

## Tendances des marchés foncier et immobilier\* entre 2007 et 2011

\* ne concerne que les biens de 5 ans et plus (récents à anciens)

Où et à combien se vendent les terrains en Martinique, sont-ils plutôt bâtis ou plutôt nus, la ville de Fort-de-France est-elle toujours la plus attractive de l'île ?

Autant de questions que se posent décideurs et aménageurs, auxquelles l'observatoire foncier de l'ADUAM apporte quelques éclairages et

chiffres-clés.

Après une interruption de 3 ans s'expliquant par la difficulté d'accéder aux fichiers des services des Domaines, l'ADUAM peut désormais, grâce à la contribution des communes, exploiter une nouvelle source de données : les déclarations d'intention d'aliéner (DIA).

Que les Maires et techniciens soient remerciés pour leur précieux concours.

Il est à noter que ces données, contrairement aux précédentes extraites des actes notariés, n'indiquent qu'une intention de vente.

Cependant, en attendant de vérifier auprès des notaires si ces intentions

se sont concrétisées par des ventes effectives, cette publication permet de connaître les tendances des ventes de biens fonciers et immobiliers, les prix pratiqués et l'origine géographique des vendeurs et acquéreurs.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

### Chiffres clés

- 7 103 DIA analysées
- 34% concernent le foncier nu (620 ha)
- 58% concernent l'immobilier d'habitation
- 30% concernent un bien situé à Fort-de-France



### Qu'est ce qu'une D.I.A (Déclaration d'Intention d'Aliéner) ?

C'est une formalité imposée à tout propriétaire qui souhaite vendre un bien immobilier ou foncier situé dans les zones urbaines et péri-urbaines (zones U et AU des PLU, U, NB et NA des POS) des communes ayant institué le droit de préemption (DPU). Cette déclaration comporte les caractéristiques du bien ainsi que les conditions de la vente. Elle est transmise aux collectivités après signature

de la promesse de vente. Celles-ci disposent de 2 mois pour faire connaître leur décision, après quoi la réponse est réputée négative.

Ce droit de préemption peut être utilisé afin de réaliser une ou des actions d'aménagement spécifique ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement. Les collectivités recourent extrêmement rarement à ce droit.

## Caractéristiques et évolution des marchés

La hiérarchie des types de biens reste inchangée, mais on note tout de même quelques évolutions

A champs constants entre les périodes 2002-2006 et 2007-2011 (transactions localisées dans les zones urbaines et péri-urbaines, de 5 ans et plus pour l'immobilier, de 10 000 € et plus et d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> pour les terrains nus), les caractéristiques des marchés ne diffèrent pas fondamentalement :

- Les terrains bâtis (immobilier) demeurent prépondérants et leur

poids dans l'ensemble des transactions s'est renforcé.

- Les logements sont majoritaires dans les transactions de biens immobiliers. On note toujours davantage d'appartements que de maisons. L'immobilier d'entreprise surtout et l'immobilier de loisirs (hôtels, unités d'hébergement touristiques) demeurent sous-représentés mais ga-

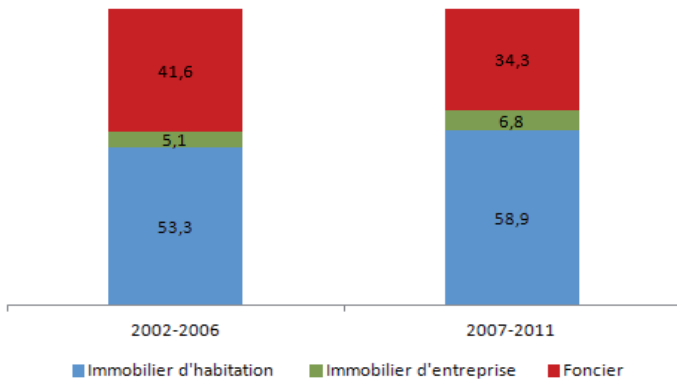
gnent en poids.

- Quant au foncier nu, son poids diminue corrélativement, mais sa destination principale demeure la construction de logements individuels purs ou groupés ou de logements collectifs.
- Le centre de l'île puis le sud, dans une moindre mesure, demeurent les zones les plus recherchées. Le Nord

reste moins attractif, bien qu'ayant bénéficié d'un regain d'intérêt au cours de la période.

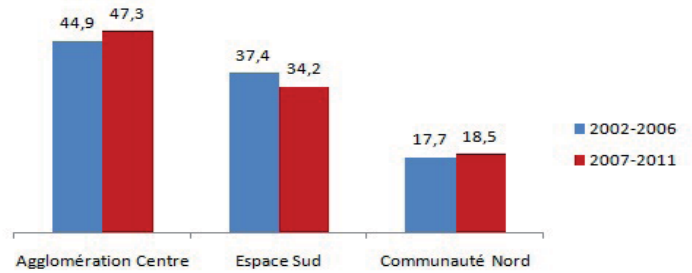
- Les acteurs de ces marchés, qu'il s'agisse de vente ou d'achat, demeurent principalement des particuliers.
- Enfin, près de 9 acquéreurs sur 10 (dans les transactions renseignées sur ce critère) résident dans l'île.

Structure des marchés (%)



SOURCE : Mairies / Traitement ADUAM

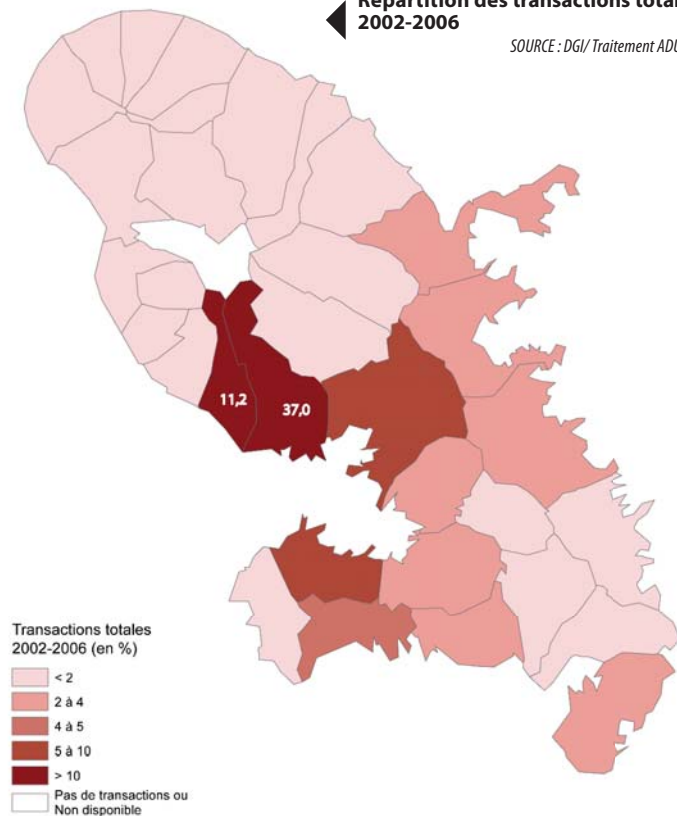
Répartition des transactions par EPCI (%)



SOURCE : Mairies / Traitement ADUAM

Répartition des transactions totales 2002-2006

SOURCE : DGI / Traitement ADUAM



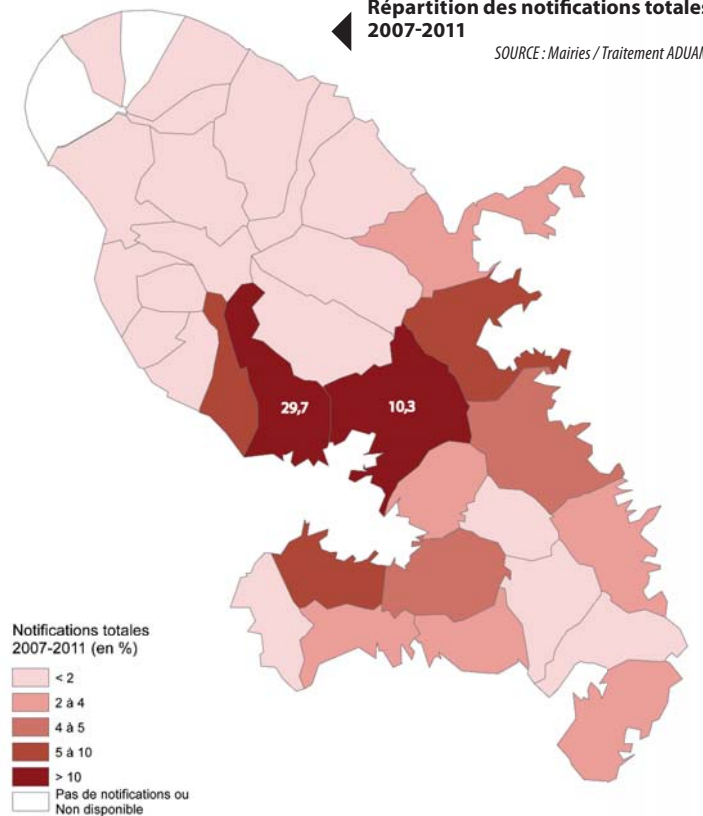
0 2 Km



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2004 ; Mairies/ADUAM  
Réalisation : ADUAM, 2012

Répartition des notifications totales 2007-2011

SOURCE : Mairies / Traitement ADUAM



0 2 Km



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2004 ; Mairies/ADUAM  
Réalisation : ADUAM, 2012

## Une évolution positive du foncier et de l'immobilier

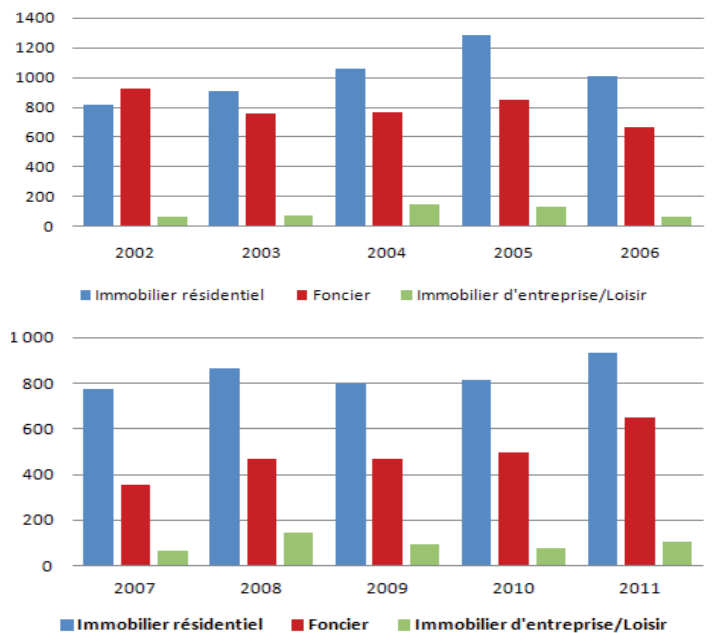
Au rythme moyen annuel de 490 transactions de terrains nus et de 930 transactions de biens immobiliers, les marchés affichent au cours de la période 2007-2011 une hausse continue :

- +16,5% par an pour le marché foncier,
- +5,5% par an pour le marché immobilier.

La période 2002-2006 était plutôt marquée par une baisse des transactions foncières (-7,7%), tandis que la croissance du marché immobilier se développait à +5,3% par an.



Répartition des transactions par type et par année au cours des périodes 2002-2006 et 2007-2011



SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

## Le marché foncier

### 620 ha de terrain nu vendus sur la période

L'analyse du foncier nu porte sur 2 437 transactions de terrains d'une superficie égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>. Ce volume représente en moyennes annuelles 487 transactions et 124 hectares, soit un total de 620 ha au cours de la période. Ce marché compte pour 1/3 de l'ensemble des transactions.

### Un marché qui repart

Si le marché décline en 2009 et 2010 par rapport à 2008, on note en 2011 un regain important qui se traduit par une augmentation des transactions de 31% et de la surface mise en vente de 107%. Cette dernière évolution s'explique en partie par l'accroissement important du nombre de terrains de grande superficie : 66 transactions portent sur des terrains de 5 000 m<sup>2</sup> ou plus en 2011, pour une surface totale de 121 ha, contre 30

en 2010 pour une surface totale de 38 ha.

L'offre de terrains de plus petite superficie (moins de 5 000 m<sup>2</sup>) connaît également une augmentation soutenue depuis 2009.

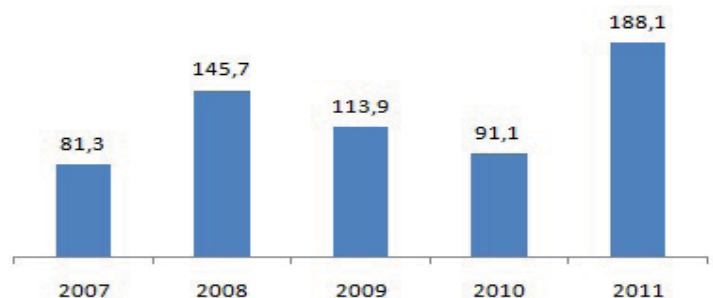
### Le Centre et le Sud restent les plus attractifs

28% des transactions (soit un total de 174 ha) se réalisent à Fort-de-France et au Lamentin, devant le Robert (11%, 62 ha).

La forte proportion de transactions dans ces deux communes et dans celles plus proches, du Robert et du François, témoigne encore de la polarisation et de l'attraction de l'Agglomération.

Toutefois, depuis 2010 en particulier, les communes du Sud bénéficient également d'un attrait certain, ce qui contribue à faire de l'Espace Sud le premier pôle de l'île pour l'achat de foncier nu, au cours de la période, devant l'Agglomération Centre. Il totalise 40% des transactions et 39% de la surface totale mise en vente.

Répartition des surfaces par année (ha)



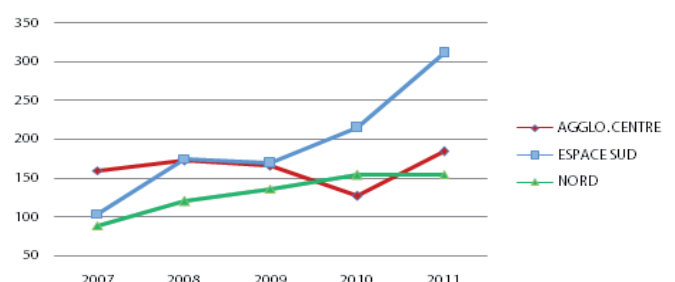
SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

Transactions de foncier nu par EPCI

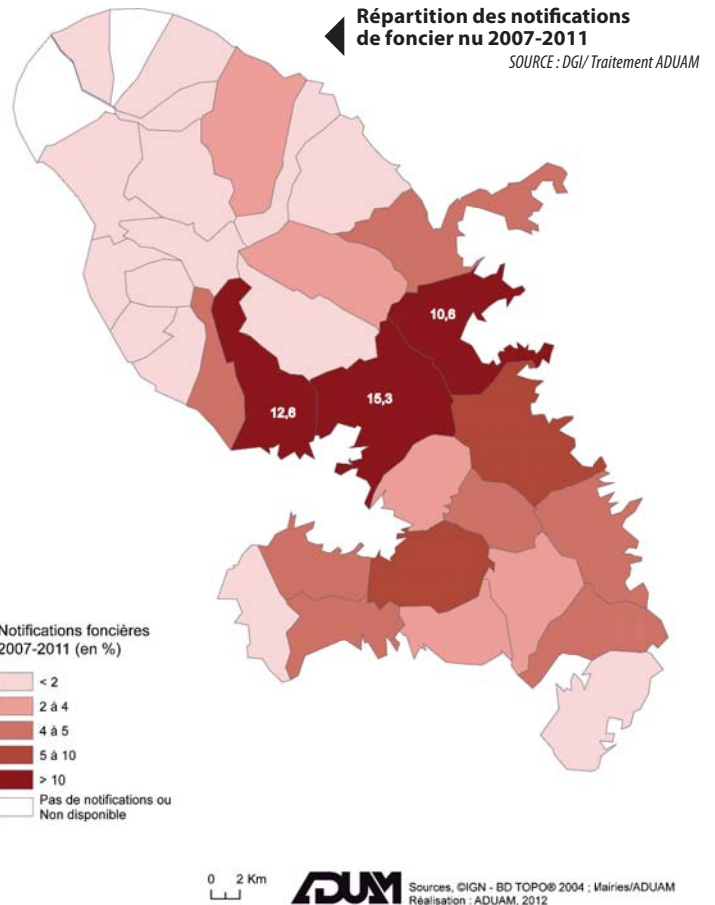
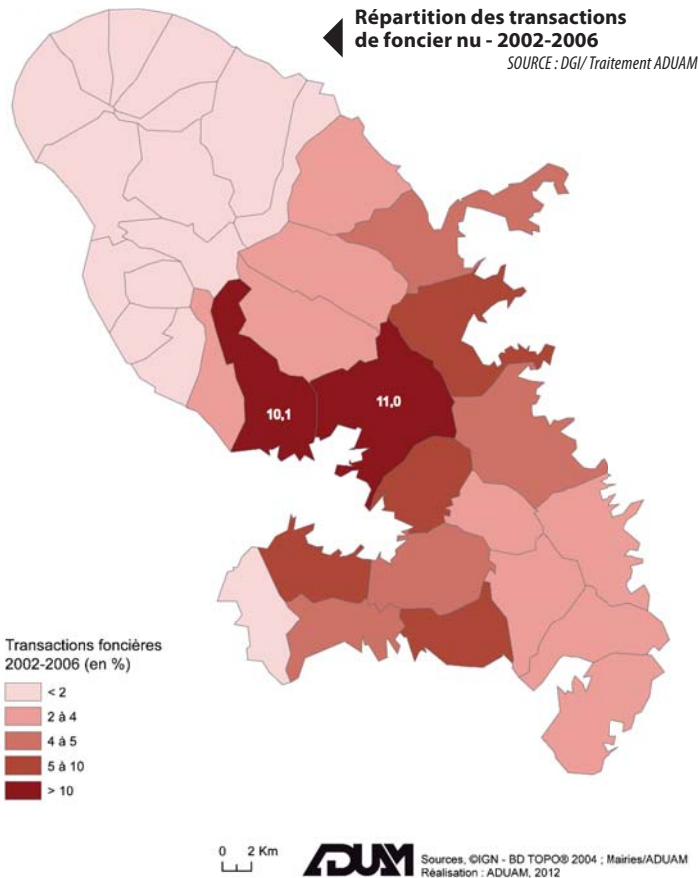
	TRANSACTIONS	RÉPARTITION (%)	SUPERFICIE (HA)	RÉPARTITION (%)
AGGLO. CENTRE	809	33,2	205	33,1
ESPACE SUD	974	40,0	174	28,1
NORD	654	26,8	241	38,8
MARTINIQUE	2437	100,0	621	100,0

SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

Evolution des surfaces par année (ha)



SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM



Généralement équipé, puisque situé en pleine zone urbaine, ce foncier est prêt à être construit et constitue une partie des fameuses «dents creuses», dont l'exploitation par les collectivités pourrait contribuer à répondre aux enjeux tels contenir l'étalement, limiter le mitage, favoriser la diversité et la mixité dans l'habitat, etc. Une autre part de ce foncier se situe dans des zones non encore construites destinées à être urbanisées ou dans des zones partiellement équipées et urbanisées, en périphérie plus ou moins proche des bourgs ou des centre-villes.

## 9 terrains sur 10 sont destinée à l'habitat

La quasi-totalité des terrains (96%) est destinée à la construction d'habitat individuel ou collectif. Le solde étant destiné à la construction de locaux d'activité (immobilier d'entreprise/tourisme) et à l'équipement public.

## La superficie moyenne des terrains est de 1 000 m<sup>2</sup>

50% des terrains mis en vente ont une superficie inférieure

à 1 000 m<sup>2</sup>. La moyenne de ce groupe s'établit à 600 m<sup>2</sup> et 98% de ces terrains sont voués à la construction d'un logement. Les acheteurs sont en grande majorité des particuliers, dont 19% (la plus forte proportion) viennent de Fort-de-France.

L'autre moitié des terrains porte sur des terrains de 1 000 m<sup>2</sup> et plus. La moyenne de ce groupe s'établit à 4 400 m<sup>2</sup>. Ici aussi, la plupart des terrains sont destinés à l'habitat individuel ou groupé et à l'habitat collectif.

## Le prix moyen du m<sup>2</sup> s'établit à 65 €HT

Compte tenu du caractère intentionnel de la vente, Les données sur les prix doivent être considérées avec prudence. Il s'agit de moyennes variant bien évidemment, entre autres critères, selon la localisation du terrain. Les niveaux observés ci-contre sont conformes au niveau d'attractivité des territoires. Excepté quelques pics en 2008 et 2009, les prix s'avèrent globalement stables.

Le niveau moyen de demeure plus élevé dans l'Agglomération Centre avec un écart moyen de 28 €HT avec l'Espace Sud et de 35 €HT avec la Communauté Nord... seul territoire où les

prix baissent... à l'exception de ceux du Nord-Caraïbe : +11% par an. L'augmentation du prix moyen s'observe notamment à Case-Pilote et à Bellefontaine.

SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

### Superficie des terrains nus

	2007	2008	2009	2010	2011	PÉRIODE
NOTIFICATIONS	353	467	471	496	650	2 437
SUPERFICIE (HA)	81,3	145,7	113,9	91,1	188,1	620,1
MOINS DE 1 000 M <sup>2</sup>	46,2	40,5	56,1	53,8	48,6	49,2
1 000 M <sup>2</sup> 4 999 M <sup>2</sup>	45,0	48,6	35,9	40,1	41,2	41,9
5 000 M <sup>2</sup> ET PLUS	8,8	10,9	8,1	6,0	10,2	8,9
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

### Prix moyens du m<sup>2</sup> de foncier nu (€HT)

	2007	2008	2009	2010	2011
<b>AGGLOMÉRATION-CENTRE</b>	<b>79,1</b>	<b>110,8</b>	<b>83,3</b>	<b>95,5</b>	<b>81,4</b>
CENTRE-ATLANTIQUE	69,7	37,8	104,5	61,1	46,2
NORD-ATLANTIQUE	60,0	36,5	26,8	52,0	44,0
NORD-CARAÏBE	33,4	44,2	48,4	51,6	50,4
<b>COMMUNAUTÉ NORD</b>	<b>61,2</b>	<b>39,4</b>	<b>77,1</b>	<b>58,2</b>	<b>46,1</b>
SUD-ATLANTIQUE	55,1	76,0	78,4	61,4	61,2
SUD-CARAÏBE	48,9	49,0	64,2	63,7	69,9
<b>ESPACE SUD</b>	<b>51,0</b>	<b>56,0</b>	<b>67,3</b>	<b>62,9</b>	<b>65,6</b>

SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

# Le marché immobilier

## OÙ SE VENDENT LES MAISONS ET LES APPARTEMENTS ?

Sans équivoque, les communes situées autour de la Baie de Fort-de-France, puis celles situées dans l'aire d'influence du Robert apparaissent les plus prisées pour l'acquisition d'un bien bâti.

Le fort potentiel de logements existants dans les zones urbaines et péri-urbaines de ces communes, la concentration des entreprises et des services, des écoles et université, des équipements publics, le réseau de transport routier et maritime (singulièrement figuré par la commune des

Trois-Ilets), bref l'existence d'aménités urbaines de manière générale explique que ces quatre principales communes totalisent à elles seules 2/3 des transactions (63%).

Les quatre principales communes de la façade atlantique et les quatre autres principales du Sud-Caraïbe totalisent ensemble 22% des transactions de foncier bâti.

Le reste du territoire, les communes les plus rurales ou les moins urbaines, ap-

paraissent moins attractives. Bien que dotées d'atouts indéniables, elles ne semblent pas encore disposer des critères décisifs favorisant l'acte d'achat. Elles ne bénéficient que de 15% des transactions de foncier bâti.

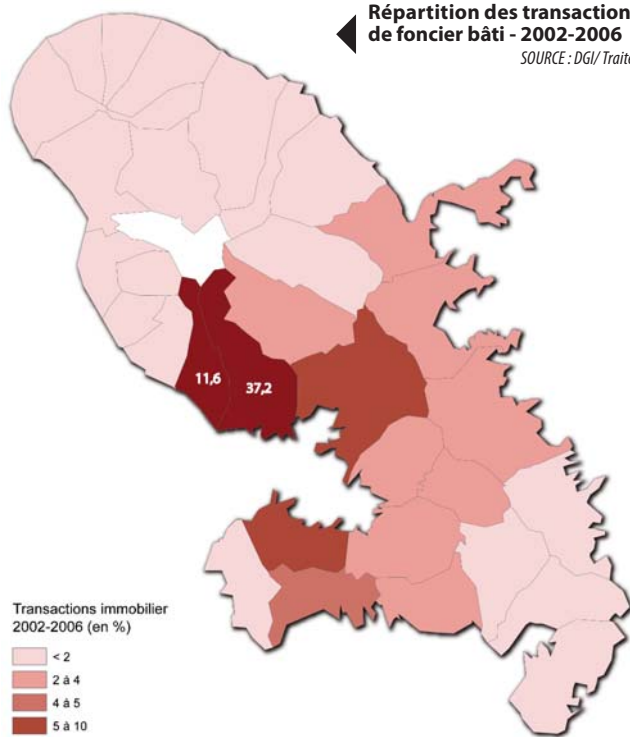
Un retour sur la période précédente montre que ces mêmes communes, excepté Sainte-Luce qui était alors devancée par Saint-Joseph, concentraient déjà l'essentiel des ventes (86%). Si la hiérarchie est respectée pour Fort-de-France,

qui garde le 1er rang, des changements s'opèrent :

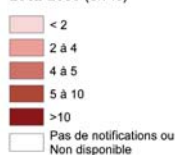
- 7 des communes du peloton maintiennent ou affirment plus ou moins fortement leur attractivité, plus Sainte-Luce qui gagne quelques rangs,
- Sainte-Anne, Ducos, Diamant et Schoelcher, plus Saint-Joseph qui sort du peloton, accusent une baisse d'attractivité plus ou moins marquée.

Répartition des transactions de foncier bâti - 2002-2006

SOURCE : DGI/Traitement ADUAM



Transactions immobilières 2002-2006 (en %)



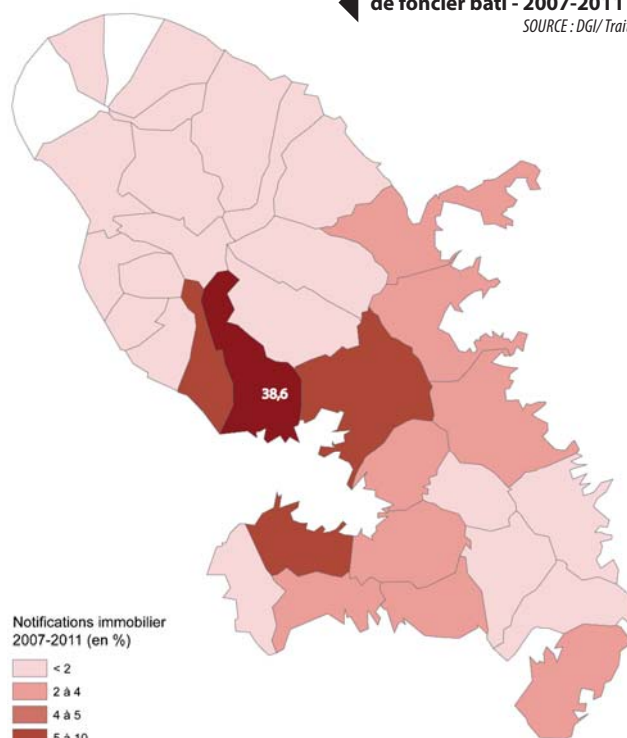
0 2 Km



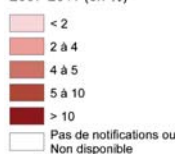
Sources : IGN - BD TOPO® 2004 ; Mairies/ADUAM Réalisation : ADUAM, 2012

Répartition des notifications de foncier bâti - 2007-2011

SOURCE : DGI/Traitement ADUAM



Notifications immobilières 2007-2011 (en %)



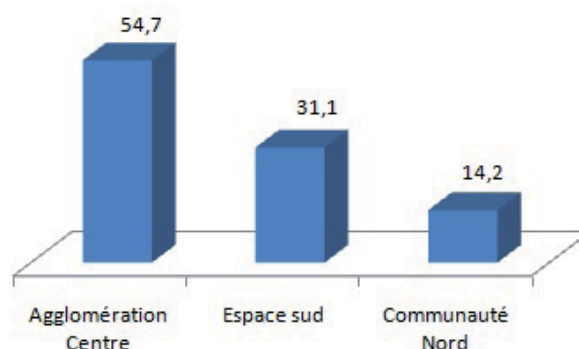
0 2 Km



Sources : IGN - BD TOPO® 2004 ; Mairies/ADUAM Réalisation : ADUAM, 2012



Les ventes de terrains bâtis par intercommunalité (%)



SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

## QUELS TYPES DE BIENS SONT VENDUS ?

Les ventes réalisées en 2002-2006 faisaient état de 54% d'appartements (dont ceux en immeubles et maisons de rapport) et de 46% de maisons.

En 2007-2011, les proportions sont probablement du même ordre : si les calculs montrent un parfait équilibre entre transactions de maisons et de collectifs, ces derniers se composent aussi d'immeubles et de maisons de rapport, dont le nombre d'appartements n'est pas systématiquement renseigné...

### Le marché des collectifs

2 074 concernent des logements collectifs, dont 11% portent sur des immeubles entiers destinés à la location pour de l'habitation et/ou du commerce.

### Moins dynamique que le marché des maisons

Avec une augmentation moyenne de +2,5% par an, ce marché apparaît relative-

ment moins dynamique que celui des maisons individuelles (+7%).

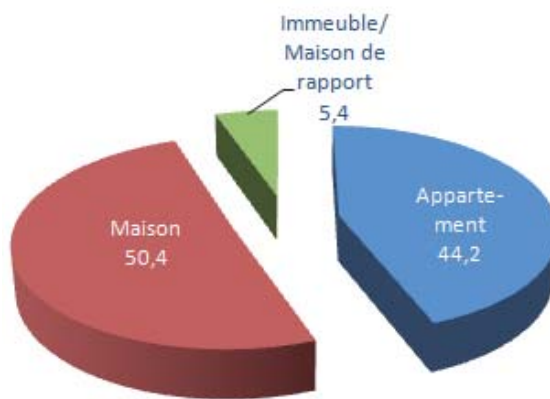
### Sur ce marché également, le Centre et le Sud restent les plus attractifs

Fort-de-France et Les Trois-Ilets totalisent respectivement 42% et 16% des appartements en vente. Schoelcher arrive en 3ème position avec 8% des appartements, tandis que chacune des autres communes émerge à 4% ou moins le plus souvent.

### Des appartements relativement grands

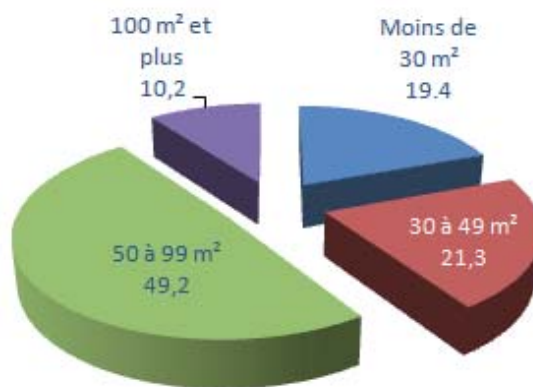
Selon les données disponibles (ce critère n'est pas systématiquement renseigné), ce marché apparaît dominé par des appartements relativement grands : près de 6 sur 10 mesurent 50 m<sup>2</sup> ou plus, ce qui s'explique par l'ancienneté des biens. Les appartements de moins de 10 ans sont de plus petite taille.

Types de biens vendus



SOURCE: Mairies/Traitement ADUAM

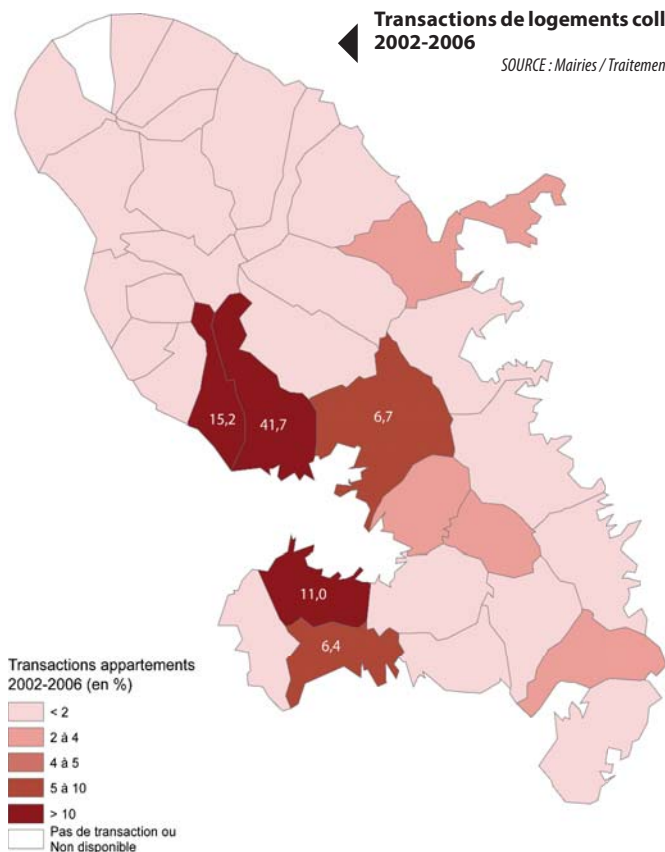
Taille des appartements



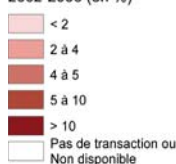
SOURCE: Mairies/Traitement ADUAM

Transactions de logements collectifs 2002-2006

SOURCE: Mairies/Traitement ADUAM



Transactions appartements 2002-2006 (en %)



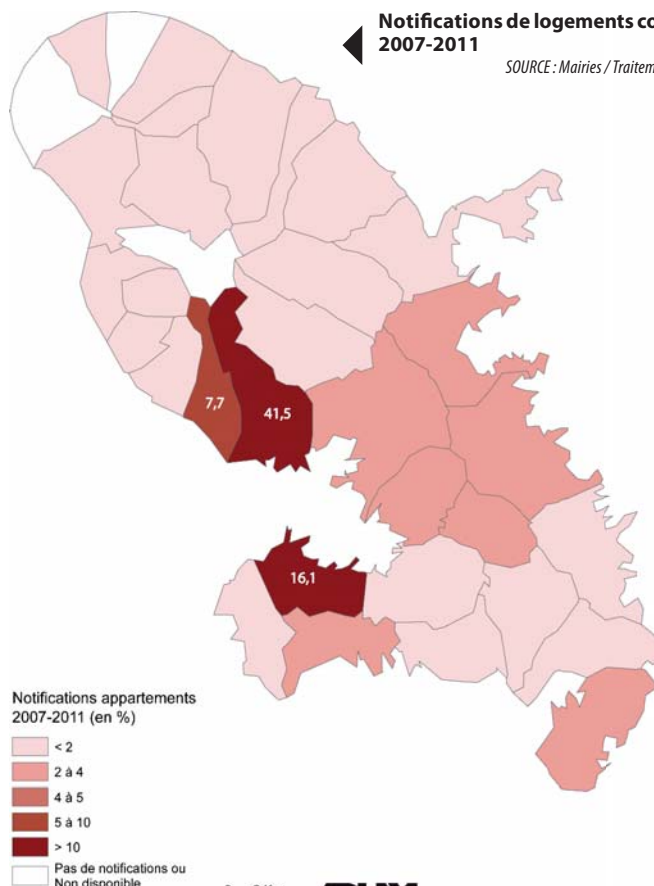
0 2 Km



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2004 ; Mairies/ADUAM  
Réalisation : ADUAM, 2012

Notifications de logements collectifs 2007-2011

SOURCE: Mairies/Traitement ADUAM



Notifications appartements 2007-2011 (en %)



0 2 Km



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2004 ; Mairies/ADUAM  
Réalisation : ADUAM, 2012

## Le marché des maisons

Au cours de la période, on recense 2 110 transactions portant sur une maison individuelle pure, soit 50% de l'ensemble des transactions concernant l'immobilier résidentiel.

### Evolution positive du marché

Hormis le creux de 2009, où seulement 236 transactions sont dénombrées, le volume moyen s'établit à 422 par an, avec une accélération au cours de l'année 2011 : 559 transactions traduisant une évolution de +22% par rapport à 2010 et portant l'évolution moyenne annuelle à +7% entre 2007 et 2011.

Le dynamisme du marché des maisons anciennes s'explique en grande partie par les coûts plus abordables que dans le neuf... quitte à supporter quelques travaux ou à détruire pour reconstruire.

Ce dynamisme s'observe dans toutes les micro-régions, excepté dans le Nord-Caraïbe, dont le volume de transactions recule d'environ 1/4. Toutefois, les flux importants s'observent surtout dans l'Agglomération-Centre.

### Le marché des maisons se concentre aussi dans l'Agglomération Centre et dans le Sud-Caraïbe

Lieu de résidence par excellence, l'Agglomération-Centre totalise plus de la moitié des transactions.

Fort-de-France, le Lamentin et Schoelcher représentent les communes les plus recherchées lors de l'achat d'une maison.

Le deuxième grand pôle d'accueil est le Sud, essentiellement représenté par les Trois-Ilets et le François, qui totalisent 11% des transactions.

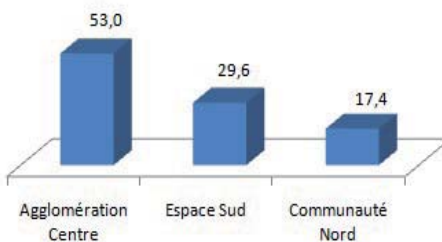
Cette hyper concentration s'explique, pour l'Agglomération, par le regroupement, sur un même périmètre, des pôles majeurs administratifs, économiques et universitaires de l'île, induisant une forte attraction et, pour le Sud, par la recherche d'un meilleur cadre et d'une meilleure qualité de vie.

### Fort-de-France, encore et toujours

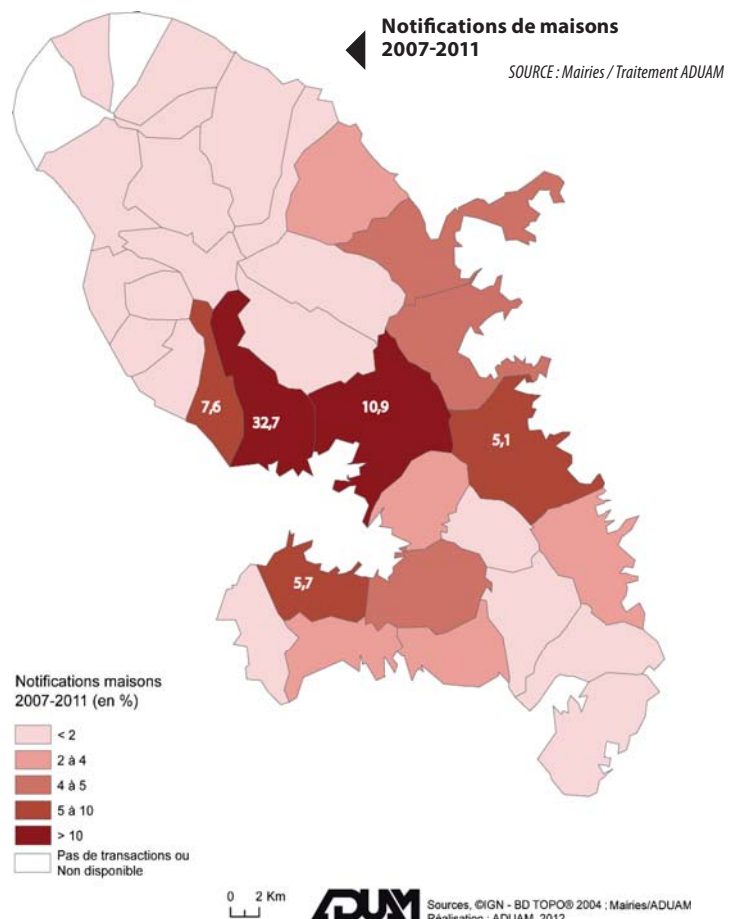
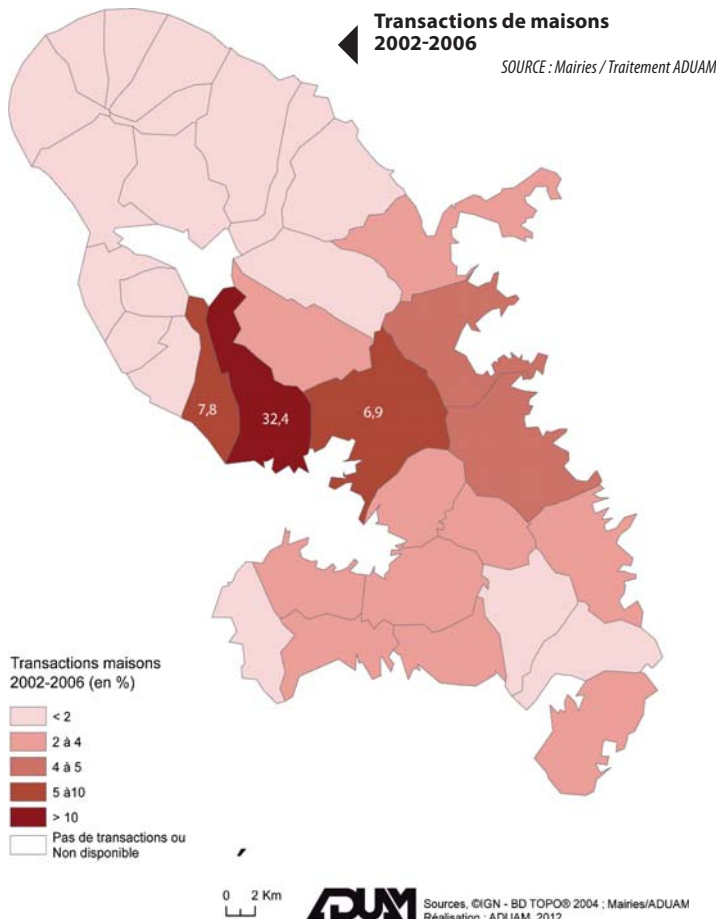
53% des transactions de maisons sont réalisés sur le territoire de la CACEM, dont les 2/3 à Fort-de-France. Contrairement au marché des collectifs, celui des maisons est plus diffus : près de la moitié des transactions est localisée dans les quartiers est, et en particulier dans les 2ème et 3ème couronnes, dans l'espace situé entre Sainte-Thérèse/Etang Z'abricots et Lunette brouillée/Chateauboeuf. Viennent ensuite les quartiers ouest avec un peu plus du tiers des transactions, dont Didier et De Briand sont les premiers bénéficiaires, puis la ville basse avec près de 2 transactions sur 10, principalement aux Terres Sainville.

Au cours de la période 2002-2006, la CACEM concentrait 50% des transactions, dont les 2/3 à Fort-de-France. Globalement, la tendance du marché est la même en 2007-2011, avec une répartition similaire des transactions entre les grandes unités urbaines. Toutefois, on note la moindre concentration des transactions dans la ville basse au profit des zones péri-urbaines alentour.

Notifications de maisons par EPCI 2007-2011



SOURCE : Mairies / Traitement ADUAM



La prépondérance de Fort-de-France apparaît nettement liée à son statut de ville capitale et, par conséquent, à la structure de son parc résidentiel, plus important et comportant une grande proportion de logements de 5 ans et plus. Par ailleurs, Fort-de-France a entamé depuis une dizaine d'années une rénovation à grande échelle qui contribue à maintenir son dynamisme, son attractivité et son rang dans la hiérarchie des communes les plus prisées, même si tous les indicateurs ne sont pas encore au vert.

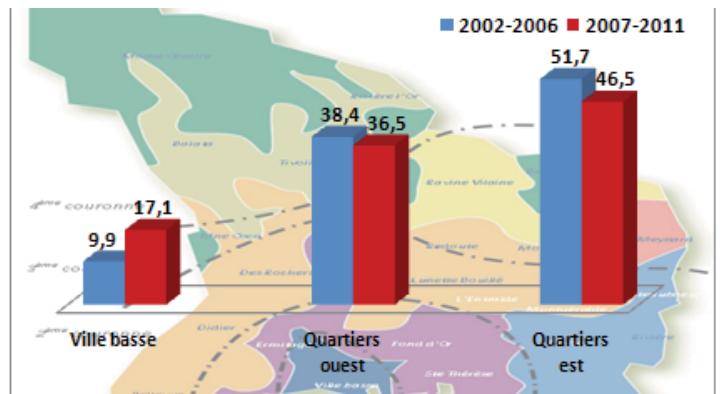
En 2008, parmi les résidents de Fort-de-France, 6 860 avaient quitté une autre commune pour venir s'y installer. 48 % venaient des

trois autres communes de la CACEM, 23% de l'Espace Sud, 17% de la CCNM et 12% de l'extérieur de l'île.

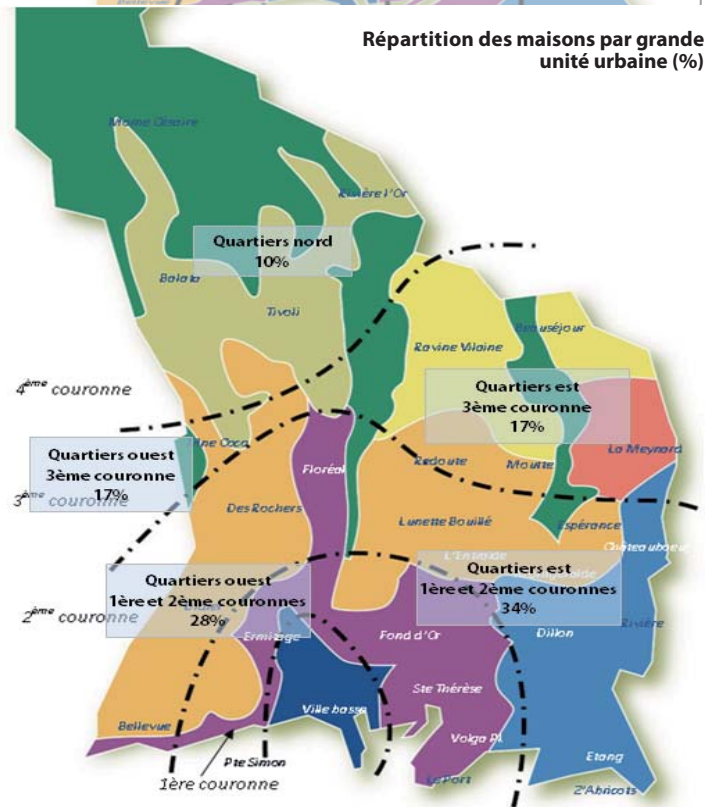
## Qui vend et qui achète à Fort-de-France ?

82% des maisons mises sur le marché sont le fait de particuliers. Ils résident principalement dans l'Agglomération-Centre. Ce sont également les particuliers qui constituent le gros des acquéreurs (84%).

Fort-de-France : les maisons par grande unité urbaine (%)



Répartition des maisons par grande unité urbaine (%)



SOURCE : Mairies/Traitement ADUAM

## Renouvellement urbain à Didier



## Zoom sur ... L'EPFL

Créés par la loi d'orientation pour la ville du 13/07/91, actualisés par celle du 13/12/00 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'établissement public foncier local (EPFL) a pour mission essentielle de concourir à la maîtrise du foncier bâti et non bâti, afin de permettre la constitution des réserves foncières qui serviront les projets d'aménagement publics des collectivités.

L'EPFL de Martinique a été créé le 06/06/11 par arrêté préfectoral, à l'initiative des intercommunalités compétentes en matière de Schéma de COhérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat et Zone d'Aménagement concertée, à savoir la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique, la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique, ainsi que la Région et le Département.

## Perspectives...

A compter de 2012, de nombreux biens immobiliers, construits en 2006-2007, au plus fort de l'ère de la défiscalisation, devraient se retrouver sur le marché de l'ancien et devraient contribuer à son bon maintien compte tenu des niveaux de prix plus avantageux que dans le neuf. A suivre...

dont les analyses permettent en complément des dispositifs d'observation existants, notamment ceux mis en place par les EPCI dans le cadre de leur PLH. Elle tentera d'analyser ces marchés à l'échelle du bassin de vie, afin de contribuer, selon le cas, à la définition et au suivi des politiques locales de l'habitat, mais également des autres politiques publiques.

L'agence poursuivra la mise à jour et l'enrichissement des bases de données sur le foncier et l'immobilier,

## Glossaire

- **DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner
- **DPU** : Droit de préemption urbain
- **EPFL** : Etablissement Public Foncier Local
- **POS/PLU** : Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme
- **Zones U, NA, AU** : zones urbaines et d'urbanisation future

## L'Observatoire n°19 Décembre 2012

Directrice de la publication : Joëlle TAILAMÉ  
 Chargée de l'étude : Myrène BLACODON  
 Cartographie : Christophe CLAIRIS  
 Mise en page : Myrène BLACODON  
 Impression : IPNS  
 ADUAM Agence D'Urbanisme et d'Aménagement de Martinique  
 30, boulevard du Général de Gaulle - 97200 FORT DE FRANCE  
 Tél : 0596 71 79 77 - Fax 0596 72 59 27