



COMMUNIQUÉ DE PRESSE
18 mars 2026

Porte-avions, sous-marins : le Grand Ouest manque déjà de mètres carrés pour tenir la cadence

Alors que les filières navale, nucléaire et défense accélèrent dans le Grand Ouest, un enjeu devient critique pour soutenir la montée en puissance industrielle : la disponibilité de bâtiments pour produire (ateliers, plateformes, locaux d'activités) et le développement des services associés.

Aalto REIM, société de gestion rennaise spécialisée dans l'immobilier d'activité sur la Bretagne et l'Arc Atlantique, accompagne cette dynamique en structurant et finançant des opérations immobilières utiles à l'économie productive. En 2025, la société a investi plus de 50 M€ sur son territoire et développe des opérations ciblées sur des bassins industriels stratégiques, notamment à Cherbourg-en-Cotentin et se positionne sur Saint-Nazaire.

« Les programmes industriels à Cherbourg, Saint-Nazaire ou Brest démontrent l'attractivité de ces territoires. Mais leur avenir économique ne se limite pas aux annonces de grands projets : il se joue dans la capacité à accompagner durablement l'ensemble des écosystèmes industriels. Dans ce cadre, l'immobilier d'activité apparaît comme un levier structurant, au cœur des stratégies de développement territorial et des décisions d'investissement à long terme », indique **Alexandre ANDRÉ, Président d'Aalto REIM.**

Des filières industrielles qui façonnent les territoires de l'Arc Atlantique

Longtemps considérés comme périphériques dans les stratégies immobilières, les territoires industriels du Grand Ouest (de la Normandie aux Pays de la Loire) révèlent aujourd'hui une attractivité fondée sur des fondamentaux solides : activités productives, filières longues, besoins immobiliers concrets. Une dynamique discrète, mais structurante, qui s'inscrit dans la durée.

Ainsi, les activités liées au nucléaire et au naval, aujourd'hui en plein développement dans ces régions, ont en commun d'imposer une organisation territoriale spécifique, en rassemblant des compétences techniques élevées, une sous-traitance dense, des cycles longs et souvent indépendants des variations conjoncturelles.

Réindustrialisation : des besoins immédiats en bâtiments - et services - pour accompagner la croissance

La montée en puissance des grands programmes industriels stimule les besoins en bâtiments de production (plateformes logistiques, locaux d'activités, ateliers) et entraîne mécaniquement une accélération du tissu de PME et de sous-traitants pour certains services associés indispensables : ingénierie, assemblage, maintenance, logistique de proximité... Ces services sont essentiels pour fluidifier les chaînes de valeur, optimiser les opérations et indirectement attirer les talents.

Les entreprises qui participent à cette réindustrialisation du Grand Ouest recherchent des bâtiments fonctionnels, disponibles, évolutifs, proches des pôles productifs et des infrastructures. L'enjeu dépasse

Relations Presse Immobilier - Galivel & Associés

Tiphonie Rouaud / Carol Galivel – 01 41 05 02 02 – 06 09 05 48 63

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>

ainsi la seule construction de mètres carrés : il s'agit de permettre à tout un écosystème industriel et tertiaire de se structurer durablement autour des grands donneurs d'ordre.

Cette dynamique s'inscrit dans un marché régional en recomposition où la demande placée en immobilier logistique dans le Grand Ouest atteint 212 000 m² en 2025, avec une part élevée de transactions dans le neuf (65%), signe d'un attrait marqué pour des bâtiments aux dernières normes. La Bretagne, en particulier, se distingue comme le territoire le plus actif, représentant à elle seule 46% des volumes transactés sur cette année, devant les Pays de la Loire¹.

Dans ce contexte, la disponibilité de locaux immédiatement opérationnels, capables d'accueillir à la fois production et services de support, devient un facteur décisif de compétitivité pour les bassins industriels stratégiques de l'Arc Atlantique.

Cherbourg-en-Cotentin, Saint-Nazaire : des opérations déjà engagées

À Cherbourg-en-Cotentin, Aalto REIM lève actuellement des fonds au travers de ses club-deals afin de financer une opération intégrant une plateforme logistique de 4 074 m² louée à un opérateur reconnu de messagerie, dans le cadre d'un bail ferme de 9 ans.

À Saint-Nazaire, la société a engagé des discussions pour le développement de locaux d'activités et bureaux de plus de 6 000 m², loués à un leader européen du BTP (bail ferme de 12 ans).

Ces investissements traduisent une stratégie claire : sécuriser des actifs productifs répondant à des usages concrets et durables, au plus près des écosystèmes industriels locaux.

Une offre contrainte sur le plan structurel et réglementaire : foncier rare et application de la loi ZAN

Sur ces territoires, la demande se heurte à une sous-offre persistante de locaux adaptés. La raréfaction du foncier disponible, l'allongement des délais de développement et les contraintes réglementaires, notamment liées à la loi ZAN, limitent la capacité à produire rapidement de nouveaux projets immobiliers face à une demande croissante.

À mesure que les grands programmes montent en puissance, la capacité à proposer des locaux disponibles et évolutifs devient un facteur décisif pour éviter les ruptures de croissance et accompagner durablement la réindustrialisation.

« Dans ce contexte, l'immobilier productif apparaît plus que jamais comme un levier stratégique — ou, à défaut, comme un frein potentiel — pour le développement des filières industrielles, notamment dans le Grand Ouest », conclut **Thomas DORIVAL, Directeur Général**.

À propos d'AALTO REIM :

Fondée par Alexandre ANDRÉ et Frédéric LAURENT en 2015, AALTO REIM (ex-Foncière Aalto) est une société de gestion de portefeuille rennaise qui oriente ses investissements – environ 50 M€ chaque année – sur la Bretagne et l'Arc Atlantique. Agréée par l'Autorité des Marchés Financiers depuis janvier 2022, Aalto REIM se concentre aujourd'hui sur les clubs deals dédiés aux actifs logistiques et locaux d'activités sous forme de Autre Fonds d'Investissement Alternatif (FIA).

AALTO REIM est une filiale de la Holding MATFAIR qui détient également CAP TRANSACTIONS, agence immobilière spécialisée en immobilier professionnel sur les 4 départements bretons et ALVAR DÉVELOPPEMENT, contractant général et promoteur spécialisé dans les bâtiments d'activités logistiques et tertiaires.

¹ Source : CBRE