



CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE

## IMMOBILIER, BORDEAUX A LA COTE !

### Actualités immobilières

En 2012, au niveau national, les prix des appartements et des maisons étaient en recul... sauf en Gironde, où les prix ont continué de progresser, notamment ceux des appartements anciens (+ 1,2 %) et ceux des terrains à bâtir (+2,7 %).

Nous observons des progressions, notamment sur le bassin d'Arcachon et à Bordeaux : le prix des maisons anciennes augmente de + 6,7 % à Bordeaux et de + 4,7 % sur le Bassin (+ 6,4 % à Bordeaux et + 6 % sur le Bassin pour les appartements). L'intérêt porté à notre région couplé à des conditions d'emprunts favorables permettent aux investisseurs de bénéficier d'une visibilité intéressante.

### Actualités fiscales

A compter du 1<sup>er</sup> Septembre prochain, les plus-values immobilières seront totalement exonérées au bout de 22 ans de détention du bien (contre 30 ans actuellement) et les abattements pour durée de détention deviendront quasi linéaires. En revanche, les prélèvements sociaux seront exonérés au bout de 30 ans de détention du bien avec des abattements par année de détention.

En outre, un abattement exceptionnel de 25 % s'appliquera aux cessions réalisées jusqu'au 31 août 2014.

Par ailleurs, les abattements pour durée de détention concernant les terrains à bâtir seront supprimés à partir de l'an prochain.

Deux points restent encore toutefois en suspens :

- Les plus-values seront-elles imposées au barème de l'imposition sur le revenu ou au taux forfaitaire de 19 % ?
- La surtaxe, entrée en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, dont le taux s'établit de 2 à 6 % pour les plus-values supérieures à 50 000 € sera-t-elle pérennisée ?

### Bordeaux en tête du palmarès « des villes les plus attractives et dynamiques dans le domaine de l'immobilier »

Après avoir été déclarée « ville préférée des français » après Paris (selon un sondage BVA), Bordeaux arrive aujourd'hui et pour la seconde année consécutive en tête du palmarès « des villes les plus attractives et dynamiques dans le domaine de l'immobilier ».

En effet, un palmarès établi par Explorimmo et Explorimmo neuf.com a mesuré « le dynamisme et l'attractivité immobilière des trente villes françaises les plus peuplées ». Ce classement, investissement dans l'ancien et dans le neuf confondus, se fonde sur huit critères parmi lesquels l'évolution démographique, l'évolution de l'emploi, de la population étudiante et bien sûr l'évolution des prix et des loyers (chiffres Insee, notaires, Clameur, FPI).

Ce classement montre que la ville de Bordeaux demeure très attractive sur le plan immobilier, notamment grâce à une politique de projets conséquents (urbanisation des espaces disponibles intra-muros, éco-quartiers, construction de la troisième tranche du tramway, renouveau du centre, ligne TGV Bordeaux/Paris, construction du pont Chaban-Delmas...).

En outre la croissance démographique (la Communauté Urbaine de Bordeaux prévoit d'accueillir 1 million d'habitants à l'horizon 2030) est révélatrice de la nécessité d'une solution de logement pour tous ces nouveaux arrivants.

### Le marché immobilier bordelais

| GIRONDE                |  |  | BORDEAUX                              |                              |  |  |                                       |
|------------------------|--|--|---------------------------------------|------------------------------|--|--|---------------------------------------|
|                        | Prix moyen au m <sup>2</sup><br>d'un appartement<br>ancien | Prix moyen au m <sup>2</sup><br>d'un appartement<br>neuf | Prix médian, d'une<br>maison ancienne |                              | Prix moyen au m <sup>2</sup><br>d'un appartement<br>ancien | Prix moyen au m <sup>2</sup><br>d'un appartement<br>neuf | Prix médian, d'une<br>maison ancienne |
| Arcachon               | 4 550  | 4 940 à 6 800  | 473 000                               | Bordeaux                     | 2 930  | 3 930  | 303 000                               |
| Andernos               | 3 560  | 3 822  | 277 000                               | Triangle d'Or                | 3 530  | 5 000 *  | NS                                    |
| Gujan-Mestras          | 2 820  | 3 822  | 248 000                               | Croix Blanche, Jardin Public | 3 250  | 3 490  | 418 500                               |
| Bègles                 | 2 300  | 3 500  | 214 000                               | Chartrons                    | 3 370  | 3 890  | 385 100                               |
| Cenon                  | 1 890  | 3 340  | 190 000                               | Saint-Genès                  | 3 090  | 3 550  | 392 300                               |
| Eysines                | 2 390  | 3 190  | 245 500                               | Caudéran                     | 2 650  | 3 970  | 406 000                               |
| Gradignan              | 2 350  | 3 340  | 290 000                               | Saint-Jean, Belcier          | 2 750  | 4 730  | 221 000                               |
| Le Bouscat             | 2 280  | 3 460  | 324 100                               | Nansouty                     | 3 000  | 4 650  | 304 000                               |
| Lormont                | 1 660  | NS   | 190 300                               | Saint-Pierre                 | 3 230  | NS   | 320 300                               |
| Mérignac               | 2 190  | 3 680  | 263 900                               | Mouneyra                     | 3 000  | NS   | 320 500                               |
| Pessac                 | 2 190  | 3 270  | 260 000                               | Ornaro, Lescure              | 2 700  | NS   | 349 800                               |
| Saint-Médard-en-Jalles | 3 009  | 3 570 à 4 300  | 271 000                               | Grand Parc                   | 2 580  | 3 720  | 311 800                               |
| Talence                | 2 560  | 3 460  | 252 000                               | La Bastide                   | 2 880  | 3 890  | 249 200                               |
| Villenave-d'Ornon      | 1 700  | 3 440  | 229 000                               |                              |  |  |                                       |
| Langon                 | 1 636  | NS   | 144 300                               |                              |  |  |                                       |
| Libourne               | 1 670  | -  | 155 000                               |                              |  |  |                                       |

\* Pour un appartement rénové à neuf.

Sources : Chambre des notaires de la Gironde, Fnaim, Meilleursagents.com