

Bordeaux 2026 : La fenêtre de tir immobilière

**Décryptage d'une baisse de 9 % et analyse du pouvoir
d'achat réel pour les acheteurs d'aujourd'hui.**

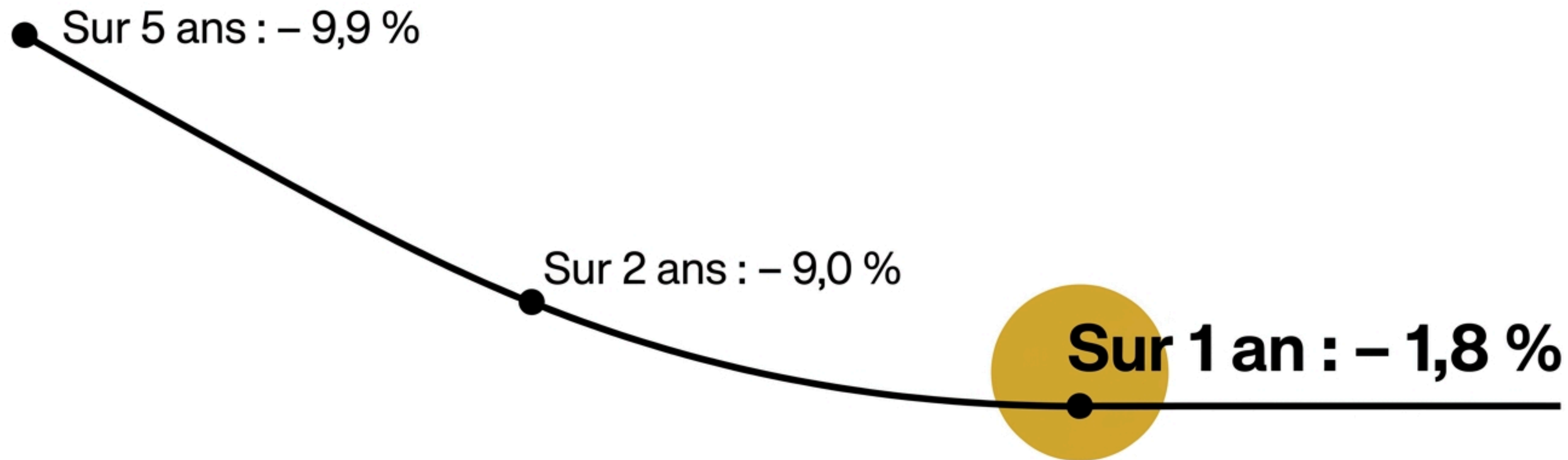
La ville-symbole de la flambée immobilière a inversé sa courbe

Pendant près d'une décennie, Bordeaux a incarné la surchauffe immobilière française, culminant à 4 800 €/m² en 2022.

Depuis 2022, le marché a effacé une partie de cette surchauffe. Le pouvoir d'achat immobilier s'est concrètement amélioré.

- 9% en deux ans
sur le prix médian
des appartements.

Le marché cherche son palier, il ne s'effondre pas



Le gros de la correction s'est joué en 2023-2024. Le net ralentissement de la baisse sur **la dernière année (-1,8 %)** indique un marché qui se stabilise.

Le point de départ : le salaire moyen bordelais

2 800 €

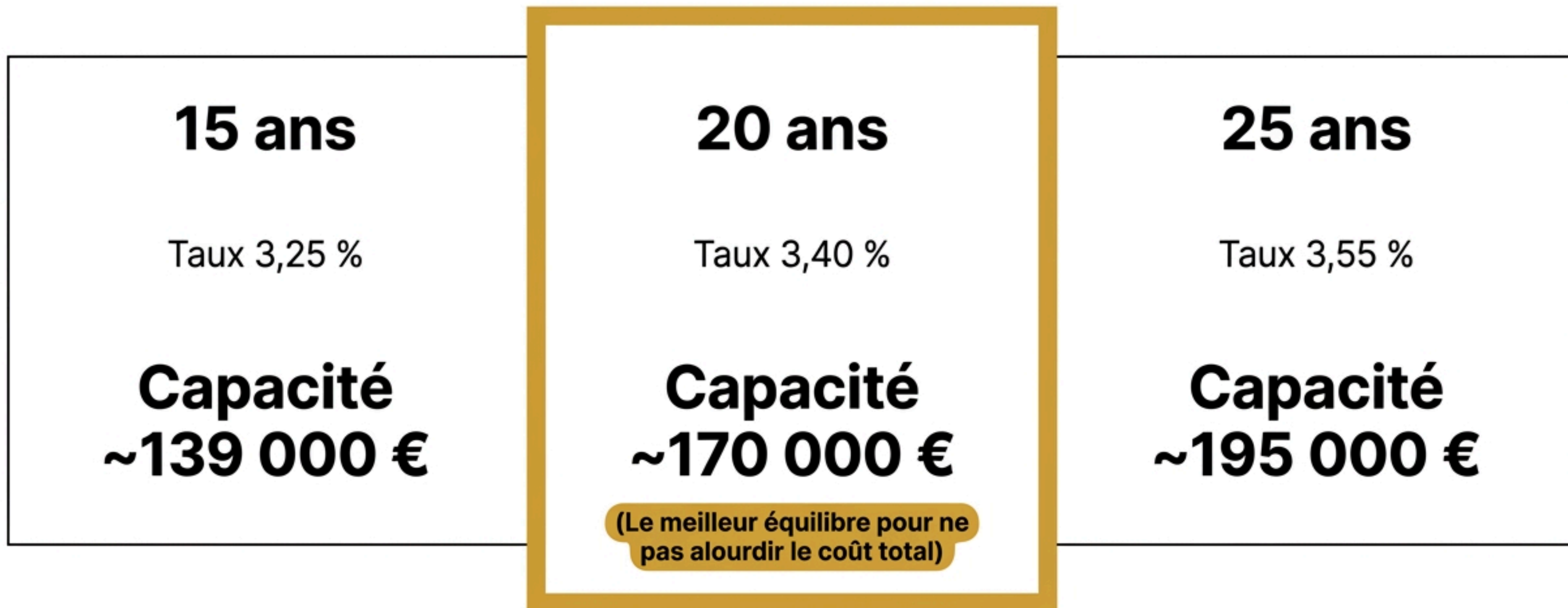
(Salaire net mensuel moyen, données INSEE)

La règle d'or du crédit : la mensualité ne doit jamais dépasser 35 % des revenus nets.

Mensualité maximale : 980 € / mois

Le compromis idéal se situe sur une durée de 20 ans

Taux stabilisés au printemps 2026 grâce à la politique de la BCE.



Montants indicatifs hors apport et hors assurance emprunteur.

Que valent 170 000 € au prix médian de la ville ?

Prix médian bordelais : 4 427 €/m²

Budget de référence : 170 000 €

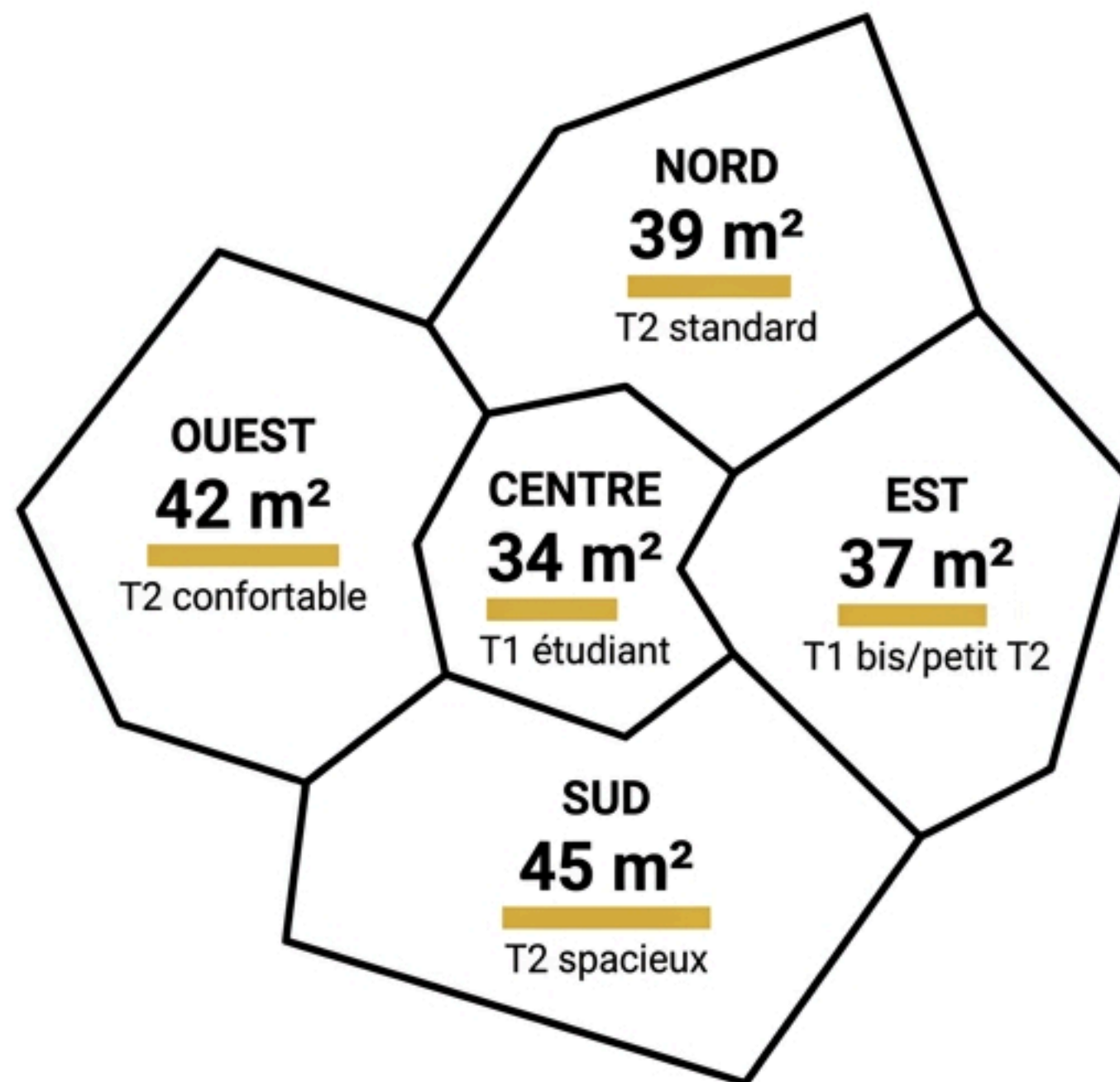
38 m²

(Un studio confortable ou un petit T2)

Mais cette moyenne masque la véritable réalité du terrain...

L'adresse dicte la surface : 32 % d'écart entre les quartiers

Le même budget de 170 000 € se traduit par des réalités de vie radicalement différentes selon le code postal.



Surfaces calculées sur le prix médian. Dans la réalité, l'étage, le DPE, l'état ou la proximité du tram font varier l'enveloppe finale.

L'hypercentre (33000) exige un sacrifice sur l'espace

35 m²

Prix médian : **4 905 €/m² (Le plus cher)**

Surface pour 170 k€ : **35 m²**

Le centre historique (Triangle d'Or, Saint-Pierre, Victoire) reste le secteur **le plus valorisé**. Avec un salaire moyen, l'objectif se limite à un studio ou un très petit T2 pour s'offrir une adresse au cœur du Bordeaux classé.

Le Sud (33800) offre un équilibre autour d'Euratlantique

40 m²

Prix médian : **4 292 €/m²**

Surface pour 170 k€ : **40 m²**

Saint-Jean, Belcier, Nansouty, Sacré-Cœur : un secteur qui vit au rythme de la gare et d'Euratlantique. Quartiers populaires et programmes neufs s'y côtoient avec des écarts marqués selon la rue.

La Bastide (33100) parie sur la trajectoire de la rive droite

40 m²

Prix médian : **4 244 €/m²**

Surface pour 170 k€ : **40 m²**

Toujours plus abordable que le cœur historique et bien reliée par le tram. Elle concentre les grands projets urbains (Brazza, Garonne-Eiffel). Un pari sur l'emplacement actuel et sa valorisation future.

Le Nord (33300) mixte prestige historique et reconversion urbaine

42 m²

Prix médian : **4 091 €/m²**

Surface pour 170 k€ : **42 m²**

Des réalités diamétralement opposées tirent la médiane vers le bas. Les Chartrons, très prisés, voisinent avec Bacalan et les Bassins à flot, secteurs en pleine transformation autour de la Cité du Vin.

Caudéran (33200) maximise la surface habitable en appartement

46 m²

Prix médian : **3 723 €/m²** (Le plus accessible)

Surface pour 170 k€ : **46 m²**

Le ticket d'entrée le plus bas de la ville pour les appartements. Le quartier est dominé par les maisons (5 280 €/m²). L'offre d'appartements y est plus ancienne et moins centrale, offrant des prix médians beaucoup plus doux.

La prime à la liquidité maintient les petites surfaces plus chères

Bordeaux est un marché de locataires (étudiants, actifs). Plus le logement est petit, plus le mètre carré est cher, mais plus il est liquide.

Studio | 25 m² | 4 962 €/m² | 125 000 €

T2 | 45 m² | 4 558 €/m² | 199 000 €

T3 | 67 m² | 4 167 €/m² | 275 000 €

T4 et + | 90 m² | 3 898 €/m² | 353 000 €

**L'achat à deux
radicalement la**

L'Emprunteur Solo

Revenus : 2 800 € nets

Mensualité : 980 €

Capacité (20 ans) : 170 000 €

Résultat : 38 m² (Studio / T2)

**change
carte de la ville**

Le Couple

Revenus : 5 600 € nets

Mensualité : 1 960 €

Capacité (20 ans) : 341 000 €

**Résultat : 77 m² (Un vrai T3
familial ou T4, ciblant plus
grand qu'en 2022)**

Une fenêtre d'opportunité ouverte par 23 064 ventes réelles

Après une décennie de hausse, la correction de 9 % offre un pouvoir d'achat retrouvé dans un marché qui se stabilise. La clé en 2026 : cibler son quartier et anticiper l'assurance emprunteur.

Base DVF (DGFIP open data) 2021-2025. Prix médians sur ventes "mono-bien". Taux de crédit moyens au printemps 2026. Salaires nets INSEE. Découpage par code postal.

