

MON RÉSEAU GRANDIT : DES EFFETS D'ANTICIPATION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER BRESTOIS

#6 | Octobre 2025

OBSERVATOIRE | Note d'analyse



Crédit : Adeupa



32 %
des logements de
Brest métropole et



43 %
des logements de la ville
de Brest sont situés dans le périmètre
d'impact habitat du projet Mon
réseau grandit (cf. définition p.12)

DANS LE PÉRIMÈTRE D'IMPACT HABITAT ENTRE 2020 ET 2022 :

**4 595**ventes de logements dont
85 % d'appartements**12,1 %**le taux d'activité (rapport nombre de ventes /
nombre total de logements)**193 700 €**le prix médian des
maisons vendues**122 000 €**le prix médian des
appartements T3 vendus

Le projet Mon réseau grandit, grâce à sa nouvelle ligne de tramway et de bus à haut niveau de service (BHNS), desservira de nouveaux quartiers d'habitat de la métropole brestoise. Sur l'ensemble du réseau, ce sont plus de 70 000 logements qui seront à moins de 10 minutes à pied d'un arrêt de tramway et à moins de 7 minutes d'un arrêt du BHNS.

De Bellevue à Lambézellec, en passant par les secteurs péricentraux de Kérinou et de Bonne Nouvelle, ces quartiers jusqu'alors non desservis par des lignes de transport en commun en site propre (TCSP), vont bénéficier d'un environnement et d'un cadre de vie améliorés en termes d'accessibilité mais aussi de qualité des espaces publics. Ces changements majeurs dans la configuration des espaces urbains, amènent à questionner les effets de la mise en place de ces nouvelles lignes sur les dynamiques socio-économiques brestoises.

L'observatoire s'intéresse, dans ce nouveau numéro, aux impacts générés par ces nouveaux équipements sur le marché de l'habitat, plus précisément sur le marché des transactions immobilières, entre 2020 et 2022 avant le début des travaux.

Au cours de cette période, le marché de l'immobilier est marqué par « l'euphorie post-covid » se traduisant par un fort volume de transactions et la poursuite de la hausse des prix. Dans ce contexte, l'effet direct du tramway sur le marché reste difficile à isoler. Sur le terrain, les professionnels de l'immobilier notent un intérêt modéré des acquéreurs pour la proximité des futures lignes avec seulement « quelques comportements d'anticipation » dans certains secteurs.

Pour apprécier les éventuels effets à terme, une observation similaire sera réalisée sur la période de travaux (2023-2025) et après la mise en service du nouveau réseau de transport (2026-2028).

Une amélioration de la desserte des quartiers d'habitat brestois, intervenant dans un contexte de tension immobilière

De nouveaux quartiers d'habitat desservis, un cadre de vie amélioré

La mise en place de nouvelles lignes de TCSP est un instrument efficace de réaménagement urbain. Elles participent à la fois à l'amélioration de l'accessibilité des habitants et usagers du territoire, mais également à la rénovation des espaces publics traversés.

Le nouveau maillage proposé par l'extension du réseau permettra, à partir de 2026, la desserte de la majorité des quartiers d'habitat brestois. En prenant en compte la 1^{re} ligne de tramway, 68 744 logements seront à moins de 10 minutes d'une station de tramway, et à moins de 7 minutes d'une station du BHNS, soit 79 % du parc de logements brestois. Rapportée à l'échelle du parc de Brest métropole, cette part atteint 58 %.

En plus de favoriser l'accessibilité du territoire et la mobilité au sein de la ville, l'aménagement de ces deux lignes représente une opportunité d'intervenir sur la valorisation des espaces publics des quartiers d'habitat desservis. L'environnement urbain joue un rôle primordial dans le cadre de vie des quartiers (cf. [observatoire n°3 : « Le cadre de vi\(l\)le en 2023 »](#), Adeupa (décembre 2023)).

Il contribue à leur désirabilité, leur sécurité, et favorise la cohésion entre les habitants.

Dans cette optique, l'arrivée du réseau s'articule avec la mise en œuvre de projets majeurs de renouvellement urbain. C'est le cas pour le quartier de Bellevue, quartier prioritaire de la politique de la ville, où le tracé de la future ligne de tramway intègre les réflexions de sa transformation dans le cadre du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). L'ouverture du quartier et l'amélioration de son niveau de desserte figurent parmi les objectifs du dispositif dans un secteur où 98 % des logements se retrouveront à moins de 10 minutes à pied des futures stations.

De la même manière, une étude urbaine est menée sur les quartiers de Lambézellec et de Kérinou en coordination avec le passage de la ligne BHNS. L'objectif de ce projet de renouvellement urbain est notamment de garantir la bonne intégration de cette future ligne dans son environnement en intervenant sur les différents leviers qui participent à l'amélioration du cadre de vie : les espaces publics, les espaces verts, les commerces, les itinéraires piétons, le trafic routier, la sécurité, le stationnement ou encore l'accessibilité.

Un renforcement du réseau qui intervient dans un contexte de forte évolution du marché de l'habitat

Le projet Mon réseau grandit s'inscrit dans un contexte de dynamisme démographique retrouvé par la ville de Brest, et plus généralement par la métropole. Sur la période récente, entre 2016 et 2022, la ville de Brest gagne à nouveau des habitants, avec un taux d'évolution annuel moyen de sa population de +0,20 % par an (+ 0,35 % au sein de Brest métropole).

Cette croissance est portée à la fois par un solde migratoire désormais positif et un solde naturel qui baisse, mais reste positif. Ce regain d'attractivité n'est néanmoins pas sans effet sur un marché local de l'habitat qui connaît, depuis la fin des années 2010, une tension croissante sur l'ensemble de ses segments (locatif social, locatif privé, accession). Si cette tension demeure à ce stade relativement contenue en comparaison d'autres métropoles, elle marque néanmoins une rupture dans un marché historiquement accessible à une large part de la population.

En prenant en compte la 1^{re} ligne de tramway, 68 744 logements seront à moins de 10 minutes d'une station de tramway, et à moins de 7 minutes d'une station du BHNS, soit 79 % du parc de logements brestois.



Travaux à Lambézellec pour la future station BHNS - Crédit : Nacer Hammoui - Brest métropole

Un contexte immobilier haussier qui rend difficile l'identification d'un vrai effet tramway

La hausse des prix de l'immobilier, particulièrement marquée depuis la crise sanitaire, constitue un indicateur tangible de cette évolution. Dans ce contexte qualifié par les professionnels « d'euphorie post-Covid », la complexité des mécanismes de formation des prix rend difficile l'identification spécifique d'un effet d'anticipation lié à la mise en œuvre des nouvelles lignes de tramway et de bus à haut niveau de service (BHNS), qu'il s'agisse des prix ou des volumes.

Selon les agents immobiliers interrogés, la mise en place de la 1^{re} ligne de tramway avait suscité à l'époque « un effet de nouveauté et une certaine spéculation » sur le marché immobilier. Néanmoins, les observations 10 ans après sa mise en service, ne permettent pas de confirmer ou d'infirmer ses effets.

La littérature scientifique en matière d'économie des transports et d'observation socio-économique des grands projets de transport converge pour expliquer que les projets de transport majeurs (train, tram, BHNS...), ne créent pas ex nihilo de nouvelles dynamiques urbaines ou économiques, notamment en ce qui concerne le marché de l'immobilier. Ces projets jouent plutôt le rôle de catalyseurs de dynamiques déjà existantes. Leur impact reste étroitement lié

au contexte socio-économique local (qu'il soit positif ou négatif), ainsi qu'aux politiques d'aménagement complémentaires mises en œuvre. Lors des entretiens réalisés, les agents immobiliers ont conforté cette analyse, soulignant l'influence des dynamiques urbaines de moyen terme déjà en cours, à l'image des projets de renouvellement urbain des quartiers, sur le marché immobilier.

C'est pourquoi il apparaît difficile, dans le cas de Brest et de son projet Mon réseau grandit, d'opérer une réelle distinction entre la dynamique immobilière propre au projet, et celle plus large du contexte euphorique immobilier global.

Le travail d'observation contribue à appréhender les dynamiques immobilières dans lesquelles s'insère l'extension du réseau. L'analyse croisée des données statistiques de marché et des retours de terrain des professionnels de l'immobilier donne la possibilité d'entrevoir certaines tendances. Celles-ci pourront être confrontées, dans les années à venir, aux futures conclusions des observatoires qui seront publiés pour appréhender le marché de l'habitat pendant et après les travaux.

“ Les effets du BHNS et du tram sont difficiles à distinguer de ceux du marché immobilier général, influencé par de multiples autres facteurs : conjoncture nationale, coût de l'énergie, fiscalité, contraintes réglementaires, etc. »

Professionnel de l'immobilier

2020-2022, un marché des transactions marqué par « l'euphorie post-covid »

L'analyse proposée s'établit à partir des données de transactions observées sur la période 2020-2022. Le champ d'observation concerne l'ensemble des transactions immobilières de logements (anciens de plus de 5 ans, récents de moins de 5 ans, neufs en vente en l'état futur d'achèvement (Vefa)) à partir des fichiers de la demande sur la valeur foncière enrichis des fichiers fonciers (source : base DV3F).

Une forte dynamique immobilière

Après la crise financière de 2008, Brest, à l'image des autres villes françaises, a connu un ralentissement de son marché des transactions de logements. Ce n'est qu'à partir de 2015 que le marché retrouve un certain dynamisme, conforté par des taux de crédits immobiliers favorables et le retour du prêt à taux zéro dans l'ancien.

Le maintien de ces faibles taux de crédits jusqu'en 2022 a favorisé l'essor d'un marché immobilier qui est resté accessible malgré la hausse continue des prix sur la période.

Entre 2020 et 2022, 9 937 transactions sont comptabilisées dans la ville de Brest avec un volume record de 3 462 transactions en 2021. Le taux d'activité¹ y atteint 11,4 %.

Dans ce contexte, les professionnels de l'immobilier parlent d'une « euphorie à tous

les niveaux » et d'une réelle « effervescence post-covid » avec « le retour de nombreuses personnes en région ».

À l'image de la structure de son parc de logements, le marché des transactions brestoises est porté par le logement collectif qui représente chaque année plus des trois quarts des logements vendus (78 % entre 2020 et 2022).

En matière de prix, les professionnels évoquent « une hausse constante des prix avec une explosivité du marché beaucoup plus forte ». En effet, après plusieurs années de croissance progressive, une forte augmentation est observée en 2019. Les prix des transactions dans l'existant se sont ensuite maintenus à un niveau élevé entre 2020 et 2022. Sur cette période, le prix médian d'un appartement T3 (typologie de référence retenue) atteint 115 000 € pour un prix médian au m² de 1 838 €. Cela représente une augmentation d'environ 45 % par rapport à la période 2017-2019. Pour les maisons, le prix médian atteint 206 850 € (2 184 €/m²), progressant ainsi de 25 % sur les mêmes périodes de comparaison.

La dynamique s'explique en partie par un contexte économique favorable et un regain d'attractivité sur la métropole brestoise notamment depuis la crise sanitaire. Cette situation a encouragé à la fois l'achat et la mise en vente. Certains propriétaires ont profité de la hausse des prix pour céder leur bien, alimentant un marché porté par une demande soutenue, notamment du fait de taux d'intérêt encore très bas.

Les professionnels des agences immobilières confirment cette tendance en soulignant que « Brest est aujourd'hui perçue comme une ville dynamique, en mouvement, où on sent moins qu'auparavant un phénomène de fuite des habitants, avec des potentiels de rendement pour les investisseurs qui sont toujours importants, même si on a rattrapé des niveaux de prix qu'on avait en retard ».

46 % des ventes localisées dans le secteur d'impact entre 2020 et 2022

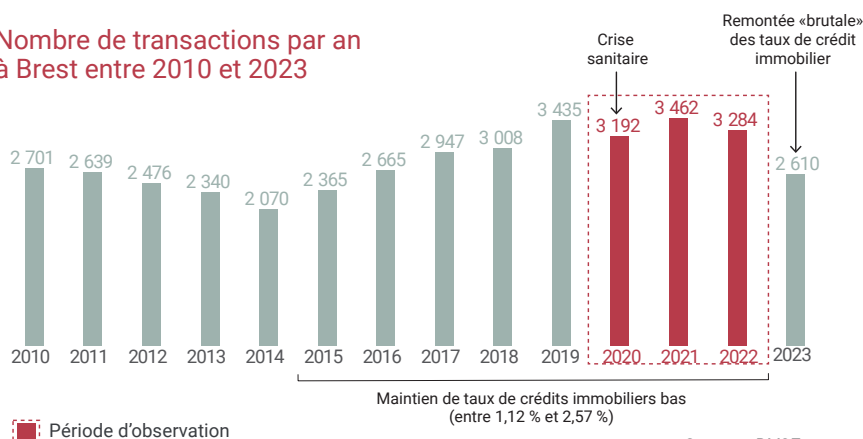
Le secteur d'analyse de ce numéro se base en partie sur le périmètre d'impact Mon réseau grandit défini par les temps de trajet à pied aux futures stations (cf. [observatoire n°1 : « Mon réseau grandit : méthodologie et cadrage », Adeupa \(février 2023\)](#)), et s'élargit dans certains cas pour correspondre aux bassins de vie des quartiers. Avec ses 37 869 logements, il représente 43 % du parc d'habitat de la ville de Brest dont 85 % d'appartements et 15 % des maisons (données fichier foncier 2023).

Une première approche de la dynamique immobilière peut s'effectuer par l'analyse des volumes de ventes et des taux d'activités².

De 2020 à 2022, 4 595 transactions sont comptabilisées dans le périmètre d'impact. Elles représentent 46 % des logements vendus à l'échelle de Brest, une part supérieure au poids de parc de logements du périmètre sur l'ensemble de la ville (43 %).

La comparaison des taux d'activité immobilière permet en effet de mettre en lumière un dynamisme plus important du marché immobilier dans le périmètre d'impact. Entre 2020 et 2022, le taux d'activité est de 12,1 % contre 10,9 % sur le reste de la ville de Brest. Ce taux supérieur peut en partie s'expliquer par la présence du centre-ville dans le périmètre d'impact qui, par sa centralité, affiche historiquement un plus fort dynamisme de son marché immobilier par rapport au reste de la ville. La forte demande sur les petites typologies, plus présentes dans l'hypercentre, renforce ce postulat.

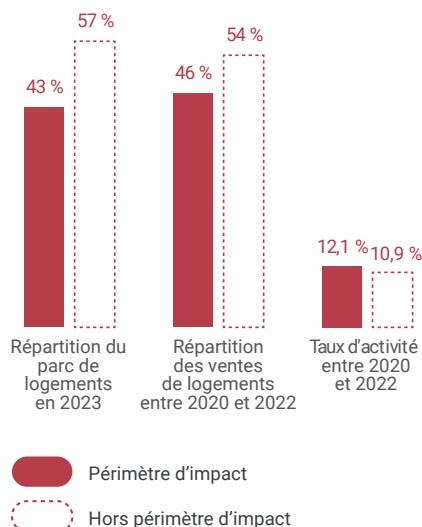
Nombre de transactions par an à Brest entre 2010 et 2023



2. Retrouvez l'ensemble des statistiques du périmètre d'impact en [page 12](#)



Analyse comparée des dynamiques immobilières entre le périmètre d'impact « habitat » et le reste de la ville de Brest



Un effet tramway sur les prix « à relativiser »

La tendance à l'augmentation des prix de l'immobilier est observable sans distinction sur tout le territoire. Que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre d'impact, la variation des prix entre la période 2017-2019 et 2020-2022 avoisine les +44 %, ne laissant pas entrevoir de dynamiques différenciées. « *L'idée selon laquelle la ligne de faire monter le prix est désormais largement relativisée* » témoigne l'une des agences immobilières interrogées, la proximité de ces nouvelles infrastructures ne faisant pas l'objet d'une survalorisation systématique des biens.

Néanmoins, en matière de niveau de prix, le périmètre d'impact des futures lignes de tramway et BHNS présente des prix de transaction globalement plus élevés que sur le reste du territoire.

Entre 2020 et 2022, un appartement de 3 pièces se vendait à un prix médian de 1 915 €/m² (prix médian : 122 000 €), soit 4,2 % plus cher que sur l'ensemble de la ville de Brest. À l'extérieur du périmètre d'impact, un bien similaire se vendait 1 778 €/m² (prix médian : 110 000 €), soit un prix médian au m² inférieur de 3,3 % au niveau de prix brestois.

Cet écart s'explique en grande partie par la présence de l'hypercentre dans le périmètre d'impact. Par sa centralité et les avantages qu'offre la proximité avec de nombreux services, le centre-ville affiche des prix globalement plus élevés que le reste de la ville de Brest. L'analyse par secteur permettra toutefois d'apporter des nuances à l'intérieur même du périmètre.

« Pas de réel engouement des acquéreurs »

Si les indicateurs statistiques permettent de mettre en évidence une activité immobilière plus soutenue dans le périmètre d'impact, l'effet potentiel de l'arrivée de nouvelles lignes de tramway et BHNS sur le marché immobilier reste difficile à ressentir.

Pour les agents immobiliers, il est encore trop tôt, sur la période 2020 et 2022, pour identifier des comportements d'anticipation des acquéreurs. Si certains investisseurs mentionnent l'atout de la proximité des futures lignes, les professionnels ne rencontrent pas de « réel engouement ». « *L'argument tramway n'est pas le déclencheur d'une vente, c'est plutôt l'argument final qui peut être employé* ».

Il est également noté, à ce stade, que l'absence de visibilité des travaux ne rend pas suffisamment « concret » pour les acquéreurs ou même les vendeurs, l'arrivée de ces deux nouvelles lignes.

Pour autant, dans certains quartiers, des professionnels estiment que l'extension du réseau pourrait à l'avenir « booster » le marché des transactions immobilières en participant à l'amélioration de leur connexion avec le centre-ville et en élargissant les « possibilités résidentielles » de certains ménages.

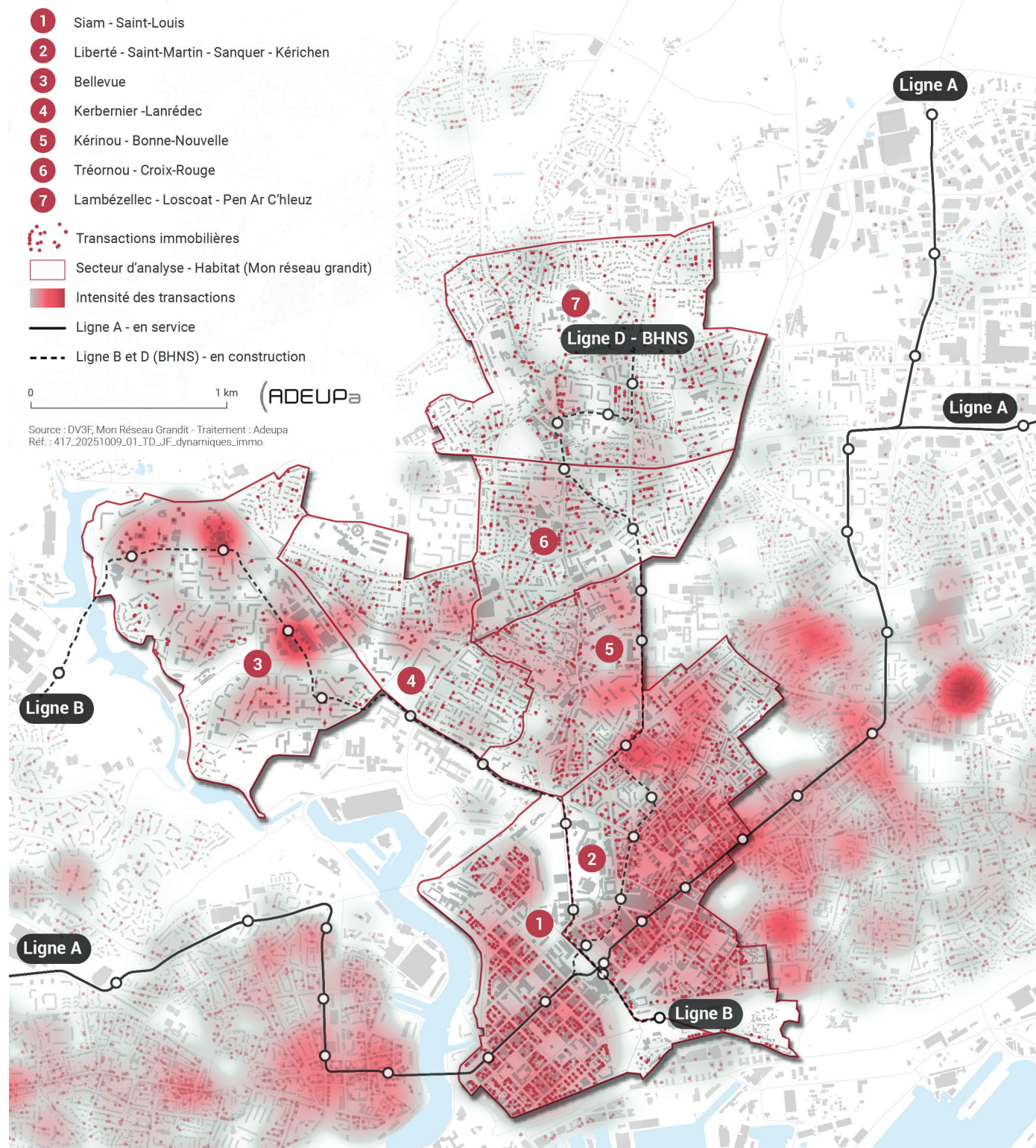
MÉTHODOLOGIE

Comme évoqué plus tôt, la construction des prix de l'immobilier est complexe et dépendante de multiples facteurs. Une analyse précise de l'effet de ces différentes variables nécessiterait l'emploi d'une méthodologie statistique multifactorielle de type modèle hédonique (méthode permettant d'isoler l'effet individuel des différentes caractéristiques liées au logement).

Dans le cas présent, l'objectif est uniquement de distinguer d'éventuelles différences de dynamiques immobilières entre un secteur d'intérêt et le reste de la ville de Brest. Pour cela, l'analyse portera principalement sur l'observation des prix et leur évolution entre secteurs géographiques. Afin d'obtenir une analyse sur des biens « comparables », seuls les appartements T3 et les maisons dans leur ensemble sont pris en compte.

Analyse par secteur

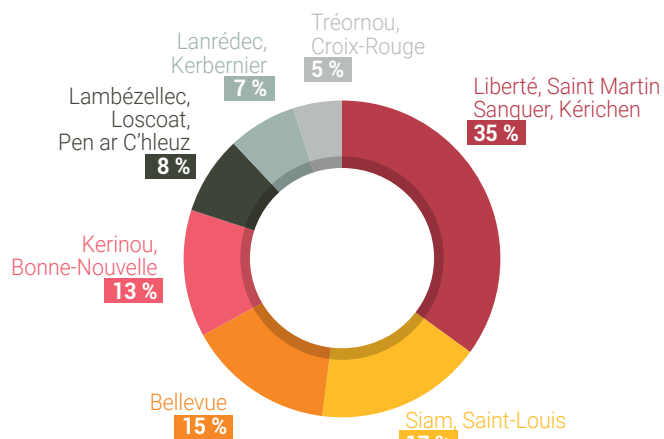
Dynamiques du marché immobilier de logements entre 2020 et 2022



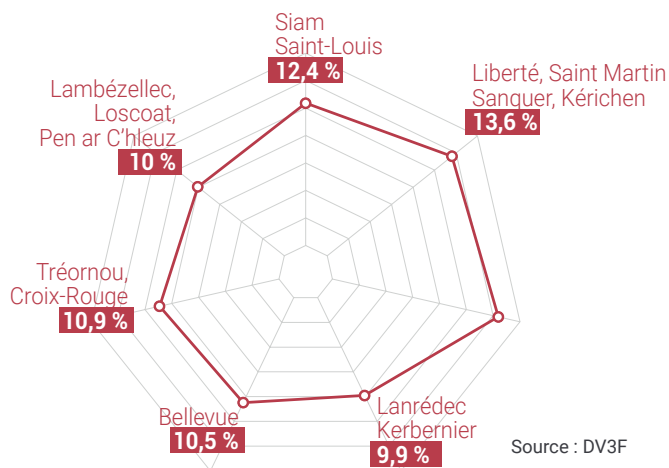


Travaux de la ligne de tramway dans le quartier de Bellevue, Brest - Crédit : Nacer Hammoui - Brest métropole

Répartition des ventes de logement par secteur du périmètre Mon Réseau Grandit entre 2020 et 2022



Taux d'activité immobilière par secteur du périmètre Mon Réseau Grandit entre 2020 et 2022



Note de lecture

Les secteurs analysés ont été regroupés en ensembles plus larges correspondant globalement aux grands quartiers brestois. La carte ci-contre représente la dynamique immobilière observée entre 2020 et 2022 sur le périmètre d'impact Habitat Mon Réseau Grandit. Les points rouges indiquent les transactions immobilières ainsi que leur localisation. Lorsque plusieurs transactions ont lieu sur une même unité foncière, les points se superposent. Le dégradé de couleurs illustre l'intensité des transactions : plus la concentration de vente est élevée, plus la teinte tend vers le rouge.



Centre-ville : un secteur dynamique ayant déjà bénéficié des effets de la 1^{re} ligne de tram (secteurs 1 et 2)

À l'image de la plupart des métropoles, le secteur centre-ville affiche historiquement une activité immobilière plus intense que les autres quartiers d'habitat brestois.

Entre 2020 et 2022, le taux d'activité atteint 12,4 % sur le secteur Siam - Saint-Louis et 13,6 % sur le secteur Liberté - Saint-Martin - Sanquer - Kérichen contre 11,4 % à l'échelle de la ville de Brest. Au total, ces deux secteurs concentrent 52 % des transactions du périmètre d'impact. L'activité est portée principalement par les investisseurs.

À dire d'experts, l'effervescence post-crise sanitaire y est particulièrement importante, avec un attrait fort pour ces quartiers centraux dont le paysage urbain évolue. La dynamique immobilière sur ces quartiers est « *plutôt liée ou influencée par des projets de renouvellement de quartier ou d'équipements structurants, de proximité et attractifs* ».

Les petites typologies, plus représentées qu'ailleurs³ sont particulièrement recherchées sur le secteur Siam - Saint-Louis. Cette forte demande crée une tension sur ce type de biens, qui est renforcée par l'augmentation du nombre d'étudiants ces dernières années. (cf : observatoire de l'enseignement supérieur et de la recherche, Adeupa).

En matière de prix, si la tendance est à la hausse, l'augmentation est un peu moins importante dans le secteur Siam - Saint-Louis que sur le reste du centre-ville, ce qui peut s'expliquer par des prix déjà plus élevés que sur le reste du territoire et le rattrapage observé dans les autres secteurs.

Entre 2020 et 2022, un appartement de 3 pièces se vendait pour un prix médian de 2 544 €/m² (prix médian : 170 000 €) sur le secteur Siam - Saint-Louis et 1 953 €/m² pour le secteur Liberté - Saint-Martin - Sanquer (prix médian : 120 900 €).

3. Les T1 et T2 représentent 41 % des logements du quartier Brest-Centre et 29 % des T1 et T2 de la ville de Brest



Travaux de la ligne de tramway avenue Georges Clémenceau, Brest - Crédit : Damien Goret – Brest métropole

Selon les professionnels, les effets potentiels du passage des deux nouvelles lignes sur le marché de l'immobilier seraient plus difficiles à percevoir dans le centre qui est déjà traversé par la ligne A de tramway. Ils estiment que l'impact sur les prix a déjà eu lieu avec la 1^{re} ligne.

Néanmoins, les professionnels interrogés affirment que l'arrivée des nouvelles lignes permettra d'améliorer les liaisons entre le centre-ville et les autres secteurs de la métropole. Elles contribueront « *à diversifier les alternatives en matière de mobilité* » depuis le cœur d'agglomération.

“ Au centre-ville, l'impact il a déjà eu lieu, il n'y aura pas un double impact. »

Professionnel de l'immobilier



Bellevue / Kerbernier - Lanrédec : des effets à prévoir, mais pas pour tout de suite (secteurs 3 et 4)

Les quartiers de Bellevue et Kerbernier - Lanrédec se caractérisent par une forte représentation des appartements, avec un ratio similaire au centre-ville (9 logements sur 10). Comportant un quartier prioritaire de la politique de la ville, il affiche toutefois un équilibre et une diversité des statuts d'occupation des ménages présents (32 % de locataires du parc social, 32 % de propriétaires occupants, 35 % de locataires du parc privé).

Le marché est par ailleurs marqué par la présence de locations étudiantes liées à la proximité de structures d'enseignement supérieur. Sur cet aspect, sans être un phénomène d'ampleur, les agences immobilières évoquent des « frémissements » sur des projets d'investissement pour de la location étudiante en anticipation de la future ligne. Les grands appartements de 4 pièces et plus sont particulièrement ciblés pour de la colocation étudiante⁴. Ils représentent 48 % des ventes d'appartements entre 2020 et 2022 dans ce secteur.

Le quartier de Lanrédec pourrait, selon les professionnels, plus particulièrement en bénéficier : « C'est un secteur qui plaît énormément aux investisseurs car il n'est pas très cher (moins que le centre-ville), il est proche des facs, proche des transports et des commerces ». Concernant « l'effet tram », si dans les négociations « le tramway pourra être un argument de vente, il n'y a pour autant pas de raison pour qu'il y ait une forte hausse des prix ».

4. « Les étudiants en colocation sont très représentés dans le quartier de Bellevue et en particulier à Kergoat Est où plus de la moitié des étudiants habitent en colocation (53 %). Cela s'explique notamment par la configuration du parc de logements dans ce secteur, composé de grands logements et proche de l'université », [Observatoire de l'habitat de Brest métropole n°22 - Note d'analyse « La colocation : une réponse à la crise du logement pour les étudiants ? »](#), Adeupa (septembre 2025)



Travaux de la ligne de tramway dans le quartier de Bellevue, Brest - Crédit : Adeupa

À l'image de tout le territoire brestois, ces quartiers ont connu une augmentation de leur activité immobilière après la crise sanitaire. Pour Kerbernier – Lanrédec, le taux d'activité atteint 9,9 % (8,4 % entre 2017 et 2019) et 10,5 % sur Bellevue (9,6 % entre 2017 et 2019), restant tout de même inférieur au taux observé à l'échelle de Brest. En matière de prix, entre 2020 et 2022, un appartement T3 se vendait à 1 419 €/m² à Bellevue (prix médian : 94 495 €) et 1 720 €/m² dans le secteur Lanrédec – Kerbernier (prix médian : 106 800 €).

Malgré cette activité plus importante en période post-covid, les professionnels évoquent une perte de vitesse du quartier. Le passage de la ligne de tram pourrait participer au « désenclavement » et la reconnexion du quartier sans pour autant avoir d'impact significatif sur les prix de vente.

« Le projet Mon réseau grandit pourrait redonner un peu d'attractivité, mais sans effet de plus-value anticipée. »

Professionnel de l'immobilier



Lambézellec / Croix-Rouge / Bonne-Nouvelle / Kérinou : des secteurs qui pourraient gagner en attractivité (secteurs 5, 6, 7)

Contrairement aux deux autres secteurs, ces quartiers, notamment Lambézellec et Croix-Rouge, se caractérisent par la prépondérance de la maison individuelle.

Cette situation se retrouve dans la dynamique immobilière du secteur. Entre 2020 et 2022, ce sont en effet 393 logements individuels qui ont fait l'objet d'une transaction dans ces quartiers, représentant 58 % des 675 maisons vendues au cours de cette période dans le périmètre d'impact.

La dynamique du secteur Kérinou - Bonne Nouvelle est toutefois à distinguer. À proximité du centre-ville, elle compte une part plus importante d'appartements et totalise une majorité de ventes sur ces types de biens. Le quartier affiche la plus forte activité immobilière des secteurs observés avec un taux de 14,4 % entre 2020 et 2022 (+2,2 points par rapport à 2017-2019). À l'image de Lanrédéc, le secteur Kérinou - Bonne Nouvelle bénéficie d'une réelle attractivité des investisseurs avec des prix plus abordables et une proximité du centre-ville. Entre 2020 et 2022, un appartement T3 se vendait 1 859 €/m² pour un prix médian de 120 000 €.

Plus au nord, sur les secteurs Croix-Rouge et Lambézellec, bien que la dynamique reste en dessous du taux d'activité brestois, elle affiche une évolution positive depuis 2020 (à Lambézellec, le taux d'activité a progressé de +1,3 point entre 2017-2019 et 2020-2022). La maison individuelle porte un marché qui reste accessible avec un prix médian au m² de 1 966 € contre 2 184 € à l'échelle de Brest.

Plusieurs facteurs ont pu contribuer à relancer une dynamique sur ces quartiers résidentiels : le désir des ménages (après la crise sanitaire) de vivre dans un logement avec jardin, des taux d'intérêt encore bas et des niveaux de prix plus abordables. La



Travaux du BHNS à Lambézellec, Brest - Crédit : Adeupa

dynamique démographique, plus soutenue que celle observée sur les autres quartiers brestois, vient également illustrer ce regain d'activité immobilière ces dernières années.

Les professionnels mettent en avant une forme de « *renouvellement autour de la maison individuelle, notamment sur les petites maisons des années 1950* » avec une rotation des générations d'occupants et « *notamment des personnes âgées qui ont souhaité vendre* ».

Concernant l'arrivée de la ligne BHNS, les agents immobiliers estiment qu'elle devrait avoir un impact sur cet axe nord-sud et « *pourrait faire gagner en accessibilité et donc en attractivité ces secteurs* ».

Néanmoins, les effets ne se font pas encore ressentir et selon les professionnels, cela pourrait être dû à une méconnaissance par le grand public de ce qu'est un BHNS sur son format, la fréquence et le temps de trajet pour accéder au centre-ville (16 minutes). La visibilité des travaux portant

notamment sur l'axe du BHNS mais aussi sur les espaces publics environnants pourrait stimuler un marché dont l'activité peine à reprendre suite à la forte hausse des taux d'intérêt en 2023.

En cohérence avec le projet de renouvellement urbain engagé entre la place Albert 1^{er} et le quartier de Lambézellec, les secteurs Bonne-Nouvelle, Kérinou, Croix-Rouge et donc Lambézellec ont été regroupés pour l'analyse des dynamiques immobilières.

Secteurs centre-ville

	SECTEUR 1 SIAM - SAINT-LOUIS	SECTEUR 2 LIBERTÉ - SAINT-MARTIN - SANQUER - KÉRICHEN
Nombre de logements	6 102	11 876
Part de maisons	2 %	9 %
Part d'appartements	98 %	91 %
Nombre de ventes entre 2020 et 2022	754	1 618
Part de maisons vendues	4 %	7 %
Part d'appartements vendus	96 %	93 %
Taux d'activité 2020-2022	12,4 %	13,6 %
Prix médian maison	253 750 €	278 000 €
Prix médian au m² maison	2 500 €/m²	2 757 €/m²
Prix médian appartement T3	170 000 €	120 900 €
Prix médian au m² appartement T3	2 544 €/m²	1 953 €/m²

Secteurs Bellevue

	SECTEUR 3 BELLEVUE	SECTEUR 4 KERBERNIER - LANRÉDEC
Nombre de logements	6 649	3 211
Part de maisons	7 %	24 %
Part d'appartements	93 %	76 %
Nombre de ventes entre 2020 et 2022	697	318
Part de maisons vendues	7 %	30 %
Part d'appartements vendus	93 %	70 %
Taux d'activité 2020-2022	10,5 %	9,9 %
Prix médian maison	172 000 €	193 415 €
Prix médian au m² maison	1 888 €/m²	2 014 €/m²
Prix médian appartement T3	94 495 €	106 800 €
Prix médian au m² appartement T3	1 419 €/m²	1 720 €/m²

Secteurs Lambézellec /
Bonne-Nouvelle / Croix-rouge

	SECTEUR 5 KÉRINOÛ - BONNE- NOUVELLE	SECTEUR 6 TRÉORNOÛ - CROIX-ROUGE	SECTEUR 7 LAMBÉZELLEC - LOSCOAT - PEN AR C'HLEUZ
Nombre de logements	4 184	2 135	3 712
Part de maisons	10 %	46 %	51 %
Part d'appartements	90 %	54 %	49 %
Nombre de ventes entre 2020 et 2022	602	233	373
Part de maisons vendues	9 %	50 %	60 %
Part d'appartements vendus	91 %	50 %	40 %
Taux d'activité 2020-2022	14,4 %	10,9 %	10,0 %
Prix médian maison	198 250 €	180 000 €	182 799 €
Prix médian au m² maison	2 054 €/m²	2 056 €/m²	1 966 €/m²
Prix médian appartement T3	120 000 €	117 400 €	107 520 €
Prix médian au m² appartement T3	1 859 €/m²	1 615 €/m²	1 620 €/m²



	PÉRIMÈTRE D'IMPACT	HORS PÉRIMÈTRE D'IMPACT
Nombre de logements	37 869	49 224
Part de maisons	15 %	31 %
Part d'appartements	85 %	69 %
Nombre de ventes entre 2020 et 2022	4 595	5 342
Part de maisons vendues	16 %	28 %
Part d'appartements vendus	84 %	72 %
Taux d'activité 2020-2022	12,1 %	10,9 %
Prix médian maison	193 700 €	215 000 €
Prix médian au m ² maison	2 079 €/m ²	2 239 €/m ²
Prix médian appartement T3	122 000 €	110 000 €
Prix médian au m ² appartement T3	1 915 €/m ²	1 778 €/m ²

MÉTHODOLOGIE : une analyse statistique enrichie d'avis professionnels

Définition du périmètre d'observation

Un périmètre d'impact a été défini pour les différents angles d'analyses proposés dans le cadre de l'observatoire socio-économique Mon réseau grandit. Il a été mesuré à partir des temps de parcours à pied aux différentes stations : 10 minutes pour le tramway, 7 minutes pour le BHNS.

Pour mieux se rapprocher des dynamiques de quartier et de leurs marchés respectifs, des secteurs d'habitat ont été créés se basant à la fois sur les deux périmètres d'impact et sur l'identification de « micro-bassins de vie ». Ces derniers ont été définis à partir des limites de quartiers identifiées, des ruptures naturelles (dénivelé) et artificielles (grandes artères urbaines, secteurs sans fonction d'habitat) et ont été validés par les agences immobilières rencontrées dans le cadre d'entretiens.

Source de données sur les transactions immobilières

L'observation des dynamiques de transactions immobilières se base sur la source de données DV3F. Elle est le fruit d'un appariement entre les données de la direction générale des Finances Publiques sur les mutations foncières à titre onéreux enrichies des données des fichiers fonciers travaillées par le Cerema permettant des analyses plus fines.

Les millésimes de données utilisés correspondent aux années 2020, 2021 et 2022.

Des entretiens semi-directifs auprès d'agences immobilières

Pour compléter l'analyse statistique, 4 entretiens semi-directifs ont été réalisés auprès d'agences immobilières localisées dans Brest. Ces échanges apportent un regard du terrain permettant de mettre en perspectives les données statistiques et d'identifier des tendances, des comportements, non-perceptibles au travers de l'unique approche statistique.

Pour aller plus loin

Avec l'Adeupa



[Le cadre de vi\(ii\)e en 2023](#)

Observatoire socio-économique Mon réseau grandit n° 3 - décembre 2023



[Transactions immobilières 2007-2010](#)

Observatoire socio-économique du tramway n° 15 - juin 2012

Et ailleurs

• [Observatoire des quartiers de gare du Grand Paris Express](#)

Apur, septembre 2017, mise à jour le 1^{er} octobre 2025

• [Effets d'une infrastructure de transport en commun d'envergure sur les valeurs foncières et immobilières](#)

Université Laval, Québec, août 2021

LES OBSERVATOIRES | SOCIO-ÉCONOMIE

Direction de la publication : Yves Cléach | Réalisation : Pierrick Abiven, François Le Pellec

Maquette et mise en page : Timothée Douy | Relecture : François Marty

Contact : contact@adeupa-brest.fr

18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | Tél. 02 98 33 51 71 | Dépôt légal : 4^e trimestre 2025

ISSN : en cours | Réf : 25-184 | Site web : www.adeupa-brest.fr

Plus d'infos sur le projet mon réseau grandit : monreseaugrandit.fr



LICENCE OUVERTE
OPEN LICENCE

