

Bordeaux (33000)

4 323

 €/m²

Prix moyen — DVF & PAP.fr, 1er septembre 2026

Cité du vin classée à l'UNESCO, Bordeaux conjugue façade classique XVIII^e, quartiers en pleine mutation (Bastide, Euratlantique) et un cœur historique où certaines rues dépassent 8 000 €/m².

×1,9

d'écart intra-muros
de Saint-Michel au Triangle d'Or

5 000 – 8 500

€/m² dans les quartiers centraux
Triangle d'Or, Saint-Pierre, Chartrons

4,1 %

rendement brut — Chartrons
meilleur compromis prix/rendement

Ce rapport en bref

5 pages de données officielles : prix au m² par quartier et évolution, une page dédiée au marché locatif (loyers et rendement par quartier), et une lecture pour les professionnels. Mis à disposition librement.

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Bordeaux en 2025-2026

4 323 €/m² Prix moyen (DVF+PAP) PAP.fr, 1er sept. 2026	4 123 €/m² Prix appartements réel (DVF) Immovrai, 2026	4 861 €/m² Prix maisons réel (DVF) Immovrai, 2026	4 429 €/m² Prix moyen estimé MeilleursAgents, sept. 2026
--	--	---	--

Bordeaux, façade classique du XVIII^e siècle classée au patrimoine mondial de l'UNESCO, affiche un marché large et bien documenté. Si le prix moyen intra-muros se situe autour de 4 300 €/m², les quartiers historiques du centre (Triangle d'Or, Saint-Pierre, Chartrons) évoluent dans une tout autre gamme, entre 5 000 et 8 500 €/m² selon les sources.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien pour la moyenne globale (4 109 à 4 323 €/m²) ; l'écart avec les estimations portails plus élevées (jusqu'à 4 429 €/m² chez MeilleursAgents) reflète le poids des quartiers centraux, nettement plus chers que la moyenne intra-muros.

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immo-data.fr	Appartements, moyen sept. 2026	4 109 €	● ● ●
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	4 123 €	● ● ●
PAP.fr (DVF+PAP)	Moyen, 1er sept. 2026	4 323 €	● ● ●
MeilleursAgents	Transactions + agences	4 429 €	● ● ○
solvimo.com	Estimation, sept. 2026	4 379 €	● ● ○
Lalanne Immobilier	Ventes réelles, S1 2026 (échantillon agence)	5 921 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés (DVF) · ● ● ○ = mixte transactions/annonces ou échantillon d'agence. Relevé septembre 2026. Le chiffre Lalanne Immobilier, sensiblement plus élevé, reflète un échantillon d'agence pondéré vers des biens de meilleure qualité — non représentatif de la moyenne de marché.

FOURCHETTE GLOBALE

SOURCE	FOURCHETTE
MeilleursAgents	2 866 – 6 062 €/m²
solvimo.com	2 171 – 8 727 €/m²

Un écart de 1 à 3 ou 4 selon la source — révélateur d'une ville à plusieurs vitesses, entre quartiers historiques valorisés et secteurs périphériques plus accessibles.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

Le Triangle d'Or reste imbattable

Triangle d'Or Grands-Hommes, cours de l'Intendance, allées de Tourny		5 680 – 8 500 €/m²
Saint-Pierre cœur historique, l'un des quartiers les plus branchés		4 891 – 7 353 €/m²
Chartrons – Grand Parc ancien quartier des négociants, en pleine valorisation		4 532 – 6 800 €/m²
Saint-Michel – Capucins – Nansouty populaire, en gentrification		4 157 – 5 203 €/m²
Ensemble intra-muros fourchette globale		2 171 – 8 727 €/m²

Sources : immobilierpedia.com, prix-au-m2.fr, Ynspir, Figaro Immobilier, SeLogger, PAP.fr (relevés juillet-septembre 2026). Fourchettes indicatives — l'exposition, la vue sur les places emblématiques et l'étage font fortement varier la valeur au sein d'un même quartier.

Ce que cela signifie — et ce qu'il faut surveiller

- **Le Triangle d'Or, une valeur refuge.** Autour de la place des Grands-Hommes et des allées de Tourny, ce secteur reste le plus cher de Bordeaux, avec des transactions dépassant régulièrement 8 000 €/m².
- **Chartrons, la meilleure valeur relative.** Moins cher que le Triangle d'Or mais avec un rendement locatif supérieur (voir page 4) — souvent cité comme le meilleur compromis prix/rendement du centre-ville.
- **Saint-Michel, un quartier en transformation.** Historiquement populaire, il gentrifie progressivement, ce qui explique un écart de prix encore marqué avec le Triangle d'Or.
- **À surveiller — Bastide et Euratlantique.** Rive droite et quartier d'affaires en développement, non détaillés dans cette édition faute de données consolidées — à approfondir.

MARCHÉ LOCATIF & RENDEMENT PAR QUARTIER · SOURCE YNSPIR, LMNP.AI (2026)

QUARTIER	PROFIL LOCATAIRE	PRIX MOYEN	RENDEMENT BRUT
Triangle d'Or	Cadre exécutif	8 500 €/m²	3,2 %
Saint-Pierre / Triangle d'Or	Mixte, touristique	≈ 5 500 €/m²	3,3 – 3,8 %
Chartrons	Jeune cadre	5 100 – 6 800 €/m²	3,5 – 4,5 %

Sources : Ynspir (14 mars 2026), LMNP.AI (1er avril 2026). Chartrons se distingue par le meilleur rendement locatif du centre-ville — un profil de locataires jeunes actifs, moins sensible au prestige de l'adresse que dans le Triangle d'Or.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Bordeaux : loyers élevés au centre

Les loyers intra-muros varient de 16 à 23 €/m² selon le quartier — Capucins-Saint Michel-Nansouty-Saint Genès et Saint Bruno-Saint Augustin affichent les loyers les plus élevés relativement au prix d'achat, ce qui explique leur bon potentiel de rendement malgré des prix de vente plus modérés.

QUARTIER	LOYER MOYEN /M²
Saint Bruno – Saint Augustin	22 €/m²
Capucins – Saint Michel – Nansouty – Saint Genès	23 €/m²
Chartrons	16 – 20 €/m²

Source : Figaro Immobilier, LMNP.AI (2026).

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE, QUARTIER CHARTRONS

Prix d'achat (45 m² à 5 100 €/m²)	230 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 18 €/m²)	810 €/mois
Loyer annuel	9 720 €/an
Rendement brut	4,2 %
Net (charges + taxe foncière, –35 %)	2,7 %

Un rendement **correct pour une métropole régionale** — Bordeaux reste, comme la plupart des grandes villes recherchées, un marché où le rendement locatif classique s'efface derrière la valorisation patrimoniale, en particulier dans les quartiers historiques.

Métropole classée UNESCO

Façade XVIII^e, forte attractivité résidentielle et touristique.

Chartrons, meilleur rendement

4,1 % brut en moyenne — le meilleur compromis du centre-ville.

Marché à plusieurs vitesses

Écart de 1 à 4 entre quartiers centraux et secteurs périphériques.

ÉCHANGE ENTRE PROFESSIONNELS

Cet observatoire est fait pour être partagé.

Cet observatoire est mis à disposition des professionnels de l'immobilier comme outil d'analyse partagé, sans engagement ni démarche commerciale.

LE RÉSEAU

Appartement Bordeaux fait partie d'un réseau de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville. *(Nom collectif exact du réseau non vérifié indépendamment à ce stade — les sites listés ci-dessous n'ont pas pu être visités directement lors de la rédaction ; à confirmer.)*

Bordeaux CE SITE
appartement-bordeaux.com

Pau
appartement-pau.com

Belfort
appartement-belfort.com

Roubaix
appartement-roubaix.com

Dunkerque
appartement-dunkerque.com

Mulhouse
appartement-mulhouse.com

Liste fournie par l'équipe éditoriale — non vérifiée sur un site fédérateur (accès direct indisponible lors de la rédaction). À confirmer avant diffusion officielle.

UN OUTIL À PARTAGER ENTRE PROFESSIONNELS

Mise à disposition libre

Partager ce rapport avec vos clients, prospects et équipes — librement et sans condition.

Contribution éditoriale

Apporter votre regard de terrain à la prochaine édition — Bastide et Euratlantique notamment.

Possibilité de partenariat

Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.

SOURCES

Sources : Immovrai (DVF) · Immo-data.fr · PAP.fr (DVF) · MeilleursAgents · solvimo.com · Lalanne Immobilier · Figaro Immobilier · immobilierpedia.com · prix-au-m2.fr · Ynspir · LMNP.AI · SeLogger · Qoridor · GuestReady.