

# **Brest 2026 : Le marché immobilier décrypté.**

**+15 % en cinq ans, et toujours l'une des  
grandes villes les moins chères de France.**

**2 039 €**

**137 000 €**

**67 m<sup>2</sup>**

**Prix médian  
au m<sup>2</sup>**

**Budget solo  
moyen**

**Surface  
accessible (T3)**

**L'équation brestoïse : un pouvoir d'achat immobilier rare pour une grande métropole.**

**Ce qu'on lit**

**+15,4%**

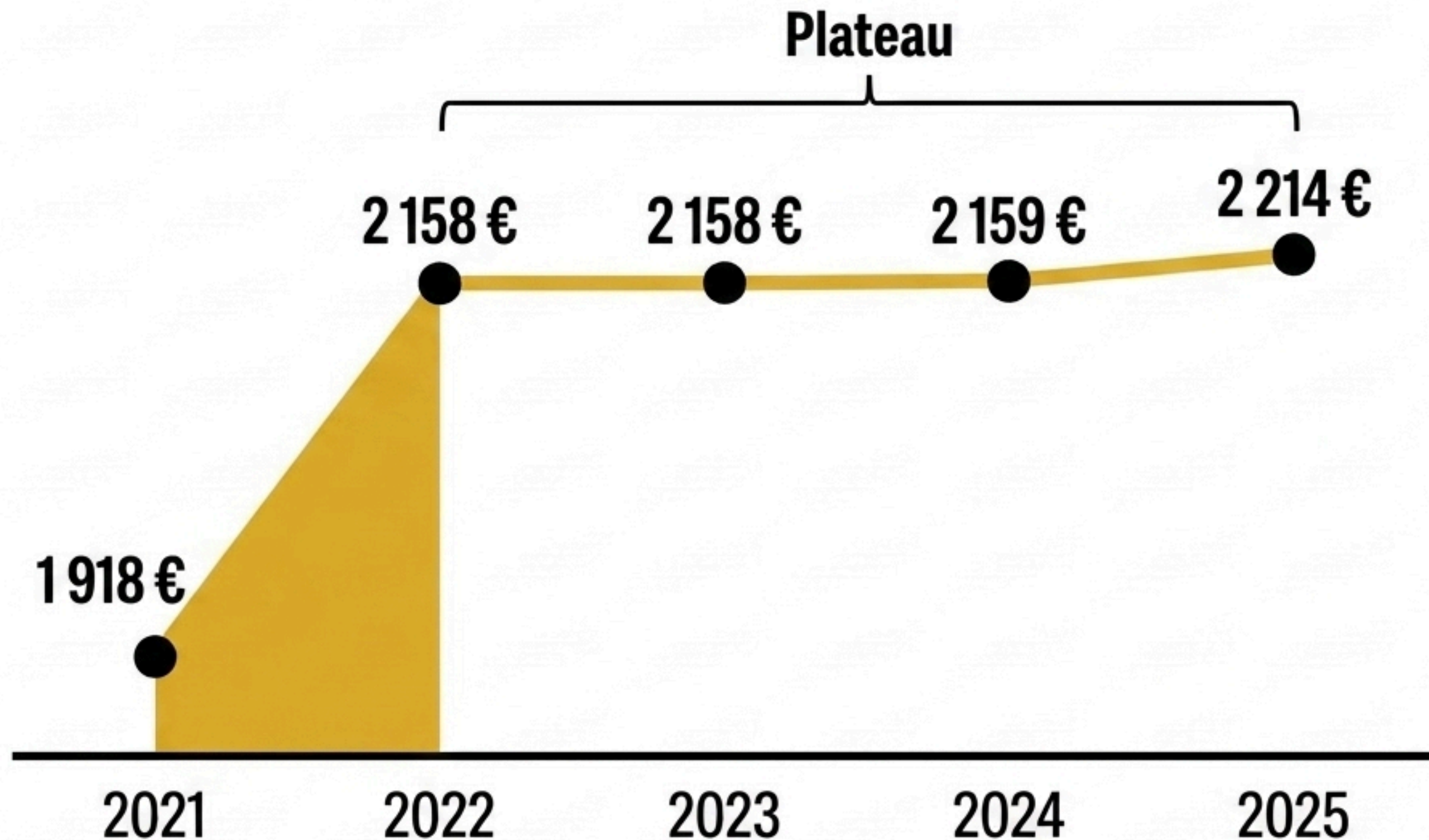
**L'évolution du prix médian  
sur les cinq dernières années.  
Une statistique qui semble  
annoncer la fin de l'accessibilité.**

**Ce qu'on vit**

**Des surfaces  
familiales**

**À 2 039 €/m<sup>2</sup>, la ville reste  
structurellement abordable.  
L'inflation n'a pas détruit  
le pouvoir d'achat local.**

# The Stabilization Curve



**Une hausse déjà digérée.**  
La quasi-totalité de l'augmentation s'est jouée en un an (rattrapage post-Covid). Depuis, le marché consolide un palier plus élevé (+2,6% sur 2 ans) sans s'emballer.

# Le Retour de la Lisibilité

Au printemps 2026, la politique de la BCE offre un répit. Les taux se sont stabilisés, redonnant de la visibilité aux acheteurs.

## Taux moyens printemps 2026

15 ans : 3,25 %

20 ans : 3,40 %

25 ans : 3,55 %



**3,40 %**

**2 250 €**

**Salaire net mensuel moyen  
(Données INSEE)**

**Règle des 35 %**

**Le plafond d'endettement  
standard**

**790 € / mois**

**La mensualité maximale  
théorique pour un  
emprunteur solo**

**15 ans**

**~112 000 €  
de budget**

**20 ans**

**~137 000 €  
de budget**

**(Le meilleur compromis)**

**25 ans**

**~157 000 €  
de budget**

**La durée de 20 ans permet d'absorber les taux actuels tout en débloquant un capital suffisant pour le marché brestois.**

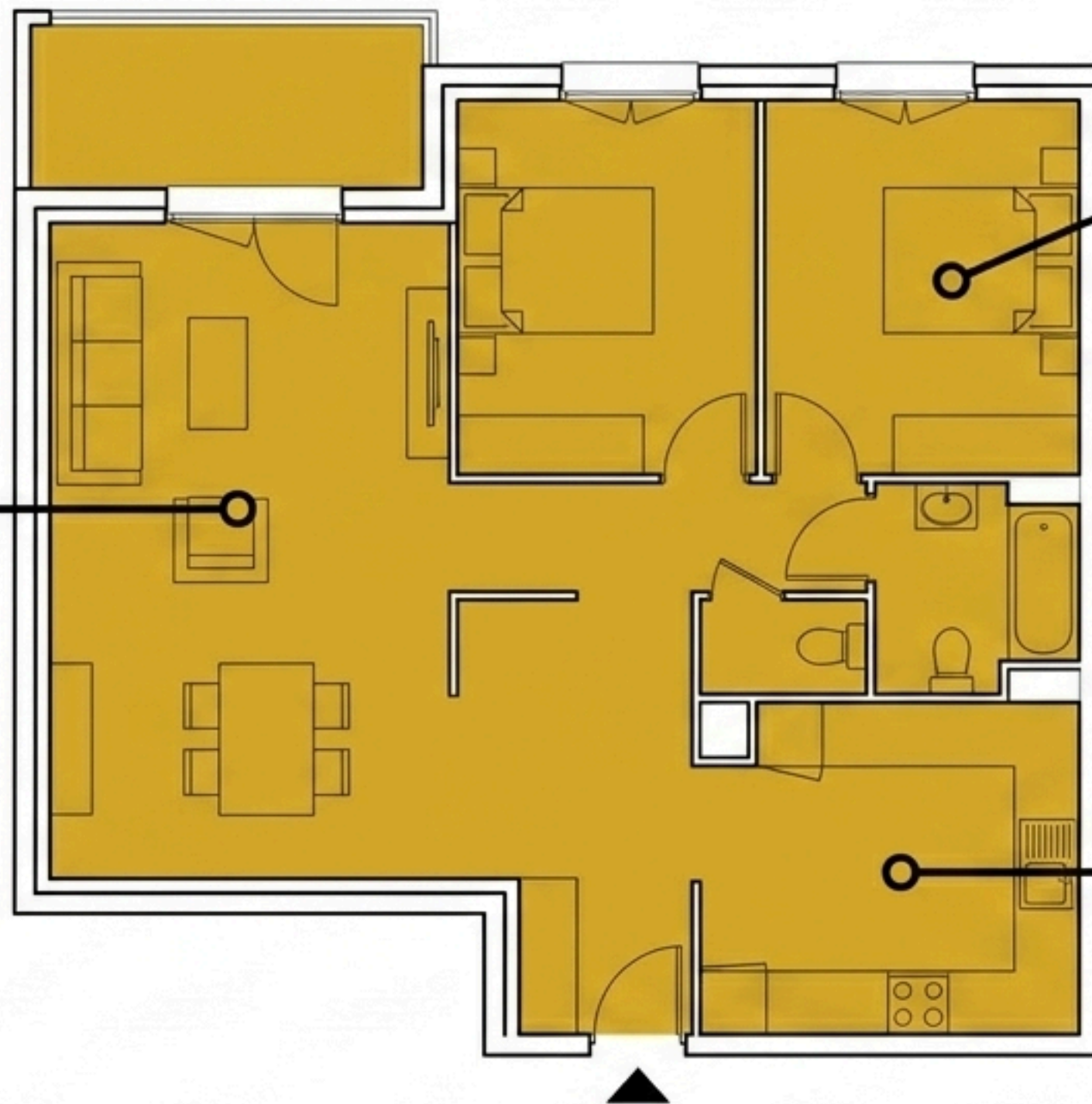
**Le Standard**

**Brestoïis : 137 000 €**

**Que permet d'acheter ce budget  
avec un seul revenu ?**

# 137 000 € = 67 m<sup>2</sup> (Un vrai T3)

Calculé sur  
le prix médian  
(2 039 €/m<sup>2</sup>)



Pas un studio  
de repli

Une surface familiale,  
accessible à un  
seul revenu

## Ailleurs

35 à 50 m<sup>2</sup>

**Ailleurs. Le plafond typique pour un salaire moyen dans la plupart des grandes métropoles françaises.**

## À Brest

67 m<sup>2</sup>

**À Brest. Le pouvoir d'achat brestois offre l'espace d'un T3 pour le même effort financier.**

# Les nuances de la carte brestoise

Les 67 m<sup>2</sup> sont une médiane. En réalité, l'équation s'ajuste selon :



## Secteur géographique

Du centre reconstruit aux hauteurs résidentielles (Lambézellec, Saint-Marc) ou la rive droite (Recouvrance).



## Qualité du bien

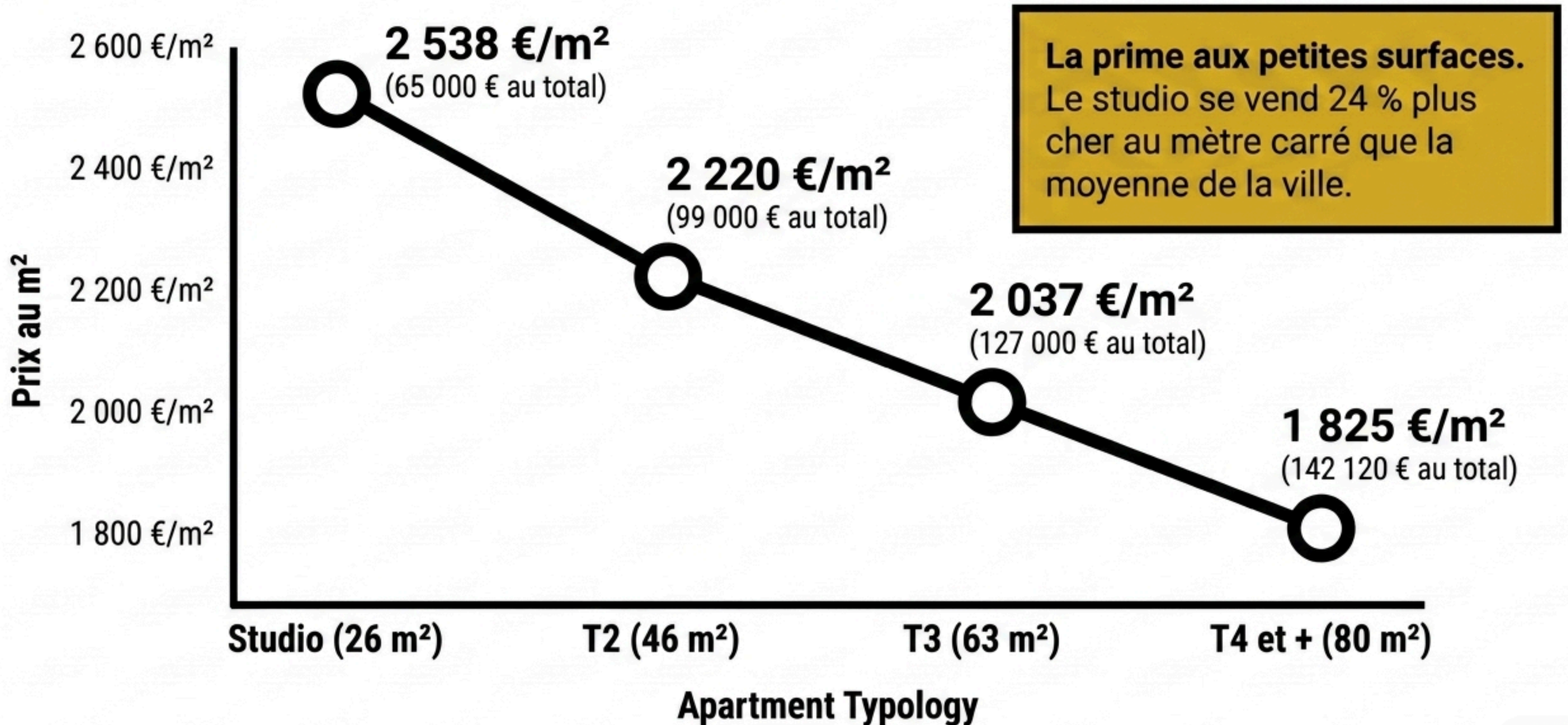
Étage, vue, état général.



## Performance énergétique

L'impact décisif du DPE sur la négociation.

# L'inverse relation entre surface et prix au m<sup>2</sup>



## L'Offre



### **Tickets d'entrée ultra-accessibles**

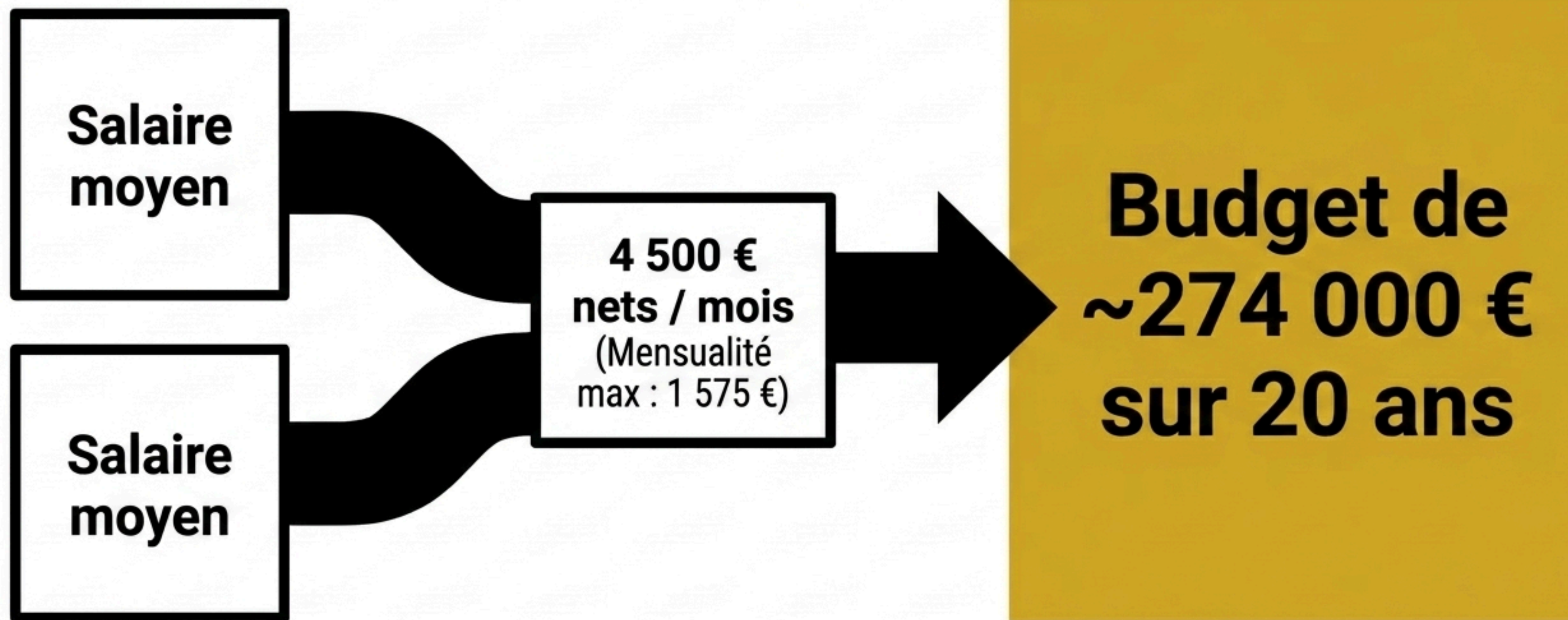
Des budgets d'investissement  
rares pour une grande ville :  
~65 000 € pour un studio,  
~99 000 € pour un T2.

## La Demande



### **Une demande locative structurelle**

Brest est une ville de locataires.  
Demande propulsée par l'Université  
de Bretagne Occidentale (UBO),  
le fort tissu d'emplois publics,  
militaires et portuaires.



Le changement de paradigme. À ce niveau, la question n'est plus « peut-on acheter ? », mais « **quel type de bien viser ?** ». Le budget ouvre accès aux grands **T4** ou aux **maisons** (qui se négocient autour de 2 372 €/m<sup>2</sup>).

# Méthodologie

- **Données** : 13 383 ventes réelles (mono-bien) enregistrées à Brest entre 2021 et 2025.
- **Sources** : Base DVF (DGFIP - open data), données INSEE pour les salaires.
- **Territoire** : Code postal unique (29200).

Présentation réalisée avec l'expertise et le soutien de :

