

Brest (29200)

2 160 €/m²

Prix moyen réel — transactions DVF (appartements, Immovrai)

Grand port militaire et pôle océanographique à la pointe du Finistère, reconstruite après-guerre autour de la rade, Brest compte environ 140 000 habitants et offre l'un des marchés les plus accessibles des grandes villes de l'Ouest.

+1,5 %

hausse sur 12 mois
appartements — Immo-data.fr

×2,4

d'écart entre quartiers
de Recouvrance à Siam-Saint-Louis

6,7 %

rendement brut estimé
exemple T2

Ce rapport en bref

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

Prochaine parution : à définir

DONNÉES DE MARCHÉ — VENTE

Le marché de Brest en 2025-2026

2 160 €/m² Appartements réel (DVF) Immovrai, 2026	2 409 €/m² Maisons réel (DVF) Immovrai, 2026	2 272 €/m² Prix moyen PAP.fr, 1er oct. 2026	2 407 €/m² Prix moyen estimé MeilleursAgents, oct. 2026
---	--	---	---

Brest, plus grande ville du Finistère, conjugue port militaire, recherche océanographique (Ifremer, Pôle Mer Bretagne) et deux universités. Le marché reste accessible, avec des maisons à peine plus chères que les appartements (2 409 € contre 2 160 €/m²) — un écart modeste comparé à la plupart des villes littorales.

POURQUOI LES SOURCES AFFICHENT DES PRIX DIFFÉRENTS

Les sources DVF convergent bien (2 039 à 2 205 €/m²) ; les estimations de portails plus élevées (2 272 à 2 741 €/m²) intègrent davantage les maisons et les biens rénovés du centre. La fourchette communale reste large (1 352 à 3 817 €/m²).

SOURCE	TYPE DE DONNÉES	PRIX AU M²	FIABILITÉ
Immovrai (DVF)	Appartements, réel	2 160 €	● ● ●
data.gouv.fr (DVF)	Médian toutes ventes, explorateur DVF	2 039 €	● ● ●
Immo-data.fr	Appartements, sept. 2026	2 205 €	● ● ○
PAP.fr (DVF+PAP)	Moyen, 1er oct. 2026	2 272 €	● ● ○
RealAdvisor	Moyen, sept. 2026	2 362 €	● ● ○
MeilleursAgents	Transactions + agences	2 407 €	● ● ○
Figaro Immobilier	Médian, oct. 2026	2 741 €	● ● ○

● ● ● = prix réels notariés (DVF) · ● ● ○ = mixte transactions/annonces · ● ○ ○ = annonces ou échantillon restreint. Relevé octobre 2026.

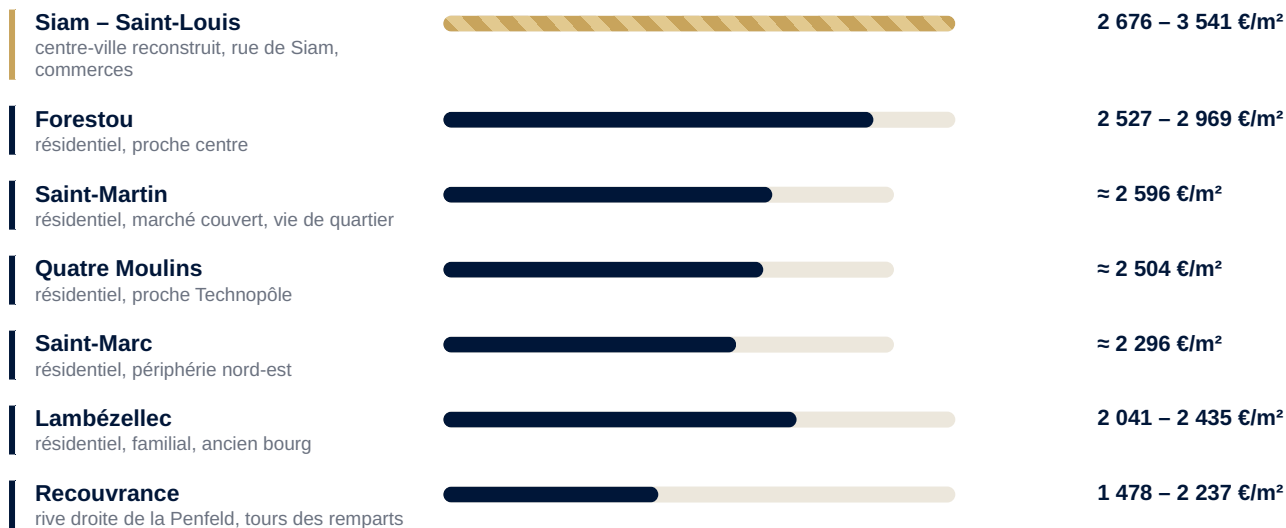
ÉVOLUTION

PÉRIODE	ÉVOLUTION	SOURCE
12 mois (appartements)	+1,5 %	Immo-data.fr, sept. 2026
Fourchette PAP	1 958 – 3 817 €/m²	PAP.fr
Fourchette MeilleursAgents	1 352 – 3 709 €/m²	MeilleursAgents

Une hausse modeste de 1,5 % sur douze mois : Brest reste un marché stable et peu spéculatif. Aucune série à 5 ans fiable n'a pu être confirmée lors de cette édition ; elle sera ajoutée avec la prochaine mise à jour DVF.

ANALYSE PAR QUARTIER — VENTE

De Recouvrance à Siam, un écart de 1 à 2,4



Sources : PAP.fr (prix par quartier), SeLoger (janv. 2026), RealAdvisor (relevés 2026). Fourchettes indicatives — les deux valeurs par quartier (PAP) correspondent à deux segments de marché (type de bien) ; nous retenons ici l'intervalle entre les deux.

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

- **Siam – Saint-Louis, le cœur coté.** Centre reconstruit autour de la rue de Siam : les prix les plus élevés (jusqu'à 3 541 €/m²) et la meilleure desserte (tramway).
- **Recouvrance, le quartier le plus accessible.** Rive droite de la Penfeld, face au château : prix bas et potentiel de valorisation lié au quartier des Capucins.
- **Un marché étudiant et militaire.** Deux universités, l'École navale et l'arsenal : demande locative régulière.
- **À surveiller — DPE.** Un parc de la Reconstruction vieillissant, concerné par les obligations de rénovation énergétique.

MARCHÉ LOCATIF · SOURCES FIGARO IMMOBILIER / SELOGER

12 €/m² Loyer moyen Figaro Immobilier, 2026	9 €/m² Loyer bas Figaro Immobilier	21 €/m² Loyer 1 pièce Figaro Immobilier	≈ 140 000 Habitants Immovrai
---	--	---	--

Source : Figaro Immobilier (2026). Brest ne dispose pas d'un observatoire des loyers grand public ; les chiffres reposent sur les portails d'annonces. Les petites surfaces (1 pièce) se louent nettement plus cher au m² que les grandes.

MARCHÉ LOCATIF

Se loger à Brest : un marché locatif soutenu par les étudiants

Avec deux universités, de grandes écoles (ENIB, École navale, IMT Atlantique) et l'arsenal, la demande locative brestoise reste forte pour les petites surfaces, avec des loyers au m² deux fois plus élevés pour un 1 pièce que pour un grand appartement.

RENDEMENT — EXEMPLE T2 TYPE (45 M²)

Prix d'achat (45 m² à 2 160 €/m²)	97 000 €
Loyer mensuel estimé (T2, 12 €/m²)	540 €/mois
Loyer annuel	6 480 €/an
Rendement brut	6,7 %
Net (charges + taxe foncière, -35 %)	4,3 %

Un rendement **solide** ; pour un studio (≈ 21 €/m²), le rendement brut peut dépasser 8 %.

Marché étudiant Universités et grandes écoles : forte demande sur les petites surfaces.	Ticket d'entrée accessible Prix moyen proche de 2 200 €/m² — parmi les plus bas des grandes villes de l'Ouest.	Rendement ≈ 6,7 % brut Cohérent avec les villes moyennes à fort pôle universitaire.
---	--	---

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 HEXAGONE

Appartement Brest fait partie du réseau Hexagone, un ensemble de sites dédiés à l'immobilier de villes françaises, ville par ville.

Pau appartement-pau.com	Belfort appartement-belfort.com	Bordeaux appartement-bordeaux.com
Roubaix appartement-roubaix.com	Dunkerque appartement-dunkerque.com	Mulhouse appartement-mulhouse.com
Albi appartement-albi.com	Poitiers appartement-poitiers.com	Sète appartement-sete.com
Toulon appartement-toulon.com	Brest CE SITE appartement-brest.com	Aix-en-Provence appartement-aix-en-provence.com

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.	Possibilité de partenariat Explorer ensemble comment le réseau peut accompagner votre visibilité.
--	--	---

SOURCES

Sources : Immovrai (DVF) · data.gouv.fr (explorateur DVF) · Immo-data.fr · PAP.fr · RealAdvisor · MeilleursAgents · Figaro Immobilier · SeLoger.