Local commercial du 37 rue de la Porte

Quartier Recouvrance

29200 Brest

Fiche de commercialisation

LOCAL COMMERCIAL À LOUER – 59 m²



Octobre 2026

Une opération Brest Commerces – groupe SEMPI

Fiche de synthèse	
Adresse et situation	- 37 rue de la Porte – 29200 Brest - Quartier de Recouvrance, rive droite, axe commerçant principal du quartier - Rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété - Tramway ligne A, arrêt « Recouvrance » au pied du local
Surface	- 59 m² en rez-de-chaussée, de plain-pied sur rue - Vitrine sur la rue de la Porte : environ 6 ml
Configuration actuelle	- Un espace d'accueil central, trois bureaux, un local de rangement - Sanitaires (lave-mains et WC), un local technique - Cloisonnement adaptable au projet du preneur
Travaux et livraison	- Local en bon état général, sans travaux structurels majeurs - Remise en état par Brest Commerces, ajustée au projet du preneur - Aménagements spécifiques à l'activité à la charge du preneur
Activités ciblées	- Commerce, artisanat ou service contribuant à l'animation de la rue de la Porte
Conditions locatives	- Bail commercial 10 ans - **Loyer : 8 850 € HT HC par an** (737,50 € HT HC par mois) - Pas de pas-de-porte - Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HT
Disponibilité	- A l'issue des travaux de remise en état
Contact	- Brest Commerces – Christophe BIZIEN – gestion.immo@sempi.fr - 02.98.46.98.00



La vitrine du local sur la rue de la Porte (état actuel)

1/ Recouvrance, un quartier en pleine reconquête

Sur la rive droite de la Penfeld, face au château et au centre-ville, Recouvrance est le quartier historique des marins et des ouvriers de l'arsenal. Il a conservé un patrimoine d'avant-guerre rare à Brest – tour Tanguy, remparts de Quéliverzan, jardin du 2e Dépôt – et offre des points de vue remarquables sur la Penfeld et la rade.

Le quartier vit depuis une dizaine d'années une transformation profonde : arrivée du tramway en 2012, reconversion des Ateliers des Capucins en 2017 (médiathèque, cinéma, hôtel, commerces et la plus grande place publique couverte d'Europe), mise en service du premier téléphérique urbain de France qui relie les Capucins à la rive gauche. La démarche de renouvellement urbain engagée par Brest métropole et la Ville de Brest se poursuit avec la réhabilitation des immeubles anciens et la requalification des espaces publics.

Première image du quartier lorsqu'on franchit le pont de Recouvrance, la rue de la Porte en est l'axe principal et la vitrine. Desservie par le tramway, elle fait l'objet d'une stratégie volontariste de redynamisation commerciale portée par Brest métropole, dans laquelle s'inscrit l'action de Brest Commerces.

211 000 habitants à Brest métropole	**+ 1 million** de visiteurs par an aux Ateliers des Capucins	**Tram A** arrêt Recouvrance au pied du local	**1er** téléphérique urbain de France, à proximité

2/ Brest Commerces, une foncière au service du commerce de proximité

Brest Commerces est une société foncière du groupe SEMPI dédiée à la revitalisation commerciale. Désignée par Brest métropole lauréate de l'Appel à Manifestation d'Intérêt sur le secteur de Recouvrance, elle acquiert, réhabilite puis remet en location des locaux commerciaux stratégiques, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier de Bretagne et avec le soutien du Fonds de restructuration des locaux d'activité de l'Agence nationale de la cohésion des territoires.

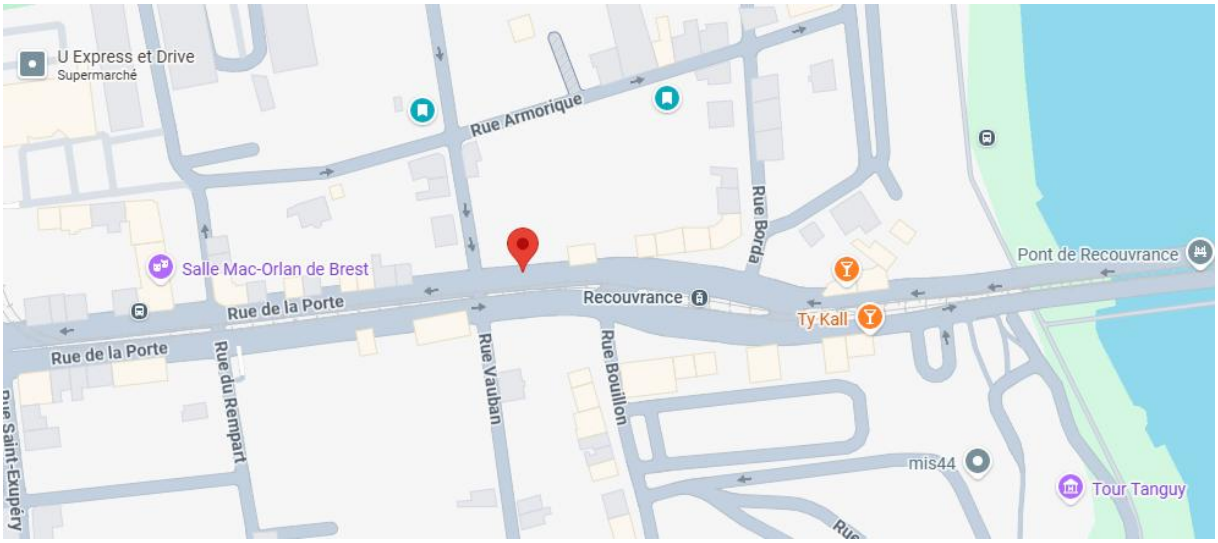
Son objectif : choisir les activités qui s'implantent pour renforcer la diversité et la qualité de l'offre du quartier, proposer des loyers maîtrisés et accompagner les porteurs de projet dans leur installation.

Le local du 37 rue de la Porte, anciennement occupé par une agence immobilière, est aujourd'hui libre. Brest Commerces engage sa commercialisation afin d'y accueillir une activité qui participe à l'animation de la rue.

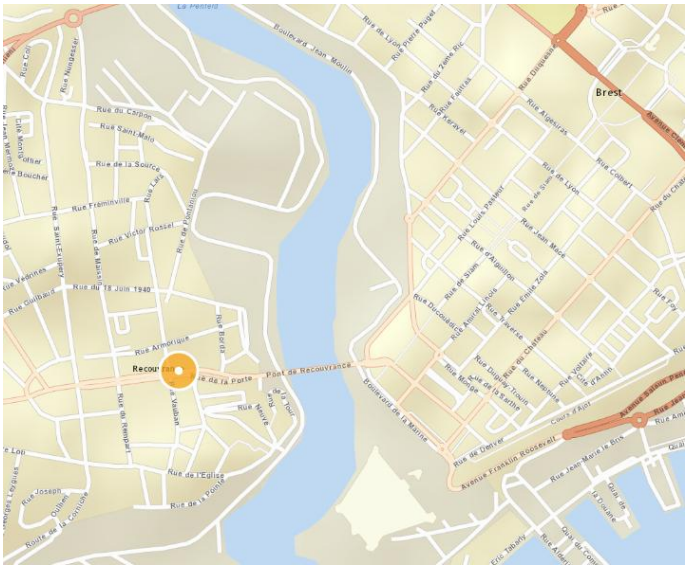
3/ Situation du local

Le local se situe côté nord de la rue de la Porte, entre la rue Vauban et la rue Borda, directement face à l'arrêt de tramway « Recouvrance » (ligne A). Il bénéficie du flux piéton et automobile de l'axe d'entrée du quartier, à quelques pas du pont de Recouvrance, de la tour Tanguy et de la salle Mac-Orlan.

Il occupe le rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel en copropriété. Le règlement de copropriété a été vérifié : il est compatible avec l'exercice d'une activité commerciale.



Le local, face à l'arrêt de tram Recouvrance

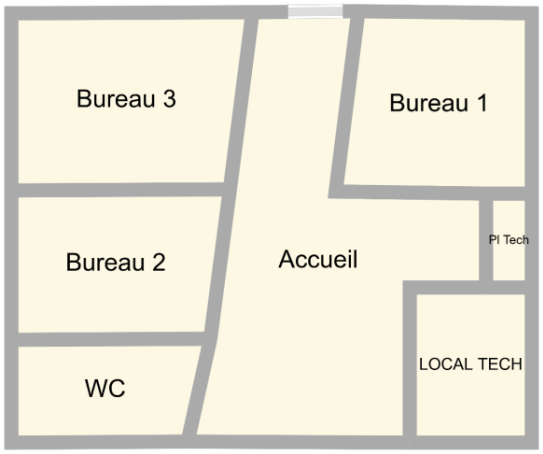


Localisation dans Brest, rive droite, à proximité du pont de Recouvrance et des Ateliers des Capucins

4/ Le local : description et caractéristiques

4.1 Description

Le local offre une surface de 59 m² en rez-de-chaussée, de plain-pied sur la rue de la Porte, avec une large façade vitrée. Il est en bon état général (sols, faux-plafonds, menuiseries intérieures récents) et ne nécessite pas de travaux structurels majeurs.

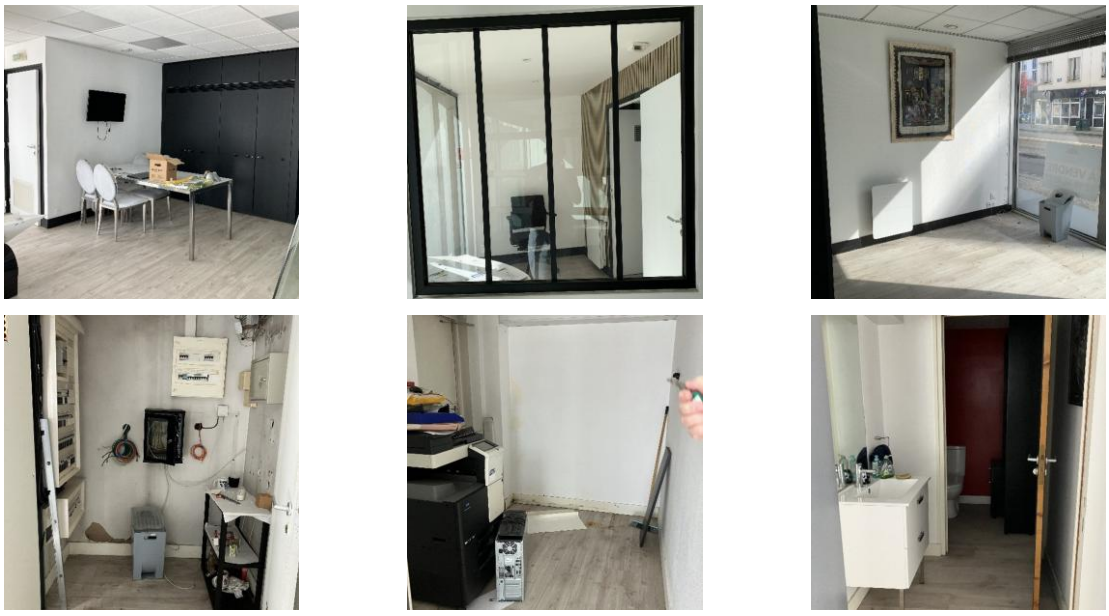


Plan de principe – configuration actuelle (non coté)

Composition actuelle

- Un espace d'accueil central ouvert sur la vitrine
- Trois bureaux cloisonnés, dont deux vitrés
- Des sanitaires : pièce lave-mains et WC
- Un local technique (tableau électrique)
- Un local de rangement / archives

La distribution actuelle, héritée d'une agence immobilière, peut être revue selon les besoins de l'activité.



Vues intérieures – état actuel

4.2 Travaux et état de livraison

- Remise en état (aménagé non cloisonné) réalisée par Brest Commerces. Le programme de travaux sera ajusté aux besoins du futur preneur, en concertation avec lui.
- Les aménagements propres à l'activité (agencement, mobilier, enseigne) restent à la charge du preneur. Ils seront validés au préalable par Brest Commerces.
- Le local ne dispose pas de conduit d'extraction : les activités nécessitant une extraction sont à exclure.
- Diagnostic de performance énergétique : Les diagnostics sont communiqués sur demande.

5/ Activités pressenties

Brest Commerces souhaite accueillir une activité de commerce, d'artisanat ou de service qui participe à l'animation de la rue de la Porte.

Le projet devra être :

- qualitatif et pérenne, répondant aux besoins des habitants, des actifs et des visiteurs du quartier ;
- complémentaire de l'offre commerciale existante ;
- compatible avec le caractère résidentiel de l'immeuble ;
- ouvert sur une amplitude horaire suffisante pour animer la rue au fil de la journée ;
- soigné dans le traitement de sa vitrine, qui devra rester transparente et animée.

6/ Conditions locatives

- Bail commercial de 10 ans.
- **Loyer annuel : 8 850,00 € Hors Taxes et Hors Charges par an** (737,50 € HT HC par mois), indexé annuellement sur la base de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC).
- Pas de pas-de-porte ni de droit d'entrée.
- Dépôt de garantie : 1 mois de loyer HT HC, versé à la signature du bail.
- Charges et taxes : provision sur charges de 50,00€ par mois, taxe foncière refacturée au preneur .
- Date de prise d'effet du bail : à la livraison des locaux.
- Le preneur déposera les autorisations nécessaires (aménagement d'un établissement recevant du public, enseigne) auprès de la Ville de Brest, dans le respect des règles d'accessibilité, de sécurité et du règlement local de publicité.

7/ Visites et candidatures

Les visites sont organisées sur rendez-vous. Les porteurs de projet intéressés sont invités à adresser un dossier comprenant :

- la présentation du ou des porteurs de projet (parcours, expérience, structure juridique envisagée) ;
- la description du concept : offre, gamme de prix, clientèle visée, horaires d'ouverture, effectifs ;
- les premiers principes d'aménagement du local et de la vitrine ;
- un prévisionnel d'activité et le plan de financement (apports, prêts sollicités) ;
- le calendrier d'installation envisagé.

Les dossiers sont étudiés par Brest Commerces, en lien avec Brest métropole, au regard de la qualité du projet, de son apport à la dynamique du quartier et de sa solidité financière.

Contact

Brest Commerces – groupe SEMPI

Christophe BIZIEN, directeur de la gestion immobilière

christophe.bizien@sempi.fr – 02.98.46.98.00

40 esplanade de la fraternité – 29200 BREST