

OBSERVATOIRE de l'habitat DE MORLAIX COMMUNAUTÉ

N°1 - FÉVRIER 2008

Le marché de l'habitat de Morlaix Communauté

Une dynamique de marché portée par une activité de la construction neuve toujours soutenue (environ 550 logements) et par une progression singulière des transactions immobilières (+27 %).

L'examen du marché de l'habitat de Morlaix Communauté révèle des pratiques résidentielles qui diffèrent selon les territoires, avec :

- un espace littoral où s'exerce une pression foncière et immobilière plus forte qu'ailleurs, et liée pour partie à l'intérêt porté par les néo retraités à ce territoire.

- un espace "d'agglomération" organisé autour d'un pôle urbain attractif, notamment pour les ménages actifs. Cet espace offre les conditions nécessaires à la satisfaction de l'essentiel des besoins.

- un espace rural où le marché est moins dynamique mais où la faiblesse des prix et l'initiative publique créent les conditions d'une attractivité.

L'observatoire de l'habitat de Morlaix Communauté

"Comprendre et qualifier la situation et l'évolution du marché dans toutes ses composantes".

Morlaix Communauté s'est engagée dans la prise de délégation de la compétence de l'attribution des aides à la pierre à compter du 1^{er} janvier 2008 et pour une durée initiale de 6 ans.

Cette délégation de compétence permettra à la Communauté de disposer de moyens conséquents pour mettre en œuvre le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération du Conseil communautaire le 9 juillet 2007.

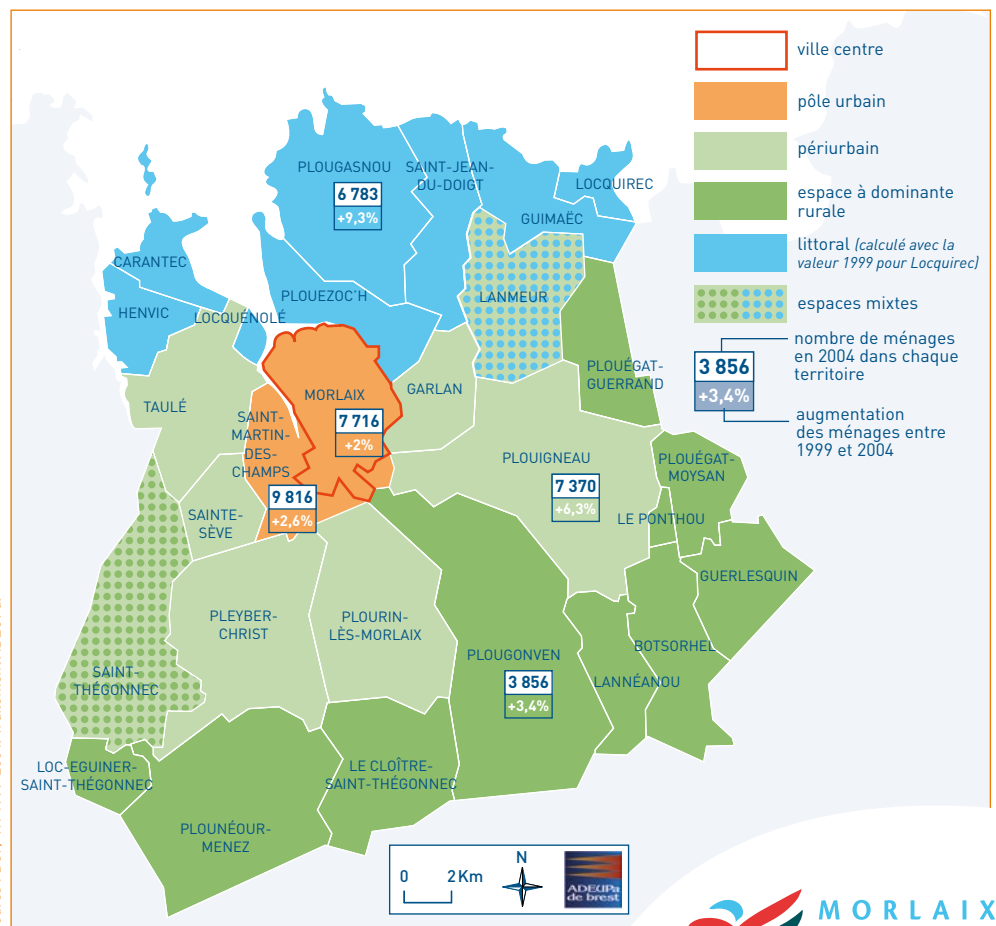
Dans la perspective de cette prise de délégation de compétences, Morlaix Communauté a décidé de mettre en place un observatoire local de l'habitat.

L'observatoire de l'habitat doit permettre :

- un suivi de l'évolution globale du marché (construction neuve, loyers privés, commercialisation du collectif neuf, marché foncier, immobilier d'occasion, locatif public),
- un suivi et une évaluation des politiques et des actions engagées au titre du PLH,
- l'animation d'échanges avec l'ensemble des acteurs locaux publics et privés de l'habitat, afin de favoriser la définition d'une culture commune de l'habitat.

L'Observatoire de l'Habitat est animé par Morlaix Communauté en association avec l'ADEUPa de Brest qui réalise les études sur le marché de l'habitat.

Fonctionnement et attractivité du territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays de Morlaix et évolution 1999-2004 des ménages





La construction neuve

Malgré un recul de la production en 2006, l'activité demeure soutenue.

En 2006, 545 logements ont été mis en chantier dans le territoire communautaire. Comparée à l'année précédente, la production apparaît en recul de 14 %, mais cette évolution à la baisse mérite toutefois d'être nuancée dans la mesure où l'année 2005 se distingue par une production exceptionnellement élevée liée aux logements collectifs (213 appartements contre 47 en 2004).

Avec 575 logements autorisés en 2006, soit une baisse de 14 % par rapport à 2005, on peut s'attendre à une nouvelle diminution de la production globale en 2007. Cette baisse affecte seulement la production d'appartements.

Dopée par des conditions financières favorables, la construction neuve individuelle continue de progresser.

Même si après deux années de très forte progression (+15,7 % en 2004 et +26,1 % en 2005), l'activité marque très légèrement le pas (+10 % de mises en chantier en 2006), la production de logements individuels demeure importante. En effet, 408 maisons ont été mises en chantier dans l'ensemble de la communauté en 2006, ce qui représente une production près de deux fois supérieure à celle du début des années 2000.

Le nombre de logements individuels autorisés en 2006 étant supérieur de 9 % à celui de 2005, l'activité 2007 s'annonce encore soutenue pour l'individuel neuf.

Cette production alimente pour l'essentiel le parc de résidences principales. En effet, entre 1999 et 2006, 92 % des logements individuels ont été déclarés au titre de la résidence principale.

Le détail des sources statistiques du "socle permanent" de l'observatoire

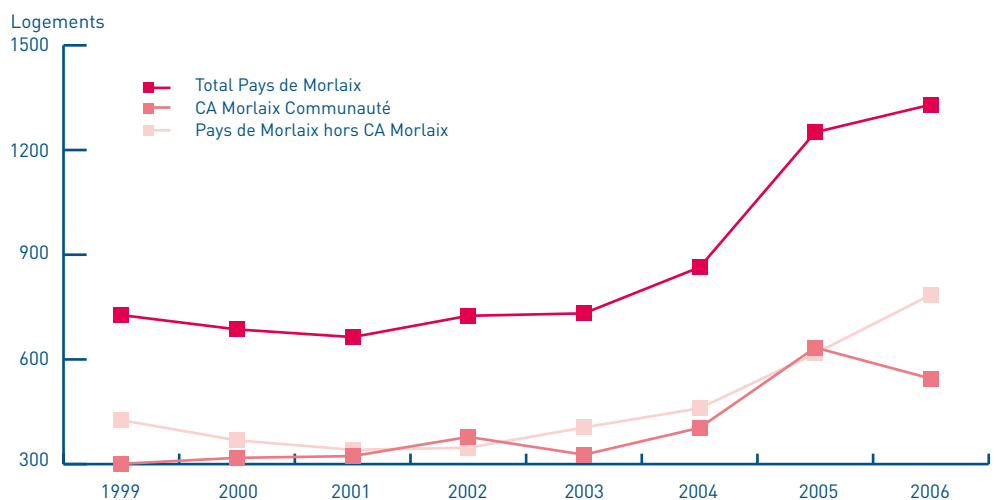
Pour l'analyse de la construction neuve, l'ADEUPa utilise le fichier détaillé des permis de construire (logements autorisés, commencés) en collectif et individuel, sur l'ensemble du département du Finistère.

Pour l'analyse du marché de l'occasion, individuel et collectif, l'ADEUPa retranscrit chaque année l'ensemble des actes notariés immobiliers sur l'ensemble du département, auprès des services des Domaines de la Direction Générale des Impôts.

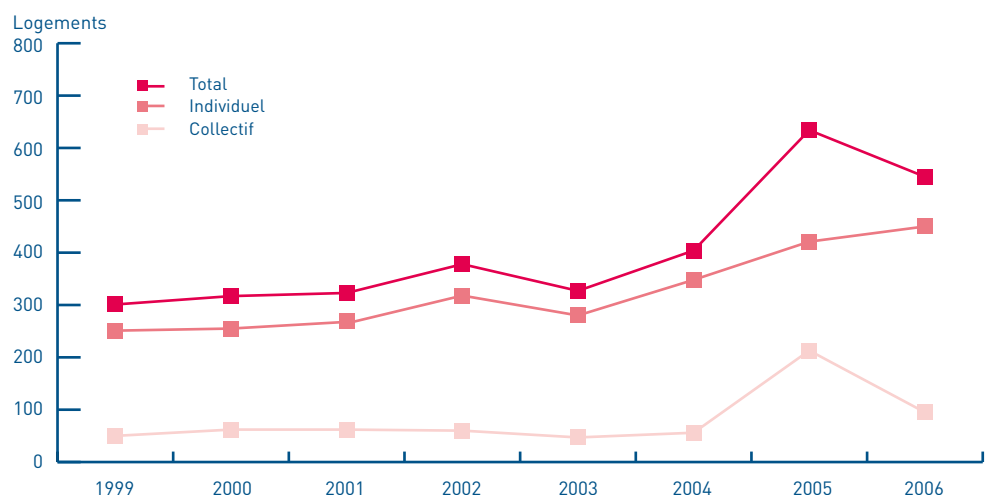
L'analyse du marché foncier s'effectue également à partir d'une retranscription exhaustive des actes notariés concernant les transactions des terrains à bâtir sur le département.

L'analyse de la situation et de l'évolution du peuplement du parc public s'effectue à travers les données de l'enquête O.P.S (occupation du parc social) réalisée par les bailleurs et le suivi des attributions/demandes de logements HLM.

Évolution du nombre de logements commencés dans le Pays de Morlaix



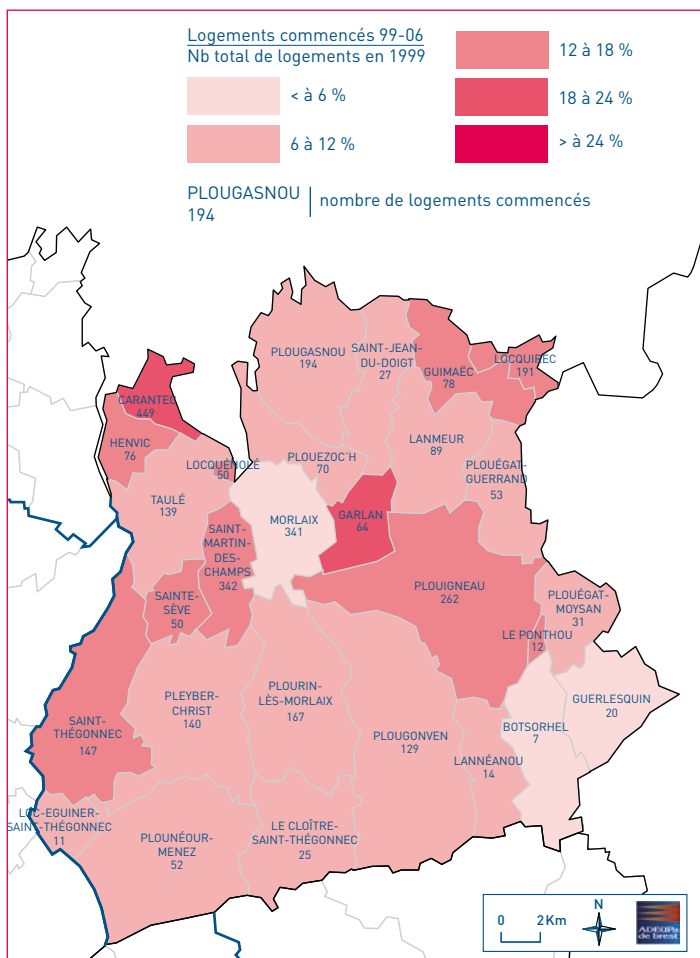
Logements commencés entre 1999 et 2006 dans Morlaix Communauté



Source : SITADEL/DRE Bretagne - Traitement ADEUPa de Brest

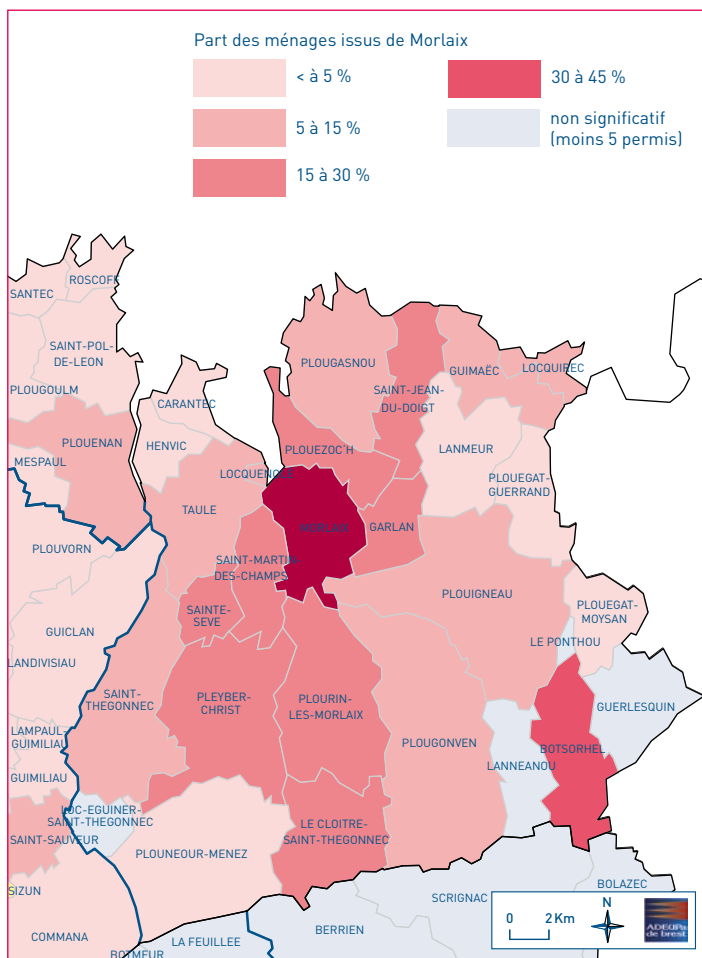
Évolution du parc de logements par la construction neuve entre 1999 et 2006

Au total, 3 230 logements neufs ont été réalisés entre 1999 et 2006, soit une progression du parc de logements par la construction neuve de 11 %, sensiblement identique à la moyenne départementale (+10,7 %).



Dispersion des ménages morlaisiens par la construction neuve individuelle

Cette carte traduit pour chaque commune la part des ménages issus de Morlaix parmi les ménages ayant construit une maison dans la commune sur la période 2005-2006.



L'activité de la construction neuve individuelle est portée à 80 % par les ménages de l'agglomération et profite plus particulièrement aux communes situées à proximité de Morlaix et de la RN12, ainsi qu'aux communes côtières.

Cette répartition révèle une certaine dispersion des ménages par la construction neuve autour de la ville centre. Ainsi, entre 1999 et 2006, 70 % des ménages morlaisiens qui ont construit une maison individuelle ont concrétisé ce projet hors de la ville centre (254 ménages). Étant précisé que l'essentiel d'entre eux s'est installé dans les communes limitrophes (169 ménages). À l'inverse, seuls 70 ménages non morlaisiens ont construit une maison neuve à Morlaix.

Ces deux dernières années, le rythme de production de logements collectifs a nettement augmenté dans la communauté d'agglomération.

Cette production est "boostée" par différents facteurs qui relèvent à la fois de la demande (conditions financières et fiscales avantageuses) et de l'offre (élargissement du marché de la promotion immobilière). Alors que sur la période 1999-2004, la production s'élevait à environ 55 appartements neufs/an, elle a atteint un niveau maximum de 213 unités en 2005, étant précisé que cette année 2005 est exceptionnelle en la matière. En 2006, la production semble retomber à un niveau plus conforme aux tendances antérieures (95 appartements). Compte tenu du volume d'autorisations délivrées en 2006, inférieur de 65 % à celui de 2005, on peut s'attendre également à un ralentissement de la production d'appartements en 2007.

Sans surprise, l'examen de la répartition géographique de cette production révèle une implantation privilégiée dans le pôle urbain morlaisien (Morlaix, Saint-Martin-Des-Champs) et à Carantec (respectivement 43, 32 et 16 appartements en 2006).

90 % des appartements autorisés entre 1999 et 2006, soit 677 logements, ont été déclarés au titre de la résidence principale. Parmi ces 677 logements, l'achat sur plan représente 58 %. Or en règle générale, ce type de produit est très propice à de l'investissement locatif. Les indicateurs à disposition ne permettent pas de préciser le poids de cette offre dite "investisseurs" dans la construction neuve, et donc de confronter cette offre avec les capacités d'absorption du marché. L'analyse mériterait d'être complétée par le point de vue des professionnels.

Le marché des “terrains à bâtir”

2006 affiche une progression importante du marché du foncier à bâtir : +9,7 % de ventes par rapport à l'année précédente.

	Nb de ventes en 2006	Évolution des ventes 2006/2005	Prix moyen en €/m ² en 2006	Prix moyen en € en 2006
Morlaix	27	+8 %	33	28 304
Morlaix Communauté	316	+9,7 %	35	32 701
Pays de Morlaix hors Morlaix Communauté	401	+26,4 %	28	25 188
Pays de Morlaix	717	+18,5 %	31	28 526
Finistère	4 355	+20,8 %	51	43 590

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

La retranscription exhaustive des actes notariés pour l'année 2006 fait état de 316 transactions foncières réalisées dans Morlaix Communauté, contre 288 en 2005, soit une augmentation de 9,7 %. Cette progression est deux fois moins importante que celle enregistrée à l'échelle du Pays (+18,5 %).

L'activité la plus forte est relevée dans les communes proches de Morlaix et riveraines de la RN12, où la demande est soutenue en raison de la proximité des services et de l'accessibilité. En effet, en 2006, les communes urbaines et périurbaines de la communauté (9 au total) ont capté 56 % du marché.

Malgré une baisse du nombre des transactions de 21 % par rapport à 2005, l'espace littoral se distingue également par son attractivité. En 2006, 94 terrains ont ainsi été vendus sur l'ensemble des communes littorales de Morlaix Communauté, soit 31 % des ventes effectuées sur l'ensemble du territoire. Compte tenu des faibles disponibilités foncières, Morlaix enregistre seulement 27 ventes en 2006. Dans les communes rurales, seuls 37 terrains ont fait l'objet d'une vente en 2006 (31 en 2005).

67 % des ventes effectuées en 2006 ont été réalisées dans le cadre de lotissements, pour l'essentiel d'initiative communale dans l'espace rural, alors que dans les communes urbaines et littorales, les lotisseurs participent également au développement de l'offre.

L'analyse des prix dessine un territoire hiérarchisé autour du pôle urbain, de la RN12 et de la façade maritime.

Dans Morlaix Communauté, le prix moyen au m² d'un terrain à bâtir s'établit à 35 €/m² en 2006 (pour une taille moyenne de terrain de 978 m²) contre 31 €/m² sur l'ensemble du Pays. La fourchette des prix reste très large. Avec un prix moyen de 54 €/m², les communes littorales enregistrent des prix de vente quatre fois supérieurs à la moyenne des communes rurales (15 €/m²).

Prix des terrains vendus en 2006 (communes groupées selon l'emplacement géographique)

Communes	Nb de ventes	Superficie moyenne (m ²)	Moyenne des prix TTC au m ²	Prix moyen du terrain en €TTC
Pôle urbain				
Morlaix	27	878	33	28 304
Saint-Martin-des-Champs	29	689	32	22 225
Communes littorales				
Carantec	19	895	100	88 410
Guimaëc	12	1 416	23	29 222
Henvic	4	ns	ns	ns
Locquénolé	9	1 025	48	49 330
Locquirec	11	1 402	46	64 072
Plouezoc'h	13	927	37	32 198
Plougasnou	26	1 053	52	50 813
Communes périurbaines hors littoral				
Garlan	3	ns	ns	ns
Lanmeur	7	951	25	23 189
Plouigneau	48	968	24	22 613
Plourin-lès-Morlaix	19	789	37	28 228
Sainte-Sève	2	ns	ns	ns
Saint-Thégonnec	20	857	24	20 105
Taulé	13	1 015	28	26 885
Communes rurales hors aire urbaine				
Botsorhel	3	ns	ns	ns
Le Cloître Saint-Thégonnec	1	ns	ns	ns
Guerlesquin	2	ns	ns	ns
Loc-Éguiner Saint-Thégonnec	1	ns	ns	ns
Plouégat-Guerrand	7	1 484	15	21 961
Plouégat-Moysan	3	ns	ns	ns
Plougonven	13	992	17	15 975
Plounéour-Trez	7	921	14	12 560
Valeurs globales				
Pôle urbain	56	780	32	25 156
Communes littorales	94	1 081	54	53 567
Communes périurbaines hors littoral	112	945	27	24 407
Communes rurales hors aire urbaine	37	1 112	15	15 659
Ensemble CA de Morlaix	299	978	35	32 632

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

Répartition des ménages au sein de Morlaix Communauté selon leur investissement foncier, en 2006

Zones	Tranches de prix					Total
	< 20 000 €TTC	20 000 à 30 000 €TTC	30 000 à 40 000 €TTC	40 000 à 50 000 €TTC	> 50 000 €TTC	
Effectifs						
Pôle urbain	16	29	6	5	0	56
Communes littorales	8	10	23	19	36	96
Communes périurbaines hors littoral	50	36	24	8	3	121
Communes rurales hors aire urbaine	26	12	2	1	0	41
Total CA de Morlaix	100	87	55	33	39	314
Pourcentages						
Pôle urbain	29 %	52 %	11 %	9 %	0 %	100 %
Communes littorales	8 %	10 %	24 %	20 %	38 %	100 %
Communes périurbaines hors littoral	41 %	30 %	20 %	7 %	2 %	100 %
Communes rurales hors aire urbaine	63 %	29 %	5 %	2 %	0 %	100 %
Total CA de Morlaix	32 %	28 %	18 %	11 %	12 %	100 %

Source : actes notariés fonciers/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

L'analyse des coûts d'investissements des ménages dans le foncier en 2005 et 2006 confirme la hiérarchie établie par le coût d'accès à l'habitat individuel neuf au sein des différents territoires de la Communauté.

Dans le pôle urbain et les communes périurbaines, plus de 70 % des terrains sont vendus à moins de 30 000€. Dans les communes littorales, 82 % des terrains se négocient à plus de 30 000€ et 38 % à plus de 50 000€. Les terrains vendus à plus de 50 000€ n'existent d'ailleurs que sur la façade littorale. À l'inverse, dans les communes rurales, 51 % des terrains se négocient à moins de 15 000€.

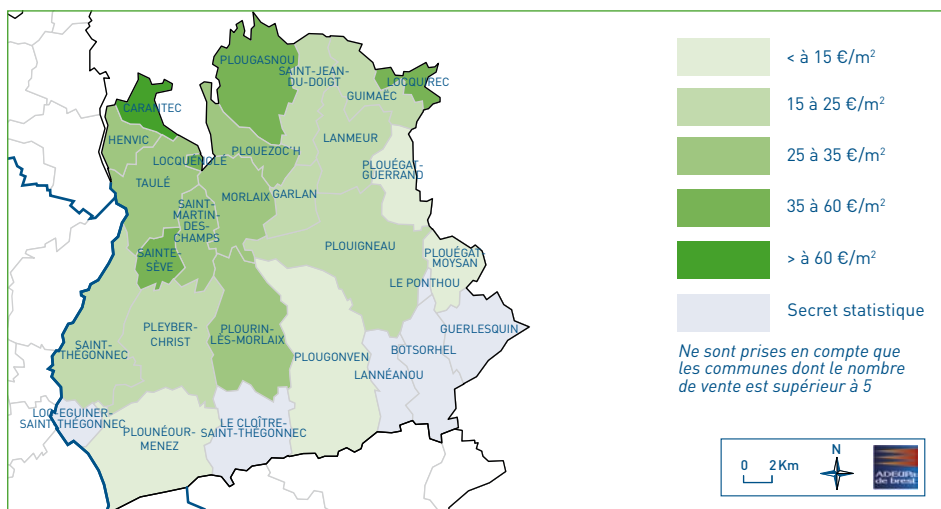
En définitive, **à une hiérarchie des prix fonciers, correspond une certaine hiérarchie sociale.** Les caractéristiques des acheteurs peuvent contribuer à l'illustrer.

Les jeunes ménages sont principalement représentés dans les communes périurbaines et dans une moindre mesure dans les communes rurales, alors que les ménages de plus de 50 ans privilégient les communes littorales. On retrouve également cette spécialisation générationnelle et sociale du territoire à travers l'examen des catégories socioprofessionnelles, lequel révèle entre autres que les catégories dites supérieures, au pouvoir d'achat plus élevé, s'installent de façon préférentielle sur la façade maritime.

Le marché du foncier à bâtir est principalement capté par des "locaux". En effet, 70 % des acheteurs d'un terrain dans Morlaix Communauté sont originaires du territoire. 16 % ne résidaient pas jusqu'alors dans le Finistère, étant précisé que cette proportion est portée à 30 % dans les communes littorales, ce qui témoigne de l'attractivité résidentielle de cette partie du territoire communautaire.



Moyenne des prix TTC au m² entre 2005 et 2006



Terrains vendus en 2006 sur Morlaix Communauté

Répartition des classes d'âges suivant la localisation du terrain

Âge	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines hors littoral	Communes rurales hors aire urbaine	Morlaix Communauté
< 25 ans	11 %	22 %	44 %	22 %	100 %
25-29 ans	14 %	19 %	53 %	14 %	100 %
30-34 ans	16 %	17 %	44 %	23 %	100 %
35-39 ans	19 %	30 %	37 %	14 %	100 %
40-49 ans	27 %	33 %	29 %	12 %	100 %
50-59 ans	11 %	44 %	35 %	9 %	100 %
> 60	25 %	36 %	32 %	7 %	100 %
NR	12 %	41 %	41 %	6 %	100 %
Total	18 %	30 %	38 %	14 %	100 %

Répartition des Catégories Socio-Professionnelles suivant la localisation du terrain

CSP	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines hors littoral	Communes rurales hors aire urbaine	Morlaix Communauté
Agriculteurs	0 %	0 %	57 %	43 %	100 %
Artisans, commerçants	14 %	45 %	27 %	14 %	100 %
Prof. libér. cadre	2 %	63 %	30 %	5 %	100 %
Cadres moyens	8 %	31 %	47 %	14 %	100 %
Employés, ouvriers	9 %	19 %	51 %	21 %	100 %
Militaires	0 %	20 %	40 %	40 %	100 %
Retraités	16 %	39 %	39 %	6 %	100 %
Inactifs	0 %	50 %	50 %	0 %	100 %
Sociétés	13 %	47 %	40 %	0 %	100 %
NR	78 %	7 %	7 %	7 %	100 %
Total	18 %	30 %	38 %	14 %	100 %

Répartition par zone géographique de l'acheteur et du terrain

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du terrain				Total
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines hors littoral	Communes rurales hors aire urbaine	
Pôle urbain	31	7	24	4	66
Communes littorales	2	35	2	1	40
Communes périurbaines hors littoral	7	14	58	12	91
Communes rurales hors aire urbaine	1	3	10	14	28
Pays de Morlaix	5	4	8	3	20
Finistère hors Pays de Morlaix	4	5	7	2	18
Bretagne hors Finistère	2	5	4	4	15
France hors Bretagne	4	22	8	2	36
Hors France	0	1	0	0	1
NR	0	0	0	1	1
Total	56	96	121	43	316

Le marché de l'occasion de Morlaix Communauté en 2005-2006

+ 27 % de ventes en 2006.

En 2006, il s'est vendu environ 650 maisons et 300 appartements dans l'ensemble de la communauté d'agglomération, soit une progression des transactions de 20 % pour les maisons et de 47 % pour les appartements. Au total, le nombre de ventes a augmenté de 27 %, et cette hausse est très nettement supérieure à celle enregistrée sur l'ensemble du Pays de Morlaix (+3,3 %), laquelle cache par ailleurs des disparités géographiques (-19,3 % pour la CC du Pays de Landivisiau, +8,6 % pour la CC du Pays Léonard et -5,8 % pour la Baie de Kernic).

On retrouve également des disparités géographiques au sein du territoire communautaire. En effet, si le pôle urbain et les communes rurales, et dans une moindre mesure les communes littorales, ont enregistré une progression du volume de transactions en 2006, respectivement +56,5 %, +40,8 % et +15 %, les communes périurbaines ont enregistré une évolution à la baisse du nombre de ventes (-9,6 %).

Malgré ces évolutions contrastées, le marché de l'occasion est géographiquement mieux équilibré que le marché du logement neuf lequel concerne principalement les territoires urbains, périurbains et littoraux.

Malgré la forte progression des ventes, le taux d'activité global du marché de l'agglomération morlaisienne demeure peu élevé, mais dans la moyenne départementale. 1,9 % pour les maisons sur l'ensemble de la Communauté et 2,6 % pour les appartements si l'on considère uniquement la ville de Morlaix. Cette dernière concentre l'essentiel de l'offre en collectif.



	Maisons		Appartements		Total ventes		Évolution ventes 2006/2005
	Ventes 2005	Ventes 2006	Ventes 2005	Ventes 2006	Ventes 2005	Ventes 2006	
Pays de Morlaix	1 153	1 191	291	396	1 444	1 587	+ 10 %
CC de la Baie du Kernic	137	129	6	4	143	133	- 5,8 %
CC de Pays de Landivisiau	289	233	36	18	325	251	- 19,3 %
CC de Pays Léonard	174	165	45	73	219	238	+ 8,6 %
CA de Morlaix	552	664	204	301	756	965	+ 27 %
Pôle urbain	132	182	160	275	292	457	+ 56,5 %
Communes littorales	121	157	38	26	159	183	+ 15 %
Communes périurbaines	201	187	6	0	207	187	- 9,6 %
Communes rurales	98	138	0	0	98	138	+ 40,8 %

Source : actes notariés bâtis/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

Ventes d'appartements en 2006*

Répartition par structures intercommunales de l'acheteur et du bien acheté

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement				Total CA de Morlaix
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines	Communes rurales	
Pôle urbain	49	0	0	0	49
Communes littorales	22	3	0	0	25
Communes périurbaines	15	1	0	0	16
Communes rurales	3	0	0	0	3
CC de la Baie du Kernic	2	0	0	0	2
CC du Pays de Landivisiau	9	0	0	0	9
CC du Pays Léonard	10	0	0	0	10
Pays de Brest	26	0	0	0	26
Pays Centre Ouest Bretagne	3	0	0	0	3
Pays de Cornouaille	7	0	0	0	7
Bretagne hors Finistère	18	1	0	0	19
France hors Bretagne	38	18	0	0	56
Hors France	7	1	0	0	8
NR	0	2	0	0	2
Total	209	26	0	0	235

Source : actes notariés bâtis/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

Ventes de maisons individuelles en 2006*

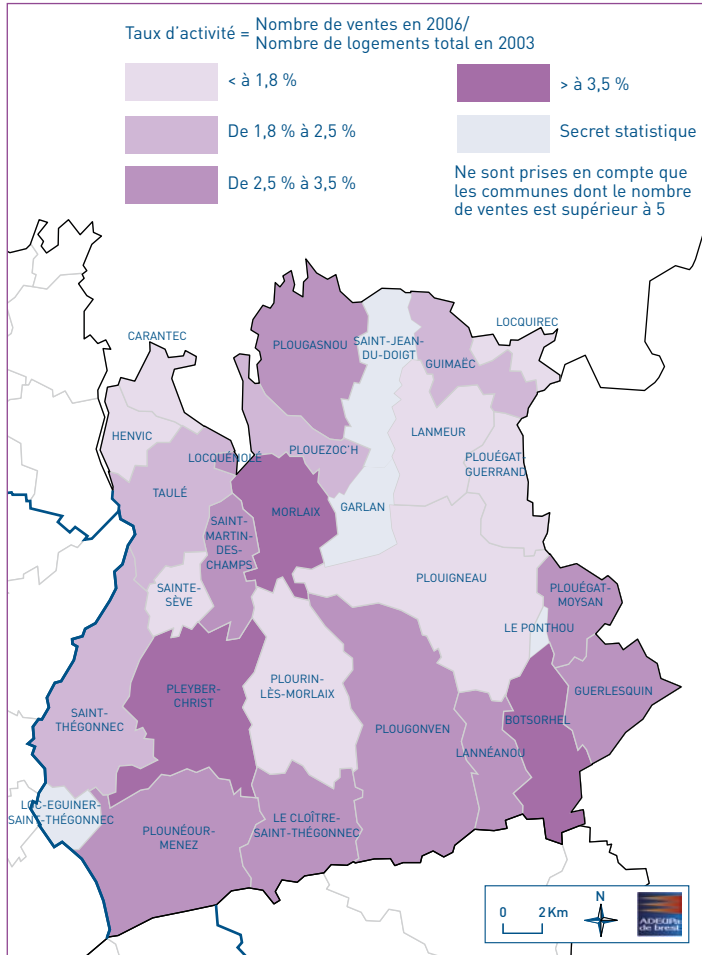
Répartition par structures intercommunales de l'acheteur et du bien acheté

Lieu de résidence de l'acheteur	Localisation du logement				Total CA de Morlaix
	Pôle urbain	Communes littorales	Communes périurbaines	Communes rurales	
Pôle urbain	81	9	31	12	133
Communes littorales	7	22	12	3	44
Communes périurbaines	15	4	48	13	80
Communes rurales	5	2	6	34	47
CC de la Baie du Kernic	0	0	0	1	1
CC du Pays de Landivisiau	4	2	11	6	23
CC du Pays Léonard	4	3	3	2	12
Pays de Brest	3	2	11	9	25
Pays Centre Ouest Bretagne	4	0	4	2	10
Pays de Cornouaille	2	1	1	3	7
Bretagne hors Finistère	8	8	8	7	31
France hors Bretagne	29	73	33	31	166
Hors France	5	15	8	11	39
NR	2	3	6	1	12
Total	169	144	182	135	630

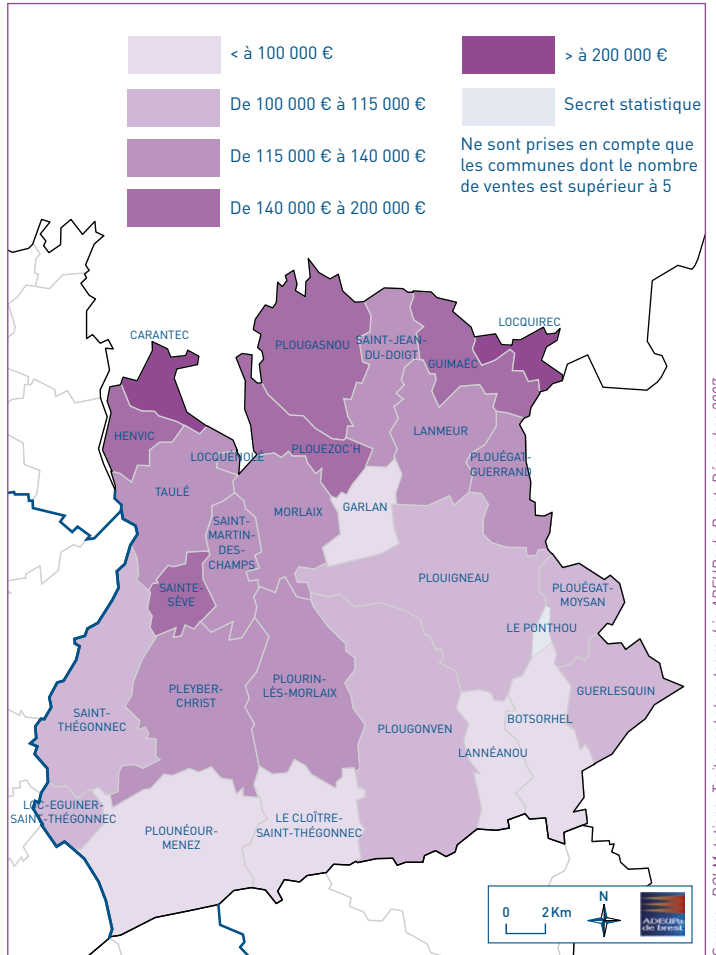
Source : actes notariés bâtis/DGI du Finistère. Traitement ADEUPa de Brest.

* Ces tableaux ne tiennent pas compte des biens achetés par des sociétés

Activité du marché immobilier de l'ancien dans la Communauté d'agglomération de Morlaix en 2006



Prix TTC moyens des logements individuels anciens achetés entre 2005 et 2006 (Logements T3 et plus)



Source : DGI Mutations, FILOCOM 2003. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest. Décembre 2007.

Source : DGI Mutations. Traitement et cartographie ADEUPa de Brest. Décembre 2007.

À la différence du marché du logement neuf qui est un marché majoritairement local, sauf lorsqu'il s'agit d'investissement locatif, le marché individuel d'occasion constitue un moyen privilégié d'accession à la propriété pour les non-Finistériens qui représentent en effet plus d'un tiers des acquéreurs. Ce taux est porté à 66 % dans les communes littorales, ce qui montre à nouveau la grande attractivité de la frange littorale.

Progression des prix des maisons individuelles de 8 % et des appartements de 4 % entre 2005 et 2006.

Le prix moyen d'accession pour une maison d'occasion dans Morlaix Communauté s'élevait à 141 000 € TTC en 2006, soit une progression de 8 % par rapport à 2005. Cette progression est de 2 points inférieure à celle enregistrée dans l'ensemble du Pays de Morlaix.

Sans surprise, des disparités existent au sein du territoire communautaire et sont, à l'image des autres marchés, dépendantes de la géographie du territoire. En effet, les prix varient du simple au double avec une moyenne de 200 000 € pour une maison dans les communes littorales et de 111 000 € dans les communes rurales.

Les prix moyens des appartements d'occasion morlaisiens, rapportés à leur surface, apparaissent peu élevés et ce quelque soit leur taille. Le prix moyen de vente s'établit en effet à 937 €/m² TTC. À titre de comparaison, il était en 2006 de 1 456 €/m² TTC à Brest et de 1 369 €/m² à Quimper.

Dans les communes littorales, le prix moyen est quant à lui de 2 470 €/m² (prix moyen établi sur un faible volume de ventes), niveau très proche du prix du logement neuf (pour rappel : 2 593 €/m² en 2006).

Appartements anciens tout confort
Prix de vente en 2006 - Pôle urbain

	Nb ventes dont le prix au m ² est renseigné	Prix TTC	Prix TTC au m ²
Studios	4	28 117	1 094
T1	12	44 406	1 333
T2	25	44 759	964
T3	38	52 466	830
T4	32	63 627	856
T5 et +	4	116 6324	1 082
NR	0	0	0
Ensemble	115	54 429	937

Sources : DGI Mutations. Traitement ADEUPa de Brest.

Avertissement

Les prix indiqués sont des prix de vente comprenant les frais de mutation (4,9 % du prix HT), mais hors commission des professionnels de l'immobilier et hors frais de rémunération du notaire.

Ces statistiques constituent des moyennes, valeurs indicatives du marché. Chaque bien au regard de ses caractéristiques propres peut prétendre à s'éloigner plus ou moins de ces moyennes. L'estimation d'un bien reposant sur une multitude de critères, les valeurs fournies par l'ADEUPa ne remplacent donc en rien le recours à un expert pour évaluer le prix d'un bien.

