



IMMOBILIER D'ENTREPRISE | PAYS DE BREST

# LE MARCHE IMMOBILIER EN 2024 : RALENTISSEMENT DU MARCHÉ LOCATIF

#34 | Décembre 2025

OBSERVATOIRE | Note de conjoncture



Credit : Adeupa

Nouveau bâtiment de formation pour Sup'Ifac/CESI (Kerlaurent, Guipavas)

## Bureaux (m<sup>2</sup>)



	Brest métropole	Pays de Brest
Transactions privées	<b>16 900</b>	<b>19 481</b>
Transactions publiques	<b>193</b>	<b>620</b>
Projets en compte propre	<b>9 106</b>	<b>11 515</b>
	<b>26 199</b>	<b>31 616</b>
Évolution 2023-2024	➔ -6 %	➔ -10 %

## Locaux d'activité (m<sup>2</sup>)



	Brest métropole	Pays de Brest
Transactions privées	<b>27 640</b>	<b>44 361</b>
Transactions publiques	<b>1 933</b>	<b>2 566</b>
Projets en compte propre	<b>13 698</b>	<b>40 585</b>
	<b>43 271</b>	<b>87 512</b>
Évolution 2023-2024	≈ +1 %	↗ +4 %

En 2024, la tendance baissière se confirme pour le marché des bureaux du pays de Brest. Bien plus marqué que l'année précédente, le retrait s'explique par la chute des résultats locatifs au sein de Brest métropole alors que, dans le même temps, les ventes progressent. Dans un contexte de ralentissement économique, les acteurs se montrent plus prudents et optimisent leurs choix en privilégiant des produits plus qualitatifs et moins spacieux. Ainsi, aucune transaction de plus de 1 000 m<sup>2</sup> n'a été signée. En parallèle, les surfaces autorisées progressent légèrement, bénéficiant d'un programme d'envergure prévu aux Capucins, alors que les projets autorisés en compte propre ou livrés clé en main restent stables.

Le marché des locaux d'activité se réoriente à la hausse et présente un bilan plus qu'honorables. Il est justifié par un regain en termes de surfaces placées, celles-ci retrouvant le niveau moyen des huit dernières années. La reprise est particulièrement marquée sur le segment des ventes en ancien, à fortiori dans le pays d'Iroise, l'agglomération brestoise et le pays de Landerneau-Daoulas. Pour les projets autorisés en compte propre ou livrés clé en main, un léger recul est constaté malgré la bonne dynamique observée au sein du pays de Landerneau-Daoulas.



Credit : Adeupa

Clé en main pour Point.P, Cedeo, CDL Elec, filiales du groupe Saint-Gobain (Sant Alar, Plouédern)

# Le marché du bureau

## Affaissement des surfaces louées

En 2024, le **volume des transactions** privées se contracte une nouvelle fois dans le pays de Brest (-16 %) et ne dépasse pas la barre des 20 000 m<sup>2</sup>. Cette trajectoire confirme l'essoufflement d'un cycle d'activité soutenu et le retour à un volume de transactions plus courant avant 2019. Elle se singularise par une chute des résultats locatifs dans l'agglomération brestoise, non compensée par une reprise constatée pour les ventes, particulièrement en ancien.

Les surfaces placées en neuf sont légèrement majoritaires (51 %). En baisse de 13 %, elles se concentrent toujours dans Kergoran/Kergaradec/L'Hermitage (KKH) et au port de commerce. La zone de l'Hermitage, la plus dynamique, profite notamment de ventes réalisées dans l'immeuble « Penfeld » pour Secoba et Techniconsult (850 m<sup>2</sup>) et « Artémis » pour Transeurope (380 m<sup>2</sup>). Le port flétrit du fait d'une nette baisse des surfaces louées (-76 %). Quelques ventes ont lieu dans Le « Nouveau monde », la plus conséquente étant pour Orpi (900 m<sup>2</sup>). Certains secteurs affichent une progression notable : le Technopôle Brest-Iroise se distingue par le développement d'Exail dans l'« Ocean Tech Center » (900 m<sup>2</sup>) ; le pays d'Iroise voit CMB expertise et Santé travail en Iroise acheter à Saint-Renan (600 m<sup>2</sup>). Au centre-ville de Brest, on relève l'engagement de la Banque de France pour intégrer l'ancien bâtiment réhabilité de la Caisse d'épargne (620 m<sup>2</sup>).

En ancien, la baisse est plus marquée (-18 %) malgré un niveau de ventes multiplié par deux. Le centre-ville et KKH sont les secteurs les plus actifs. Dans le premier, la moitié des surfaces sont placées dans l'hypercentre. Par exemple, le square de la Tour d'Auvergne attire Citya Corsen qui achète (550 m<sup>2</sup>) et Sked en location (220 m<sup>2</sup>). À l'est, un centre de santé s'installe en Haut-Jaurès (520 m<sup>2</sup>). Dans le second, les principales transactions concernent l'arrivée de l'Escam à Kergaradec (610 m<sup>2</sup>), de la Sauvegarde de l'enfance à Kergoran (460 m<sup>2</sup>) et d'un prothésiste dentaire à Loscoat (340 m<sup>2</sup>). Au port, le tribunal judiciaire loue 480 m<sup>2</sup> alors que dans les Portes Sud, la Française des jeux signe une poursuite de bail (360 m<sup>2</sup>).

En termes de prix, la progression des coûts de construction se répercute sur le prix des baux et retarde certaines locations. Ce phénomène haussier est moins perceptible en ancien, hormis pour des secteurs demandés comme les zones du port.



Crédit : Adeupa

Exail s'installe dans l'immeuble « Ocean Tech Center » (Technopôle Brest-Iroise, Brest)

## Stabilité des comptes propres/clés en main

Les **surfaces autorisées en compte propre ou livrées clés en main** sont stables dans le pays de Brest et concernent, pour 79 % d'entre elles, des dossiers métropolitains. Les résultats progressent dans l'agglomération brestoise (+30 %), évolution justifiée par des aménagements réalisés, comme en 2023, essentiellement dans KKH. Le projet le plus conséquent entraînera l'installation du campus Sup'Ifac/CESI à Kerlaurent début 2026 (4 800 m<sup>2</sup>). À l'Hermitage, l'entreprise

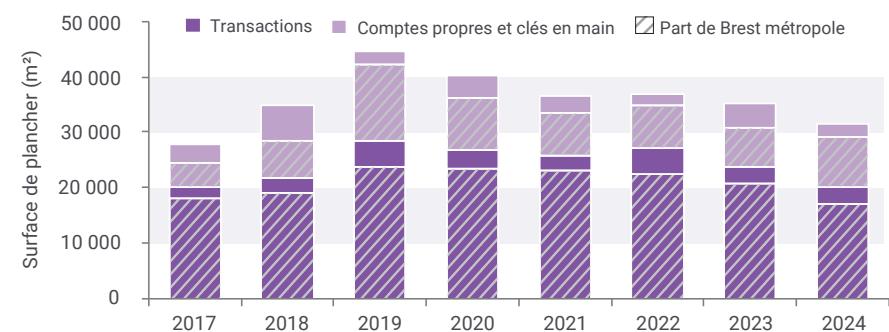
médicale Podo orthèse construit ses nouveaux bureaux (730 m<sup>2</sup>) et, à proximité, le promoteur Soft intègre 666 m<sup>2</sup> dans une partie du bâtiment « Artémis » qu'il a réalisé. Autre déménagement, celui du groupe Squiban qui va déplacer son siège au Nord-ouest de Plougastel-Daoulas (880 m<sup>2</sup>). Dans les autres EPCI, le pays de Landerneau-Daoulas et Lesneven-Côte des Légendes génèrent 60 % des surfaces hors Brest métropole, dont 450 m<sup>2</sup> correspondent à un cabinet dentaire à construire à Loperhet et deux crèches, de 170 m<sup>2</sup> chacune, envisagées à Lesneven et Guissény.

### Surfaces en compte propre et clés en main en 2024 - Pays de Brest

Bureaux	Nombre	Surface	Évolution
Brest métropole	13	9 106	30 %
Autres EPCI du pays de Brest	15	2 409	-46 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>28</b>	<b>11 515</b>	<b>0 %</b>

Source : Dreal ; permis en date de prise en compte >= 50 m<sup>2</sup>

### Marché des bureaux - Pays de Brest



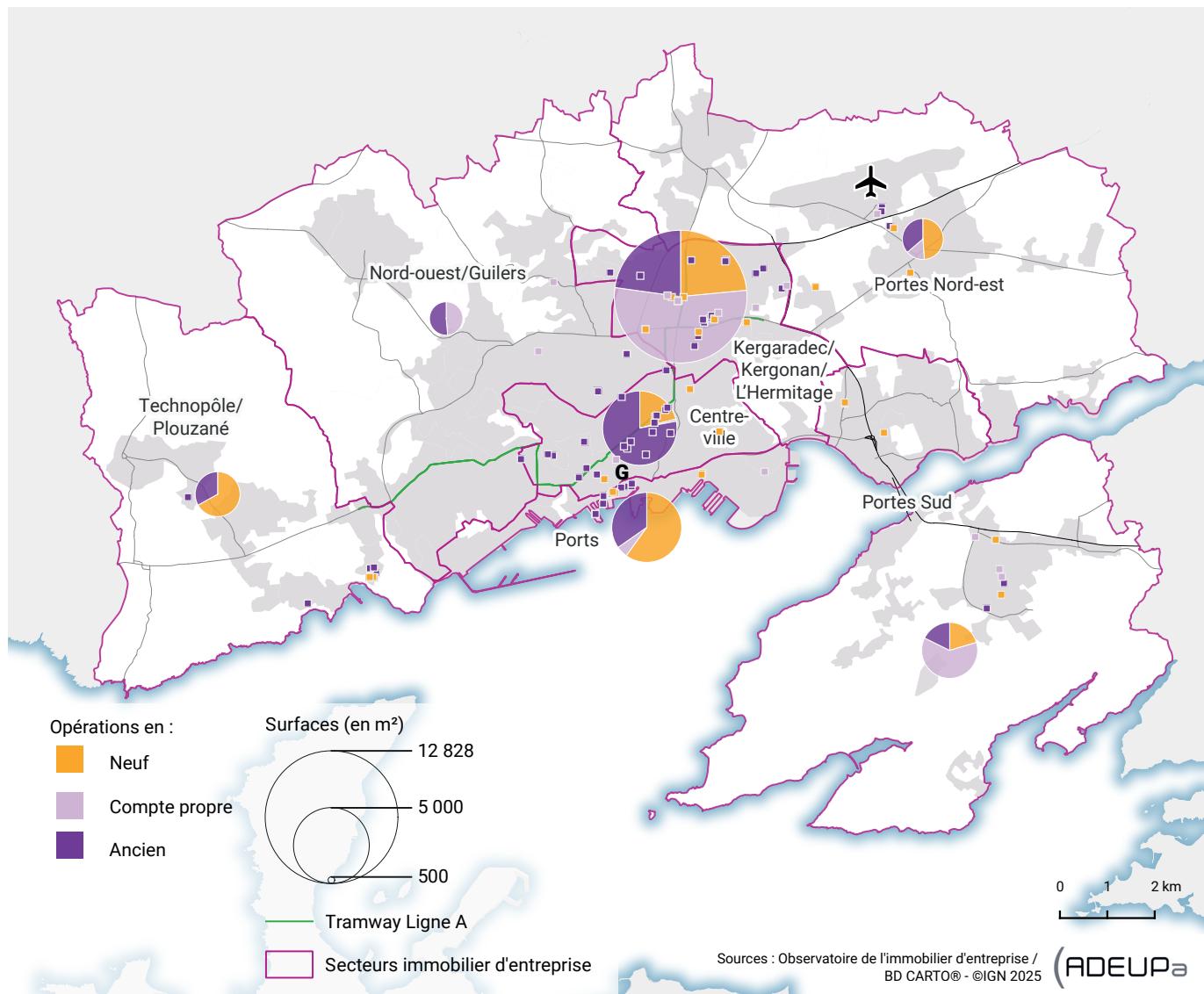
Sources : cabinets immobiliers partenaires, DVF, EPCI du pays de Brest, Sempi, direct promoteurs/propriétaires ; Calculs : Adeupa

Transactions en 2024 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé- public	
	Location			Vente			Ensemble				
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total		
Portes Nord-est	196	233	429	400	210	610	596	443	1 039	1 039	
Portes Sud	140	403	543	326	-	326	466	403	869	869	
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	817	1 517	2 334	2 198	1 406	3 604	3 015	2 923	5 938	5 938	
Centre-ville	760	1 518	2 278	90	1 606	1 696	850	3 124	3 974	3 989	
Ports	696	1 235	1 931	1 439	-	1 439	2 135	1 235	3 370	3 370	
Nord-ouest/Guilars	-	246	246	-	79	79	-	325	325	418	
Technopôle/Plouzané	983	402	1 385	-	-	-	983	402	1 385	1 470	
<b>Brest métropole</b>	<b>3 592</b>	<b>5 554</b>	<b>9 146</b>	<b>4 453</b>	<b>3 301</b>	<b>7 754</b>	<b>8 045</b>	<b>8 855</b>	<b>16 900</b>	<b>17 093</b>	
<b>Évolution sur 1 an</b>	<b>-49 %</b>	<b>-37 %</b>	<b>-42 %</b>	<b>38 %</b>	<b>115 %</b>	<b>63 %</b>	<b>-21 %</b>	<b>-14 %</b>	<b>-18 %</b>	<b>-18 %</b>	
<b>Pays de Brest</b>	<b>4 459</b>	<b>6 019</b>	<b>10 478</b>	<b>5 514</b>	<b>3 489</b>	<b>9 003</b>	<b>9 973</b>	<b>9 508</b>	<b>19 481</b>	<b>20 101</b>	
<b>Évolution sur 1 an</b>	<b>-42 %</b>	<b>-39 %</b>	<b>-40 %</b>	<b>46 %</b>	<b>94 %</b>	<b>62 %</b>	<b>-13 %</b>	<b>-18 %</b>	<b>-16 %</b>	<b>-15 %</b>	

Sources : cabinets immobiliers partenaires, DVF, EPCI du pays de Brest, Semp, direct promoteurs/propriétaires ; Calculs : ADEUPa

## Marché du bureau en 2024 - Zoom sur Brest métropole



# Le marché des locaux d'activité

## Reprise des ventes en ancien

En 2024, une progression de 20 % des **surfaces commercialisées** dans le privé permet au pays de Brest de retrouver un niveau satisfaisant. Réparties sur 85 transactions, elles témoignent d'une activité en forte croissance du côté des ventes, surtout à l'extérieur de Brest métropole. Le marché de l'ancien, bien orienté (+36 %), concentre l'essentiel des surfaces (83 %). Le segment du neuf en revanche, déjà relativement étroit, se rétracte (-26 %).

Si le marché locatif reste dominant (58 %), l'exercice se singularise par une évolution élevée des ventes (+88 %), soutenu par quelques transactions « phares » au sein de KKH, du pays des Abers et celui de Landerneau-Daoulas.

Depuis 5 ans, environ 60 % des surfaces sont placées au sein de Brest métropole. Malgré une progression de 20 %, le niveau se situe en deçà de la moyenne des dix dernières années (33 500 m<sup>2</sup>). Le secteur de KKH enregistre un net regain d'activité (+34 %) et concentre quasiment la moitié du total du pays de Brest. Il bénéficie de quelques opérations notables : à Kergonan, les locaux d'Eurodif sont vendus à Technature (4 400 m<sup>2</sup>) ; à Kergaradec, la location de l'ancien Gama 29 (1 700 m<sup>2</sup>) et celle par Litt d'un bâtiment réhabilité (1 550 m<sup>2</sup>) ; à Loscoat, Fedex loue l'ex-local Somatex (1 500 m<sup>2</sup>). Dans les Portes Nord-est, le marché est relativement équilibré entre neuf et ancien. Pour le 1<sup>er</sup> segment, quelques ventes (1 200 m<sup>2</sup>) sont réalisées à Lavallot Nord, pour Brest énergie solaire et Volstage notamment. La principale location concerne BEB Groupe électrogène qui s'installe zone de Mescadiou (540 m<sup>2</sup>).

Dans les autres intercommunalités du pays de Brest, le segment de l'ancien domine (87 %). Le pays des Abers se positionne comme le second espace le plus dynamique du pays de Brest en totalisant 5 500 m<sup>2</sup> commercialisés de plus que l'année précédente. Il s'illustre notamment par deux ventes marquant l'arrivée de Promotrans dans les anciens locaux d'Evel'Up (2 450 m<sup>2</sup>), zone de Pen ar Forest (Kersaint-Plabennec), mais aussi de la menuiserie Bellec (1 150 m<sup>2</sup>), zone de Breignou Coz (Bourg-Blanc). Au sein du pays de Landerneau-Daoulas, en hausse également (+16 %), le local le plus spacieux est acheté à Landerneau par la brasserie Sklent (1 500 m<sup>2</sup>) alors qu'à Plouédern, quatre locaux neufs ou réaménagés sont loués zone de Saint-Éloi (1 550 m<sup>2</sup>).

## Retrait des comptes propres/clés en main

Après trois années comparables dans le pays de Brest, les **surfaces autorisées en compte propre ou livrées clés en main** affichent un recul de 10 %. Bien qu'en retrait de 31 %, l'agglomération brestoise représente la part

la plus importante du pays de Brest (34 %). Les Portes Nord-est y demeurent l'espace le plus dynamique. Il regroupe quatre permis de construire dépassant 1 500 m<sup>2</sup>, dont deux clés en main à Lavallot Nord : l'un pour Idéa (1 980 m<sup>2</sup>), l'autre pour les Escaliers Bossard (1 690 m<sup>2</sup>). En compte propre, Roll&Go/Happy Scoot et Toullec couverture prévoient également de s'y installer, tous deux sur des sites d'environ 1 600 m<sup>2</sup>. Dans un autre espace, la zone industrielle portuaire, Guyot environnement réorganise ses locaux générant 2 100 m<sup>2</sup> de surfaces nouvelles. Le pays de Landerneau-Daoulas (29 % du total du pays de Brest) revient à un niveau régulièrement atteint avant 2020. L'espace foncier disponible sur l'axe Brest-Rennes profite essentiellement à Plouédern. Cette commune enregistre la réalisation la plus conséquente avec un clé en main pour Saint-

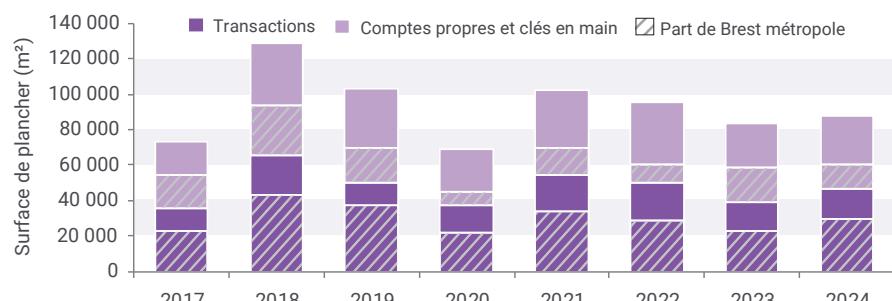
Gobain qui installe Point.P, Cedeo et CDL Elec dans la zone de Saint Alar (4 700 m<sup>2</sup>). Le pays d'Iroise bénéficie d'investissements effectués à Milizac-Guipronvel. Zone de Kerhuel, l'entreprise Folgar/Techpliage construit un bâtiment de 1 400 m<sup>2</sup> alors que PG Tubes ouvre son 3<sup>e</sup> site (800 m<sup>2</sup>) après ceux de Kersaint-Plabennec et Morlaix. En baisse par rapport aux dernières années, Pleyben-Châteaulin-Porzay et Lesneven-Côte des Légendes dépassent tout de même la barre des 3 000 m<sup>2</sup>. Le premier EPCI s'illustre surtout par les projets prévus zone du Drevers à Pleyben où la Chaudronnerie de l'Aulne doit s'installer (950 m<sup>2</sup>). Pour le second, la quasi-totalité des autorisations se font zone de Mescoden à Ploudaniel totalisant 2 400 m<sup>2</sup> à construire dont une extension pour Biobleud (690 m<sup>2</sup>).

## Surfaces en compte propre et clés en main en 2024 - Pays de Brest

Locaux d'activité	Nombre	Surface	Évolution
Brest métropole	16	13 698	-31 %
Pays de Abers	3	1 378	-66 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	7	3 513	-60 %
Pays de Landerneau-Daoulas	12	11 950	597 %
Lesneven-Côte des Légendes	7	3 084	-52 %
Pays d'Iroise	10	5 146	21 %
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	4	1 816	3 532 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>59</b>	<b>40 585</b>	<b>-10 %</b>

Source : Dreal ; permis en date de prise en compte >= 50 m

## Marché des locaux d'activité - Pays de Brest



Sources : cabinets immobiliers partenaires, DVF, EPCI du pays de Brest, Semp, direct promoteurs/propriétaires ; Calculs : Adeupa



Nouvelle acquisition pour Technature (Kergonan, Brest)

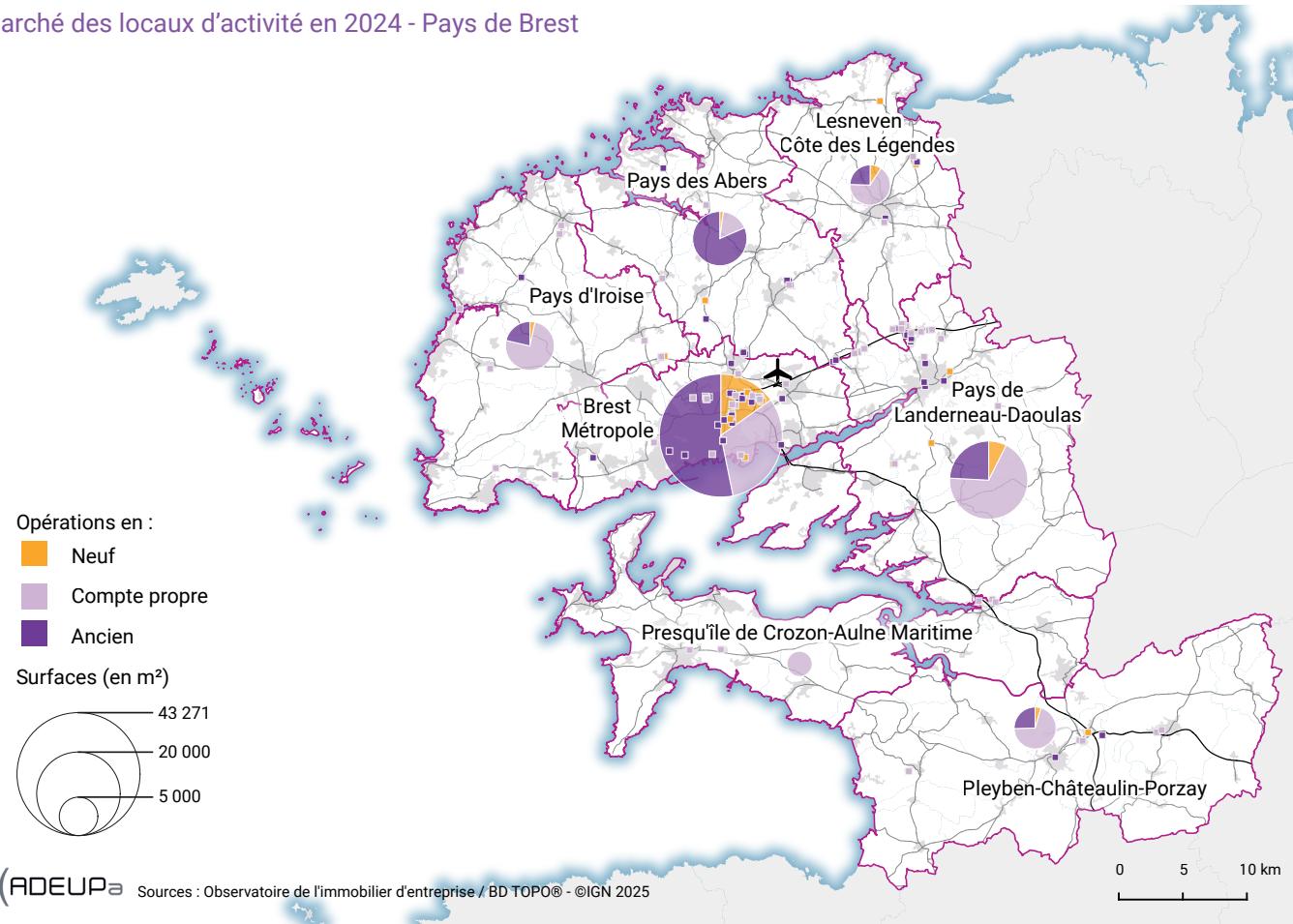
Credit : Technature

Transactions en 2024 (m<sup>2</sup>) - Pays de Brest

Secteur	Privé									Total privé-public	
	Location			Vente			Ensemble				
	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total	Neuf	Ancien	Total		
Portes Nord-est	852	1 760	2 612	1 174	-	1 174	2 026	1 760	3 786	3 786	
Portes Sud	-	204	204	-	-	-	-	204	204	204	
Kergonan/Kergaradec/L'Hermitage	2 918	8 560	11 478	250	9 485	9 735	3 168	18 045	21 213	21 213	
Centre-ville	-	-	-	-	-	-	-	-	-	558	
Ports	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 375	
Nord-ouest/Guilers	-	1 282	1 282	-	-	-	-	1 282	1 282	1 282	
Technopôle/Plouzané	-	890	890	-	265	265	-	1 155	1 155	1 155	
<b>Brest métropole</b>	<b>3 770</b>	<b>12 696</b>	<b>16 466</b>	<b>1 424</b>	<b>9 750</b>	<b>11 174</b>	<b>5 194</b>	<b>22 446</b>	<b>27 640</b>	<b>29 573</b>	
<b>Évolution sur 1 an</b>	<b>81 %</b>	<b>-2 %</b>	<b>10 %</b>	<b>19 %</b>	<b>44 %</b>	<b>41 %</b>	<b>58 %</b>	<b>14 %</b>	<b>21 %</b>	<b>29 %</b>	
Pays de Abers	90	3 053	3 143	90	3 814	3 904	180	6 867	7 047	7 047	
Pleyben-Châteaulin-Porzay	-	1 080	1 080	-	199	199	-	1 279	1 279	1 513	
Pays de Landerneau-Daoulas	982	2 726	3 708	317	1 500	1 817	1 299	4 226	5 525	5 525	
Lesneven-Côte des Légendes	428	640	1 068	-	349	349	428	989	1 417	1 570	
Pays d'Iroise	236	-	236	-	1 217	1 217	236	1 217	1 453	1 699	
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Pays de Brest</b>	<b>3 770</b>	<b>13 586</b>	<b>17 356</b>	<b>1 424</b>	<b>10 015</b>	<b>11 439</b>	<b>7 337</b>	<b>37 024</b>	<b>44 361</b>	<b>46 927</b>	
<b>Évolution sur 1 an</b>	<b>-53 %</b>	<b>-29 %</b>	<b>-36 %</b>	<b>-20 %</b>	<b>23 %</b>	<b>15 %</b>	<b>-26 %</b>	<b>36 %</b>	<b>20 %</b>	<b>21 %</b>	

Sources : cabinets immobiliers partenaires, DVF, EPCI du pays de Brest, Sempi, direct promoteurs/propriétaires ; Calculs : Adeupa

## Marché des locaux d'activité en 2024 - Pays de Brest



# Les surfaces autorisées...

## ...en bureaux

En hausse de 19 %, les surfaces autorisées dans le pays de Brest dépassent de peu 27 000 m<sup>2</sup>, soit 12 % du total breton en 2024. Elles se situent une nouvelle fois, pour 84 % d'entre elles, au sein de l'agglomération brestoise, aucun programme d'envergure n'ayant été relevé hors Brest métropole depuis « Cinéland » à Landerneau en 2022. La promotion y retrouve de l'allant (+65 %) avec 15 500 m<sup>2</sup> à livrer qui se répartissent principalement sur trois programmes : « Séquoia » aux Capucins (11 700 m<sup>2</sup>), la deuxième phase de « Ocean Tech Center » au Technopôle Brest-Iroise (1 400 m<sup>2</sup>) et « Le grand mât » à proximité du centre commercial Carrefour (800 m<sup>2</sup>).

## ...en locaux d'activité

Représentant 5 % des autorisations bretonnes avec environ 50 000 m<sup>2</sup> autorisés, le pays de Brest connaît un nouveau recul en 2024, plus léger cette fois-ci (-6 %). Après trois années de bonne facture, Brest métropole (38 % du total) se contracte de 26 %. Malgré tout, le dynamisme s'y maintient en compte propre, zone de Lavallot Nord principalement, ou à Kergaradec avec notamment un clé en main à livrer pour Apave en 2026. Ensuite, deux autres EPCI connaissent des résultats équivalents : le pays de Landerneau-Daoulas bénéficiant surtout de projets plouédernéens en bord de RN12 et le pays d'Iroise avec des développements prévus à Milizac-Guipronvel ou Ploudalmézeau. La promotion de locaux d'activité progresse depuis quelques années. En 2024, les principales autorisations concernent le programme « Bocquerel » à Gouesnou (2 700 m<sup>2</sup>) et l'entreprise Pro TP qui étend son espace locatif à Plouider (880 m<sup>2</sup>).

### Bureaux - Permis de construire autorisés en bureaux en 2024 (m<sup>2</sup>)

	Surface	Évolution
Bretagne	235 278	1 %
Finistère	61 316	12 %
Brest métropole	22 739	24 %
Autres EPCI du pays de Brest	4 458	1 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>27 197</b>	<b>19 %</b>

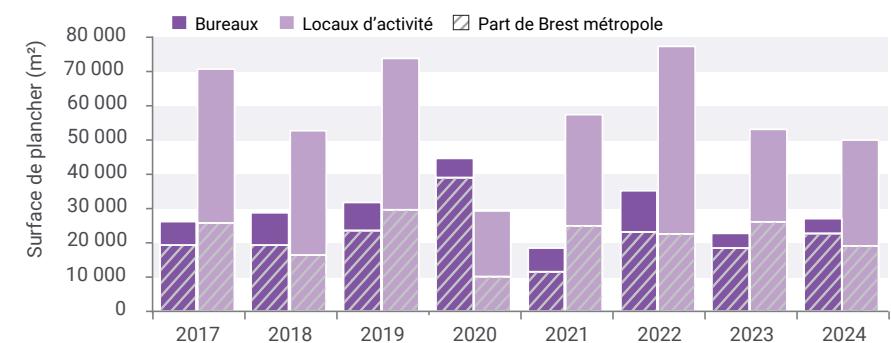
Source : Dreal ; date de prise en compte

### Locaux d'activité - Permis de construire autorisés en 2024 (m<sup>2</sup>)

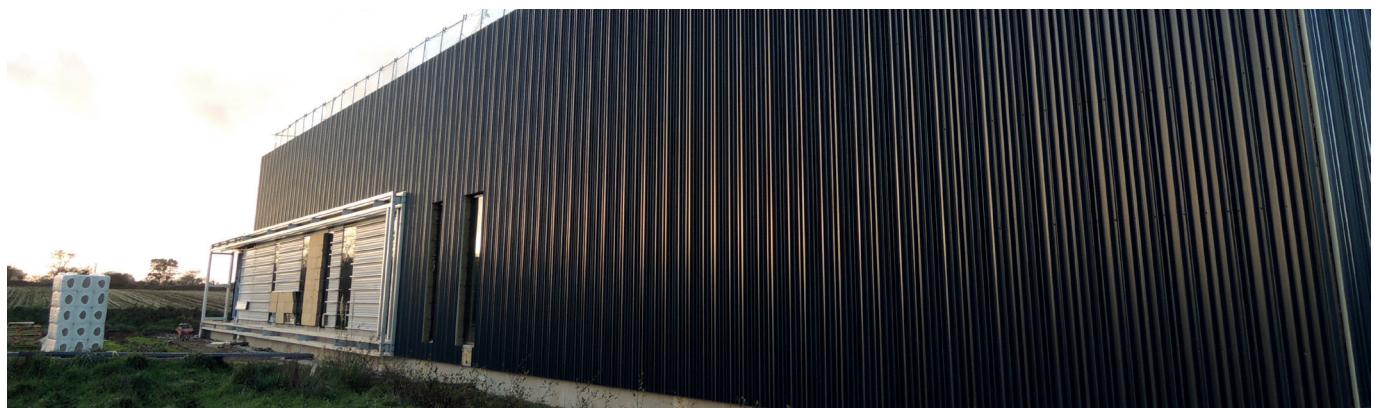
	Surface	Évolution
Bretagne	946 045	3 %
Finistère	228 661	37 %
Brest métropole	19 041	-26 %
Pays de Abers	2 653	-4 %
Pleyben-Châteaulin-Porzay	5 287	264 %
Pays de Landerneau-Daoulas	8 363	-26 %
Lesneven-Côte des Légendes	5 142	-18 %
Pays d'Iroise	8 257	67 %
Presqu'île de Crozon-Aulne maritime	982	2 035 %
<b>Pays de Brest</b>	<b>49 725</b>	<b>-6%</b>

Source : Dreal ; date de prise en compte

### Surfaces autorisées en locaux d'activité - Pays de Brest



Source : DREAL ; chiffres en date de prise en compte



Crédit : Adeupa

Construction du nouveau site de Folgar/Techpliagie (Kerhuel, Milizac-Guipronvel)




**Brest**

**PIERRE PROMOTION ARMORIQUE**

**GREEN HUB**

**Vos futurs bureaux à proximité du tramway et de l'Arkea Park**

**dès 250 m<sup>2</sup>**



**Commercialisation** **02 98 33 70 77**

Une équipe spécialiste du terrain et des collaborateurs à votre écoute afin de vous accompagner dans vos projets



**LES BALISES DU PORT**

**CENTURY 21**  
Ouest Commerces

Où nous trouver ?  
420 rue Jurien de la Gravière  
29 200 BREST  
**02.98.46.49.00**



**À VENDRE / À LOUER**  
Quartier d'affaires des Capucins à Brest  
Reste 6 000 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 250 m<sup>2</sup>  
Travaux en cours - Livraison fin 2027



**Arthur Loyd** **02 98 46 28 14**





**Au coeur de la zone de Kergaradec BREST-GOUESNOU, avec visuel depuis la RN 12**  
Programme BECQUEREL  
Idéal artisanat, PME et PMI.  
Surface de 249 m<sup>2</sup> à 767 m<sup>2</sup>  
Livraison 3<sup>ème</sup> trimestre 2026

**AGENCE L'ENTREPRISE**  
IMMOBILIER PROFESSIONNEL

**02.98.46.12.12**



**À VENDRE** **À LOUER**

**CBRE | WESTIM**  
Membre indépendant du réseau CBRE

**Bureaux divisibles**  
Centre-ville - proche gare  
Immeuble neuf 2 359 m<sup>2</sup>

**02 98 43 30 30**

**A PROXIMITE DE BREST**  
**À VENDRE ou À LOUER - PLATEAU DE BUREAUX EN RDC**




**L'IMMOBILIÈRE D'ENTREPRISE**

**45 rue de l'Elorn  
29200 BREST**

**02.98.46.96.96**

**Tourny Meyer.**

**Zone commerciale et d'activité de Kergaradec, à proximité du E.LECLERC :**  
Immeuble tertiaire - 4 700 m<sup>2</sup> divisibles à partir de 150 m<sup>2</sup>

**02 98 00 68 22**



## Parole d'expertes

« Au cours de l'année 2025, dans un contexte politique et économique incertain, les investisseurs et entreprises du territoire semblent faire preuve de davantage de prudence dans leurs décisions et privilégié des choix plus stratégiques et rationnels. Cette situation a conduit au report de certains projets.

On constate ainsi une baisse notable des demandes de location et d'achat de bureaux, particulièrement marquée au second semestre. De nombreux espaces restent vacants, tant dans les bâtiments anciens que dans les constructions récentes, et peinent à trouver preneur dans plusieurs secteurs. Les entreprises semblent privilégier les bureaux modernes, situés dans des zones attractives, bien desservies par les transports en commun et offrant des places de parking. Cette tendance reflète une recherche d'efficacité et de confort, à la fois pour les employés et pour les entreprises, qui mettent l'accent sur des environnements de travail modernes et pratiques.

Par ailleurs, les locaux d'activité et les entrepôts continuent de susciter une forte demande, notamment sur la zone de Kergaradec, en location et à la vente avec une facilité d'accès aux voies rapides. Cependant, face à une offre limitée, certains clients se tournent vers des communes plus éloignées. Les chefs d'entreprise demeurent particulièrement attentifs aux loyers et aux prix de vente, mettant en évidence une gestion rigoureuse des coûts dans un climat économique incertain. »

Marie et Audrey - L'Immobilière d'entreprise, 45 rue de l'Elorn à Brest

## Les prix et méthode

Les fourchettes de prix sont calculées à partir des indications fournies par les agences immobilières partenaires, une fois exclues les valeurs ne reflétant pas la réalité du marché (qualité du bien, emplacement exceptionnel...). Elles sont ensuite éventuellement corrigées lors du comité de lecture annuel pour les secteurs géographiques présentant moins de 5 transactions réalisées. À noter que, pour l'hypercentre, les tarifs de vente de bureaux de 2<sup>de</sup> main indiqués dans le numéro précédent comportaient une erreur et sont à remplacer par : 1 800/2 200 € HT-HD/m<sup>2</sup>.

Les transactions sont comptabilisées à date de signature. Les surfaces vendues aux investisseurs ne sont pas intégrées dans les statistiques car elles se retrouvent quelques mois plus tard sous forme de locations.

Les opérations en compte propre sont réalisées pour les besoins d'un utilisateur qui en est propriétaire et sont comptabilisées à date d'autorisation. Celles en clé en main le sont à date de livraison. Elles s'additionnent toutes deux aux transactions pour évaluer le marché. Les données sont corrigées chaque année en ajoutant les éventuelles transactions ou permis de construire non réceptionnés au moment de l'étude.

### Prix en aménagé en septembre 2025 - Brest métropole

BUREAUX					
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m <sup>2</sup> /an)		Vente (€ HT-HD/m <sup>2</sup> )		
	Neuf	2 <sup>de</sup> main	Neuf	2 <sup>de</sup> main	
Hypercentre	190 / 230 €	145 / 185 €	2 500 / 2 800 €	1 800 / 2 300 €	
Ports	190 / 230 €	180 / 210 €	2 400 / 2 800 €	1 900 / 2 300 €	
ZA Nord-est	170 / 200 €	120 / 160 €	2 300 / 2 800 €	1 400 / 2 000 €	

LOCAUX D'ACTIVITÉ					
PRIVÉ	Location (€ HT-HC/m <sup>2</sup> /an)		Vente (€ HT-HD/m <sup>2</sup> )		
	Neuf*	2 <sup>de</sup> main	Neuf*	2 <sup>de</sup> main	
Aménagés pour de la production	80 / 100 €	70 / 90 €	1 300 / 1 500 €	600 / 900 €	
Entrepôts purs	50 / 85 €	40 / 65 €	1 100 / 1 400 €	500 / 800 €	

\* prix en neuf affichés en «brut de béton/fluides en attente» depuis septembre 2024

### PARTENAIRES :

**Brest métropole**  
Hôtel de Communauté  
24, rue Coat Ar Gueven - 29200 BREST  
Tél: 02 98 33 50 50

**Brest métropole aménagement**  
9, rue Duquesne - 29200 BREST  
Tél : 02 98 47 83 00

**Agence L'Entreprise**  
8, rue du Dourjacq - 29200 BREST  
Tél : 02 98 46 12 12

**Arthur Loyd**  
21, rue de Lyon - 29200 BREST  
Tél : 02 98 46 28 14

**Blot immobilier**  
26, rue Algésiras - 29200 BREST  
Tél : 02 98 33 70 77

**C21 Ouest commerces**  
420, rue Jurien de la Gravière - 29200 BREST  
Tél: 02 98 46 49 00

**Galvaing immobilier**  
20, rue Amiral Linois – 29200 BREST  
Tél : 02 98 33 27 21

**L'Immobilière d'entreprise**  
45, rue de l'Elorn - 29200 BREST  
Tél : 02 98 46 96 96

**Sempi (portage immobilier)**  
Les Capucins  
40, Esplanade de la Fraternité 29200 BREST  
Tél: 02 98 46 59 03

**Tourny Meyer**  
560, rue Jurien de la Gravière 29200 BREST  
Tél: 02 98 00 68 22

**Westim CBRE**  
20, quai du Commandant Malbert  
29200 BREST  
Tél : 02 98 43 30 30

## LES OBSERVATOIRES | IMMOBILIER D'ENTREPRISE

**Direction de la publication :** François Rivoal | **Réalisation :** Arnaud Jaouen, Nadine Le Hir

**Mise en page :** Jeanne Lefer | **Relecture :** Magali Can

**Contact :** Adeupa Brest-Bretagne | 18 rue Jean Jaurès - 29200 Brest | **Tél :** 02 98 33 51 71  
contact@adeupa-brest.fr | **Tirage :** 400 exemplaires

**Dépôt légal :** 4<sup>e</sup> trimestre 2025 | **ISSN :** 2425-9608 | **Réf :** 25/199 | **Site web :** www.adeupa-brest.fr



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE