

Bordeaux

IMMOBILIER

## Les prix ont baissé de 7,4 % en un an et la tendance devrait se poursuivre

Gwenaël Badets, g.badets@sudouest.fr



*La baisse des prix ne compense pas le renchérissement du crédit immobilier : moins chers chez le vendeur, les biens reviennent plus cher chez le banquier. ILLUSTRATION ARCHIVES STÉPHANE LARTIGUE/SO*

**Parmi les 11 plus grandes villes de France, Bordeaux est celle où la baisse des prix de transaction est la plus marquée. Mais cela ne compense pas la perte de pouvoir d'achat liée à la hausse des taux**

« Réajustement d'un marché trop haut ou véritable décalage entre prix et pouvoir d'achat des ménages ? » C'est la question que s'est posée l'équipe scientifique de Se loger, le premier site immobilier français, en publiant, aujourd'hui, les chiffres du marché bordelais au 1<sup>er</sup> mars 2024. « Après avoir atteint des sommets en 2022, le prix moyen est largement repassé sous la barre des 5 000 €/m<sup>2</sup> pour s'établir à 4 628 €/m<sup>2</sup>, tous types de biens confondus », expose Alexandra Verliac, économiste doctorante chez Aviv Group, société qui gère Se loger. « Ce niveau de prix est le résultat d'une baisse de 7,4 % en un an, la plus forte de l'ensemble des 11 plus grandes villes de France. »

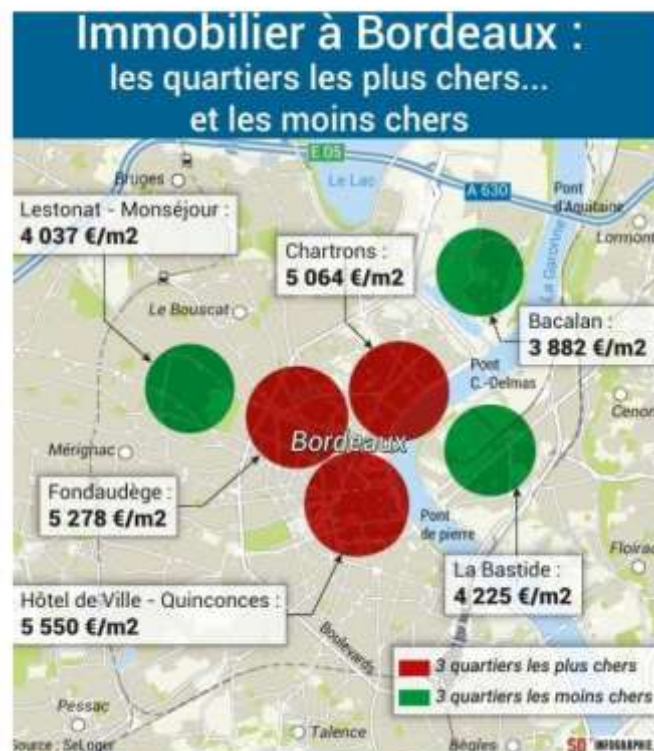
Lissés sur quatre ans, les chiffres de Se loger font apparaître une hausse de 12,4% entre 2018 et août 2022. Puis une baisse de 11,2% d'août 2022 à mars 2024. Mais ce n'est pas parce que les prix ont chuté que les ménages ont récupéré leur pouvoir d'achat : la baisse ne compense pas la forte hausse des taux d'intérêt. Moins cher chez le vendeur, le bien revient plus cher chez le banquier. « Un couple d'acquéreurs disposant de revenus médians pouvait acheter 57 m<sup>2</sup> en janvier 2022. Au 1<sup>er</sup> mars 2024, cette capacité d'achat s'élève à seulement 50 m<sup>2</sup> », poursuit Alexandra Verlhac.

## Quartier par quartier

Géographiquement, on retrouve une répartition sans surprise des quartiers selon leurs prix. Le Triangle d'or continue de mériter son nom : la rue Voltaire, entre Grands-Hommes et Intendance, est la plus chère de Bordeaux (6 579 €/m<sup>2</sup>). Le secteur hôtel de ville-Quinconces est le plus onéreux (5 550 €/m<sup>2</sup>) devant Fondaudège (5 278 €/m<sup>2</sup>) et les Chartrons (5 064 €/m<sup>2</sup>) et les Chartrons (5 064 €/m<sup>2</sup>).

Les trois quartiers « meilleur marché » sont Bacalan (3 882 €/m<sup>2</sup>), Lestonat-Monséjour (4 037 €/m<sup>2</sup>) et la Bastide (4 225 €/m<sup>2</sup>). Entre les deux, quelques surprises : Nansouty (4 517 €/m<sup>2</sup>) se place devant Saint-Augustin (4 503 €/m<sup>2</sup>), et la Victoire-Capucins (4 668 €/m<sup>2</sup>) au même niveau que Parc bordelais Primrose/ Caudéran (4 669 €/m<sup>2</sup>).

### Même chose en périphérie



À noter, la première périphérie bordelaise connaît le même phénomène de forte baisse, parfois plus sévère encore : -13 % pour les appartements et -9,5 % pour les maisons à Mérignac et Pessac.

Alors, réajustement ou décalage persistant ? Sans doute les deux, et le processus ne semble pas avoir atteint son terme. Premier signe : les délais de vente s'allongent, pour atteindre quatre-vingt-cinq jours en moyenne au 1<sup>er</sup> mars, contre soixante-six jours un an plus tôt.

Deuxième signe : le stock de biens à la vente s'accumule. « Cela montre que les vendeurs ne semblent pas prêts à accepter les conditions du marché », estime Alexandra Verlhac. « Si certains peuvent se permettre de rester attentistes, d'autres seront contraints de vendre et donc d'accepter des négociations », prévoit l'économiste, qui en conclut que la baisse se poursuivra en 2024. À noter, cet attentisme des vendeurs et cet empêchement des primo-accédants n'est pas sans effet sur le marché locatif, avec un stock de biens disponibles à l'étiage et des loyers qui continuent d'augmenter. Il y a toutefois une éclaircie : « Les banques commencent à desserrer les conditions d'accès au crédit. Et les taux devraient rester stables, voire baisser à l'été. »

**« Les banques commencent à desserrer les conditions d'accès au crédit »**

Publié le 06/03/2024 – Sud-Ouest