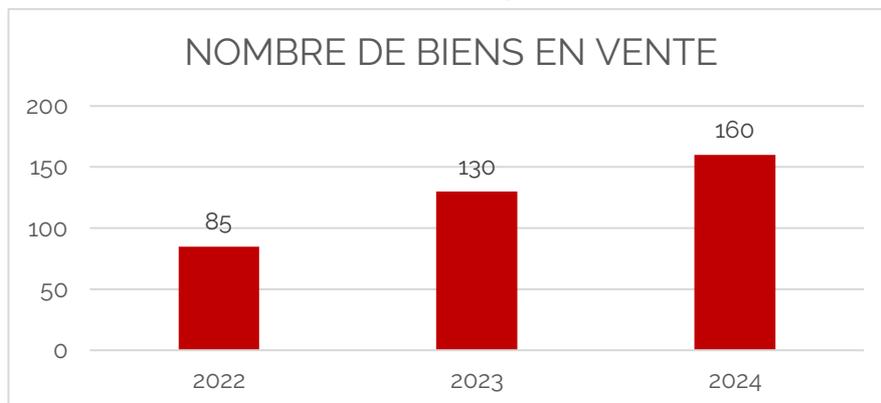


## BARNES Bordeaux : une reprise qui se confirme pour le marché immobilier bordelais

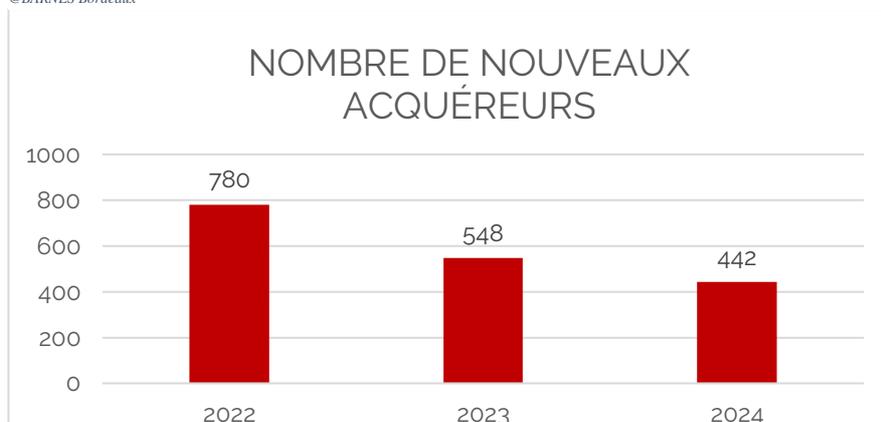
En ce début d'année 2025, le marché immobilier bordelais cherche à retrouver son dynamisme après une année marquée par une forte contraction des transactions. Avec un volume estimé à environ 775 000 ventes sur l'ensemble du territoire français, 2024 a été l'année la plus impactée par les répercussions économiques post-pandémie.

Le niveau élevé des taux d'intérêt et une conjoncture incertaine ont entraîné un attentisme généralisé sur les deux premiers semestres. Toutefois, la fin d'année a marqué un tournant, avec une reprise progressive des acquisitions, notamment sous l'effet de la baisse amorcée des taux d'emprunt.

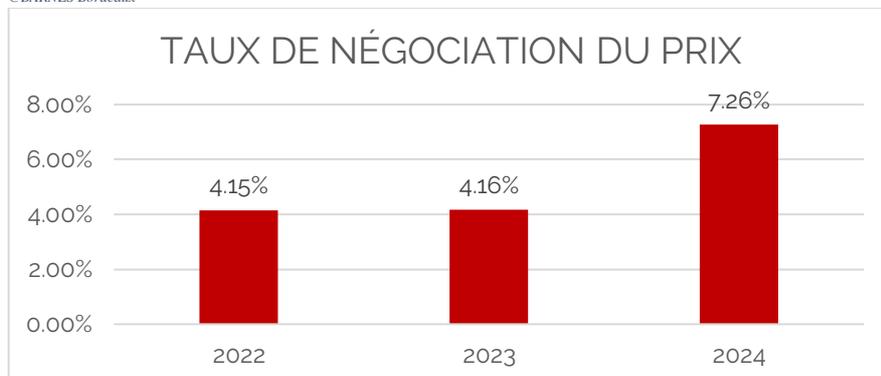
### Quelles évolutions du marché constatées par BARNES Bordeaux depuis 2 ans ?



@BARNES Bordeaux



@BARNES Bordeaux



@BARNES Bordeaux

#### Contact Presse

Alors que certains secteurs immobiliers ont fortement ralenti, le segment premium bordelais résiste mieux. Si l'activité est restée en retrait une grande partie de l'année, les ventes ont repris dès le quatrième trimestre, portées par une clientèle exigeante toujours attirée par l'élégance architecturale et la qualité de vie de Bordeaux.

## Des prix contrastés selon les quartiers

Ces indicateurs illustrent parfaitement l'évolution du marché depuis deux ans. Si le nombre de mandats a doublé en deux ans, la baisse de 76 % du nombre d'acquéreurs explique la correction des prix constatée (entre -5 et -10 %, selon la typologie et l'état des biens). Les écarts de prix s'expliquent par une polarisation du marché : les biens rénovés et sans travaux conservent leur attractivité, tandis que les biens nécessitant des rénovations subissent des négociations et décotes plus importantes.

## Un centre-ville très prisé

La demande pour les biens haut de gamme dans le centre-ville reste soutenue grâce à la proximité immédiate des commerces, restaurants, transports et établissements culturels. Les biens d'exception, ceux notamment qui offrent terrasses ou vues sur des monuments remarquables, atteignent des prix situés entre 8 000 € et 11 000 €/m<sup>2</sup>.

Parmi les quartiers prisés, on retrouve le Triangle d'Or, le Jardin Public, les Chartrons, Saint-Seurin et Saint-Genès. Les quartiers de Caudéran et du Bouscat restent également très recherchés par les familles en quête d'espaces extérieurs et de diversités architecturales. Ces zones offrent aussi un accès facile à des écoles de qualité, renforçant leur attractivité.

Quartiers	2021	2022	2023	2024
Triangle d'Or	6 814 €/m <sup>2</sup>	7 016 €/m <sup>2</sup>	7 432 €/m <sup>2</sup>	7 350 €/m <sup>2</sup>
Jardin Public	6 500 €/m <sup>2</sup>	6 796 €/m <sup>2</sup>	6 208 €/m <sup>2</sup>	6 555 €/m <sup>2</sup>
Parc Bordelais	6 250 €/m <sup>2</sup>	6 430 €/m <sup>2</sup>	6 300 €/m <sup>2</sup>	6 828 €/m <sup>2</sup>
Chartrons	6 293 €/m <sup>2</sup>	6 592 €/m <sup>2</sup>	6 150 €/m <sup>2</sup>	5 500 €/m <sup>2</sup>
Saint-Seurin	5 789 €/m <sup>2</sup>	6 303 €/m <sup>2</sup>	6 315 €/m <sup>2</sup>	6 100 €/m <sup>2</sup>
Primrose	5 950 €/m <sup>2</sup>	6 100 €/m <sup>2</sup>	5 800 €/m <sup>2</sup>	5 618 €
Le Bouscat	6 254 €/m <sup>2</sup>	6 453 €/m <sup>2</sup>	6 320 €/m <sup>2</sup>	6 388 €/m <sup>2</sup>

### Contact Presse

<b>Saint-Genès</b>	5 539 €/m <sup>2</sup>	5 788 €/m <sup>2</sup>	5 976 €/m <sup>2</sup>	5 000 €/m <sup>2</sup>
<b>Caudéran</b>	5 700 €/m <sup>2</sup>	6 050 €/m <sup>2</sup>	5 810 €/m <sup>2</sup>	5 476 €/m <sup>2</sup>

@BARNES Bordeaux

## Par typologie :

	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>MAISONS</b>	5 891 €/m <sup>2</sup>	5 976 €/m <sup>2</sup>	5 639 €/m <sup>2</sup>
<b>APPARTEMENTS</b>	6 622 €/m <sup>2</sup>	6 200 €/m <sup>2</sup>	6 170 €/m <sup>2</sup>

@BARNES Bordeaux

Ces chiffres montrent une baisse par rapport à 2023, mais avec des variations selon la localisation et les caractéristiques des biens.

Les délais de vente se sont allongés :



2022



2023



2024

@BARNES Bordeaux

Cette tendance reflète une demande en baisse et une augmentation des négociations de prix, les acheteurs étant plus enclins à discuter les tarifs proposés. Cette situation s'explique aussi par une offre plus abondante sur le marché, offrant aux acquéreurs un choix plus étendu.

## Types de biens recherchés

Les acheteurs manifestent un intérêt croissant pour :

- Les appartements rénovés avec terrasses ou balcons en centre-ville,
- Les maisons clés en main avec extérieur,

### Contact Presse

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

- Les logements intégrant des solutions écoresponsables, comme les panneaux solaires ou une isolation renforcée.

## **Un marché ultra-luxe toujours actif**

Contrairement au marché global, le segment de l'ultra-luxe reste insensible aux cycles économiques. Bordeaux continue d'attirer une clientèle internationale, notamment des investisseurs en quête de biens patrimoniaux d'exception.

## **Exemples de transactions marquantes en 2024 :**



### **Bordeaux Parc Bordelais**

Loft de 186 m<sup>2</sup> avec jardin, piscine et garage. 4 chambres.

Prix de vente affiché : 1 695 000 €

### **Bordeaux Caudéran**

Maison de 300 m<sup>2</sup> avec jardin, parkings et garage, 5 chambres.

Prix de vente affiché : 1 830 000 €



### **Bordeaux Chartrons**

Appartement de 135 m<sup>2</sup> entièrement rénové avec terrasse de 26 m<sup>2</sup> sans vis-à-vis, 2 chambres et garage.

Prix de vente affiché : 850 000 €

#### **Contact Presse**

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com

## Une périphérie en plein essor

Les communes comme Talence, Bruges, Mérignac et Pessac connaissent une forte demande grâce à leur accessibilité et proximité avec Bordeaux et l'aéroport. Ces zones attirent également les entreprises, créant un marché immobilier dynamique pour les professionnels et les familles.

Les portes de l'Entre-Deux-Mers, de Bouliac à Langoiran, devient également un secteur convoité pour son charme et ses prix attractifs. Ces zones offrent un cadre de vie idéal pour les familles grâce à leurs services de proximité et infrastructures. Le développement d'espaces verts et de nouveaux équipements publics renforce leur attractivité.

## Une demande locative toujours dynamique

La demande locative demeure forte pour les biens de qualité, recherchés en grande partie par des clients étrangers qui viennent passer une année ou deux.

## Perspectives 2025

« Après une période d'immobilisme, 2025 sera placée sous le signe de l'action et des opportunités » déclare Aymeric SABATIE GARAT, directeur de BARNES Bordeaux.

Les prix devraient continuer à se stabiliser en 2025, avec une possible légère hausse dans les secteurs les plus demandés. La baisse des taux d'intérêts devrait renforcer cette tendance et relancer le marché immobilier.

Cette période de crise d'après COVID va marquer durablement la prudence des acquéreurs comme des vendeurs ce qui engendrera un marché immobilier en croissance mais avec une plus grande stabilité.

Bordeaux centre ainsi que les quartiers proches des Parcs et des écoles sont toujours les plus prisés. Les communes recherchées aussi bien Rive Gauche qu'aux Portes de l'Entre-Deux-Mers (10-30 minutes de Bordeaux) vont voir leur attractivité s'accroître dans les prochaines années.

Bordeaux va continuer à accueillir des familles de région parisienne en quête d'un cadre de vie plus agréable ainsi que des expatriés et des étrangers quittant des zones mondiales moins stables tant sur le plan politique qu'environnemental.

Le marché immobilier bordelais confirme en 2025 son dynamisme, porté par une demande soutenue et une attractivité continue de Bordeaux et ses environs.

### **BARNES en bref...**

Acteur majeur international de l'immobilier de luxe et de l'intermédiation de services liés à l'Art de Vivre, BARNES est présent dans 22 pays avec près de 140 bureaux à travers le monde, des grandes métropoles internationales (Paris, Rome, Bruxelles, Genève, Monaco, Londres, Madrid, Barcelone, Lisbonne, Istanbul, Dubaï, Casablanca, Budapest, Athènes, New York, Miami, Portland...), aux plus beaux lieux de villégiature (Aix-en-Provence, Biarritz, Cannes, Corse, Deauville, Bassin d'Arcachon, Ile de Ré, La Baule, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Tropez, Sanary, Cassis, le Lavandou, Marrakech, Ile Maurice, St Barth, Méribel, Courchevel, Megève, Chamonix, Gstaad, Verbier, Zermatt, Crans-Montana...). BARNES propose une offre de services globale et personnalisée au travers de ses différents métiers immobiliers : achat et vente d'appartements, de maisons et d'hôtels particuliers, de châteaux, de biens d'exception, de programmes neufs et viagers, mais également la location de biens de qualité, la gestion locative, l'immobilier commercial (bureaux, commerces, hôtels, immeubles), ainsi que BARNES Hospitality avec Maison BARNES New York, Maison Boissière, Un Moment BARNES et le Family office avec BARNES FAMILY OFFICE by Côme. Ambassadeur de l'art de vivre, BARNES propose, au-delà de l'acquisition d'une résidence principale ou secondaire, son expertise dans l'acquisition de haras, de propriétés viticoles, de domaines de chasse, de forêts et de terres agricoles, ainsi qu'une gamme de services d'intermédiation de luxe, tels que la location saisonnière, l'aviation privée, le yachting, la conciergerie et le conseil en art.

### **Contact Presse**

Galivel & Associés – Diane Asty / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 / 06 09 05 48 63  
galivel@galivel.com – www.galivel.com