



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^{er} 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^{er} 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 ² d'un appartement ancien	Prix moyen au m ² d'un appartement neuf	Prix médian, d'une maison ancienne		Prix moyen au m ² d'un appartement ancien	Prix moyen au m ² d'un appartement neuf	Prix médian, d'une 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