeaux s'élève à 474 600 €, il faut compter 403 900 € à Talence et 364 000 € à Pessac.

En ce qui concerne le marché des appartements, les deux communes aux portes de Bordeaux se montrent plus accessibles. En effet, la belle endormie s'est complètement émancipée avec un prix de 4 390 €/m², tandis que ses voisines se montrent moins exigeantes avec 3 570 €/m² pour Talence et 3 090 €/m² pour Pessac.

Priorité à l'habitat résidentiel ! N'oublions pas que le quartier Lescure abrite aussi le stade Chaban-Delmas, et depuis le départ des Girondins de leur site historique, la Ville de Bordeaux a mené une large réflexion sur le devenir du parc. Il semblerait que le projet de réhabilitation soit resté dans les cartons... Ce qui participe à la préservation de ce patrimoine architectural d'inspiration Art déco, néo-classique du début du xx^e. Une décision qui profite aux maisons avoisinantes qui vont continuer de coexister avec un des plus beaux stades des années 30.

Le Bordeaux où habiter sans modération

Des valeurs sûres à Caudéran, Grand parc, Saint-Augustin et Le Bouscat !

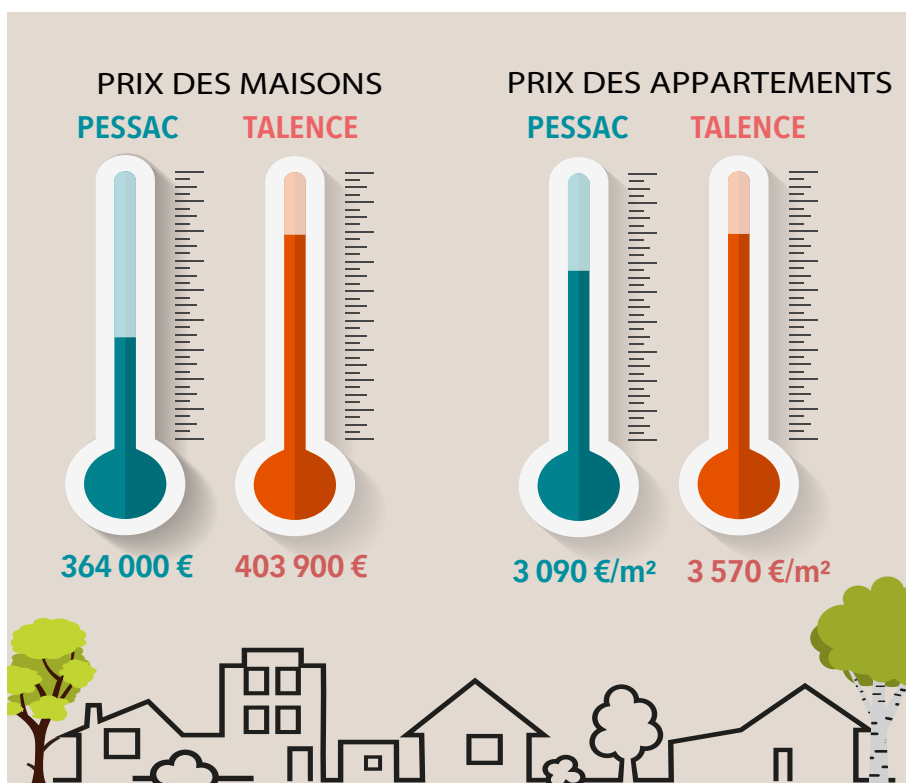
Ces quatre secteurs allant de Saint-Augustin au Bouscat en passant par Caudéran et Grand Parc formeraient-ils le losange d'or ? Assurément en à juger par la vitalité de leur marché immobilier et la qualité de vie proposée. Les habitants peuvent profiter des avantages de la ville tout en résidant dans des quartiers arborés.

Une parfaite alchimie qui colle bien avec l'envie de se mettre au vert depuis le confinement, sans pour autant trop s'éloigner des centres-villes. Point commun de ces endroits privilégiés, les maisons offrent de beaux jardins et se trouvent bien situées par rapport aux secteurs pourvoyeurs d'emplois dans l'aéronautique, l'électronique, la bureautique... Découvrons tout ce qui participe au charme de ce territoire bien coté.

Authentique quartier Saint-Augustin.

Le succès de ce quartier tient sûrement à l'atmosphère qui y règne et au côté village qu'il a su préserver. Il suffit de se rendre sur la place de l'église pour être transporté dans un paisible univers très apprécié des jeunes familles. Pas étonnant car le parc immobilier compte des échoppes avec un petit jardin, des maisons sur sous-sol et de petites résidences qui offrent un cadre de vie privilégié. Les soignants apprécient également d'être à proximité du CHU. Les nombreux commerces de proximité et écoles participent au succès de Saint-Augustin blotti entre le centre-ville de Bordeaux et Mérignac. Ce qui se ressent sur le niveau des prix car les appartements se négocient 3 880 €/m².

Verdoyant Caudéran. Paisible quartier de Bordeaux situé à proximité du parc Bordelais, Caudéran voit coexister des résidences des années 60, des maisons anciennes et quelques arcachonnaises. À cette belle mixité, s'ajoutent aussi de charmantes échoppes bordelaises et des immeubles de caractère avec du terrain attenant. Ce quartier plutôt chic répond à pas mal d'aspirations, d'autant qu'il compte de nombreux commerces et permet aux enfants de rejoindre rapidement les grandes écoles privées bordelaises. Des prestations qui se paient 3 590 €/m² en prix médian pour les appartements..



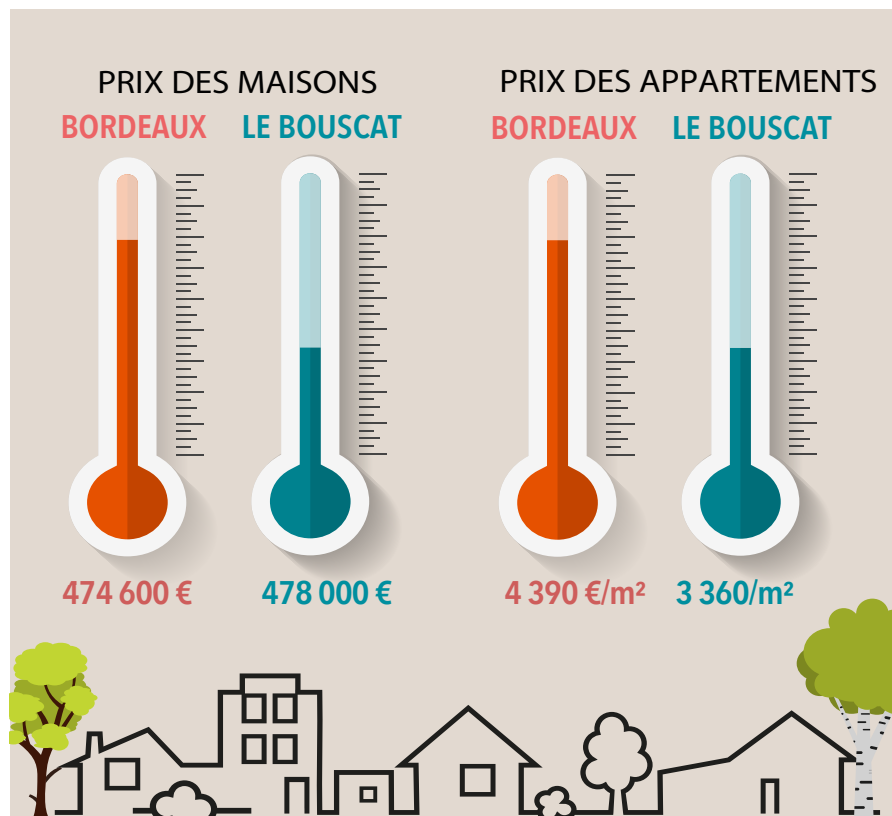
Nouvelle ère pour le Grand Parc. Situé au nord de Bordeaux et en limite du Bouscat, le quartier profite d'un large réseau de transport en commun. Pas étonnant puisqu'il sert de trait d'union entre le nord et le sud de la ville. Il participe aux projets d'extension de Bordeaux car les grands ensembles de logements méritent d'être réhabilités. Cela va aussi consister à valoriser les espaces naturels en créant un nouveau parc public avec des prairies, des jeux, des jardins potagers, des terrains de sport... Une nouvelle offre de logements va voir le jour au fil du temps !

Le secteur puise aussi son succès dans sa proximité avec les Chartrons. Réputé pour son côté branché, l'endroit permet de profiter des quais. Les pieds d'immeubles abritent notamment des boutiques d'antiquaires, de produits bio... et encore quelques lofts. Dans ce contexte, les appartements de Chartrons - Grand Parc se négocient 4 390 €/m², sachant que le pic est atteint à Hôtel de Ville - Quinconces à 5 380 €/m².

Place au bien-être au Bouscat. Offrant un agréable cadre de vie, Le Bouscat abrite des maisons plutôt haut de gamme dans de paisibles quartiers résidentiels, avec leur lot d'échoppes de caractère également. Profitant d'un centre-ville intimiste, Le Bouscat réserve un environnement reposant. Il se prolonge vers la barrière du Médoc, réputée pour ses commerces et boutiques.

Autre atout du Bouscat, la ligne de Tram D permet de rejoindre le centre de Bordeaux en quelques minutes. Voilà un axe de transport qui contribue à l'attractivité du secteur. Tout comme la ligne verte vient agrémenter la qualité de vie au Bouscat. Il s'agit d'un axe de transport doux, sécurisé, sur près de 3,5 km dédiés aux piétons, cyclistes et autres modes de déplacement non motorisés. Il va permettre une jonction entre les lignes C et D du tram. Ce qui constitue aussi un lieu de balade et de culture avec un cheminement entre histoire ferroviaire, maraîchage et jardins.

Dans ce contexte, les maisons s'affichent fièrement à 478 000 € en prix médian. Ce qui positionne Le Bouscat à la première place des villes les plus chères de la métropole bordelaise devant Bordeaux à 472 600 €. Elle s'octroie la 3^e marche du podium pour les appartements en atteignant les 3 360 €/m², juste derrière Talence à 3 570 €/m² et la ville de Bordeaux à 4 390 €/m².



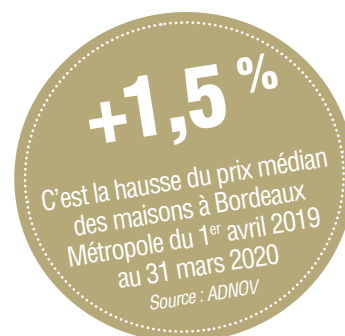
Des côtes de Garonne très nature

Belle qualité de vie à Bordeaux Bastide, Cenon, Floirac et Lormont

Pour prétendre à une belle appellation, la rive droite s'appuie sur son environnement plus paysager et ses coteaux aux jolis dénivelés. Des atouts qui permettent à Bordeaux Bastide, Cenon, Floirac et Lormont de miser sur leurs territoires pour séduire les acquéreurs. Preuve que ce côté de la Garonne jouit d'une belle notoriété, nombre de terrains en friche voient aujourd'hui pousser de beaux ensembles immobiliers.

Beau terroir à Bordeaux Bastide. Avec sa vue imprenable sur la rive gauche, les quartiers de Bastide et Braza se donnent aujourd'hui les moyens de rivaliser en opposant aux immeubles anciens des bâtiments contemporains. L'offre de logements neufs fleurit tandis que les logements anciens sont promis à de belles rénovations. Le secteur compte, là encore, des constructions de type échoppe qui participent à la vitalité du marché immobilier.

Autrefois isolés, ces quartiers sont désormais en pleine expansion grâce à l'arrivée du tram et à la construction du pont Jacques Chaban-Delmas. Signe de cette reconversion réussie, la cité Darwin



DEMANDEZ VOTRE « PRÊT À TAUX ZÉRO BORDELAIS »

Bordeaux Métropole propose son propre prêt à taux zéro destiné aux primo-accédants. À savoir : 10 000 € pour 1 personne, 15 000 € pour les ménages de 2 ou 3 personnes ou 20 000 € pour ceux composés de 4 personnes et plus.

Remboursable sur 14 ans et accordé sous conditions de ressources, ce dispositif est cumulable avec le Prêt à taux zéro de l'État. Mais aussi les aides accordées par certaines communes de la métropole bordelaise (par exemple le Passeport 1^{er} logement).

PLUS D'INFORMATIONS :

- Direction de l'habitat et de la politique de la ville : devenir-propretaire@bordeaux-metropole.fr – Tél. **05 24 57 16 95**
- ADIL 33 - 105 avenue Émile Counord 33 000 Bordeaux
Tél. **05 57 10 09 10**

se veut la parfaite synthèse des valeurs qui animent le quartier. Cette place de village attire autant de profils différents que de projets innovants. Entre les skateurs passionnés de street-art, les entrepreneurs de la green économie, les fans de musique électro, les défenseurs de la biodiversité ou encore les « brunchers » du dimanche, chacun y trouve son compte. Autre lieu emblématique, le jardin botanique qui nous transporte dans un écrin de verdure. La flore caractéristique du Sud-Ouest y est soigneusement cultivée.

Dans cette univers des plus dépaysants, les logements neufs à Bordeaux Bastide se vendent au prix de 4 680 €/m² tandis que les biens anciens s'affichent à 4 380 €/m².

Belle ascension de Cenon et Lormont. Voilà deux villes qui connaissent une belle évolution. Tandis que leurs bas quartiers se voient largement boostés par l'essor bordelais, les secteurs surplombant l'agglomération ouvrent de nouveaux horizons pour de nombreux acheteurs. Selon ses aspirations, chacun peut aussi bien trouver des maisons avec jardin, des appartements neufs avec loggia que de belles maisons en pierre de taille du XIX^e siècle avec vue imprenable sur Bordeaux. Soulignons que Cenon s'est engagée dans le renouvellement urbain sur deux grands secteurs : Palmer – Sarailière dans le haut-Cenon et Henri Sellier – Victor Hugo dans le bas de la ville.

Cela va notamment se traduire par la création de squares dans le parc et la résidentialisation de 900 logements dans le parc Palmer.

De son côté, Lormont nous fait saliver avec Les Cascades de Garonne. Cette nouvelle structure de loisirs se compose de plusieurs bassins de nage, d'espaces de jeux d'eau et d'un spa. Ce projet s'accompagne de logements qui vont sortir de terre ainsi que des bureaux, un centre sportif, une école d'ingénieur...

La ville de Lormont s'emploie aussi au renouvellement urbain du quartier Carriet prévu jusqu'en 2028. Cela concerne les secteurs de Mireport et Carriet avec pour objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants. Un programme de rénovation urbaine qui se traduit par la démolition/reconstruction/réhabilitation de plus de 450 logements pour diversifier les typologies d'habitat.

Dans ce contexte très favorable au marché immobilier, les prix médians des maisons se situent à 265 300 € à Cenon et 235 600 € à Lormont. Du côté des appartements, il faut compter un budget de 2 350 €/m² à Cenon et de 2 050 €/m² à Lormont.

Les projets fleurissent à Floirac. Dans un environnement boisé formidable, située à 10 minutes de Bordeaux, Floirac profitera prochainement du pont Simone Veil pour rejoindre l'autre rive. Tous les modes de circulation seront invités à emprunter ce pont : véhicules légers, transports collectifs, cyclistes, piétons. Il va relier le quartier Saint-Jean Belcier – Euratlantique, dans le prolongement du boulevard Jean-Jacques-Bosc, depuis les rives de Floirac, face au Bordeaux Métropole Arena. Floirac profite en effet d'une belle mise en lumière grâce à ce complexe qui figure comme l'enceinte culturelle la plus importante de l'agglomération bordelaise. Pour l'avenir, soulignons le projet Urbain Garonne Eiffel, comprenant 127 hectares répartis entre Bordeaux et Floirac, qui va faire l'objet d'un aménagement.

Dans ce contexte, Floirac fait payer ses maisons 257 500 € en prix médian. Du côté des appartements neufs qui poussent dans les quartiers en devenir, il faut prévoir un budget de 4 260 €/m².

Avec cet aperçu des nouvelles appellations qui vont faire le succès de Bordeaux dans les années qui viennent, les cartes sont redistribuées entre les secteurs les plus cotés et ceux promis à un bel avenir. Avant de décider, il convient de se référer à son notaire, qui reste le maître des lieux sur le marché immobilier.

Source : Conjoncture Immobilière -
Chambre des notaires de la Gironde - ADNOV

