

Observatoire du foncier de la Martinique Décembre 2024

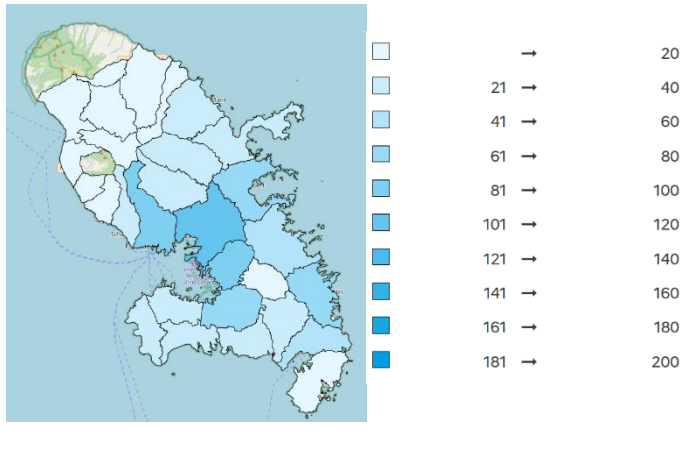


Ce document présente une analyse actualisée des indicateurs fonciers en Martinique pour l'année 2024. Il s'appuie sur des données récentes couvrant divers aspects du marché immobilier et foncier, y compris l'indivision foncière, la répartition des propriétaires, les ventes de biens, et les prix moyens et médians des propriétés. Ces informations permettent de mieux comprendre les dynamiques en cours et d'informer les décisions stratégiques pour le développement et la gestion durable du territoire.

LA CONSOMMATION FONCIERE

LES AUTORISATIONS D'URBANISME

Nombre de terrains faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme en 2023



La carte ci-contre basée sur les autorisations d'urbanisme montre une dynamique intéressante de l'évolution urbaine en Martinique. Fort-de-France continue de dominer en termes d'autorisations avec des surfaces impressionnantes, reflétant une forte activité de construction. Le Lamentin et Le François suivent cette tendance, tandis que des communes rurales comme Basse-Pointe et Fonds-Saint-Denis ont des niveaux d'autorisations beaucoup plus faibles. Cela illustre un développement urbain concentré autour des grandes villes, avec une activité moindre dans les régions rurales, ce qui peut avoir des implications significatives pour la planification territoriale et la gestion des ressources.

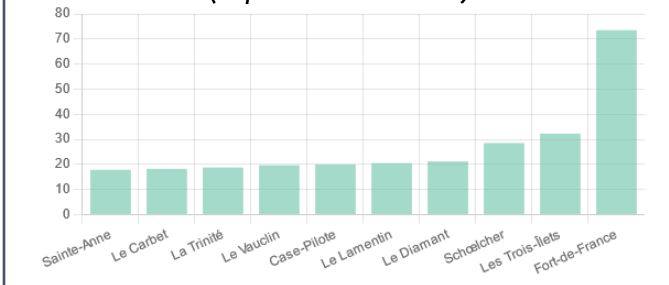
2023

1 017 AUTORISATIONS D'URBANISME
SUR **544** HA DE TERRAIN



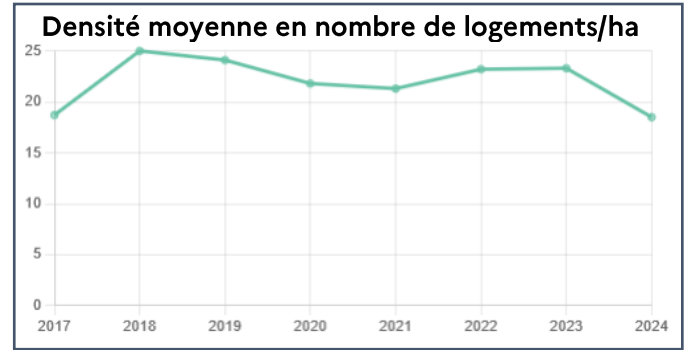
DENSITE DE LOGEMENTS CREES PAR COMMUNE (NB LOGEMENTS/HA)

Densité en nombre de logements neufs en moyenne de 2017 à 2023 (10 premières communes)



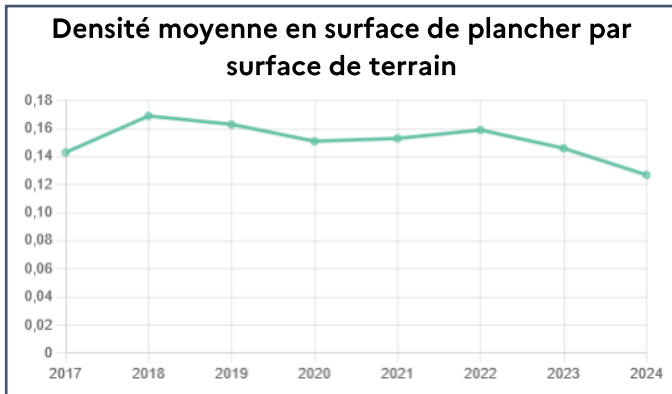
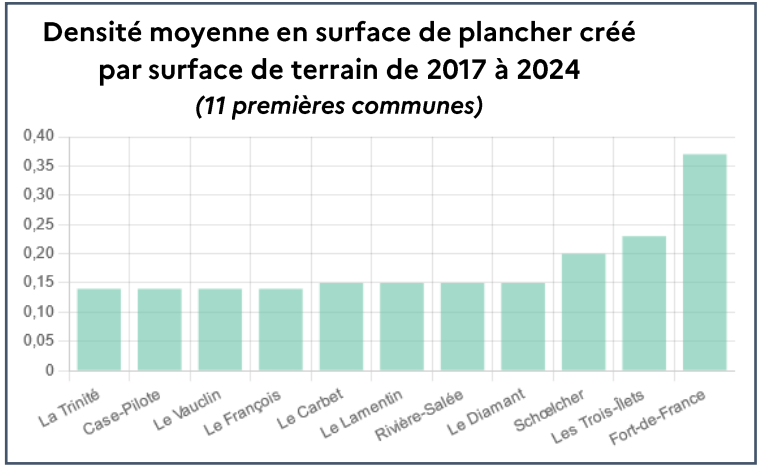
La densité élevée de logements neufs par autorisation à Fort-de-France s'explique par la présence des programmes les plus denses de l'île augmentant la moyenne. Les densités des Trois-Îlets et Schoelcher s'expliquent par leur importance économique, touristique et éducative, attirant des résidents pour diverses raisons. Le Diamant et Le Lamentin montrent des densités accrues en raison du tourisme et de l'activité commerciale. Les variations de densité sont influencées par l'attractivité touristique, les contraintes géographiques et les politiques locales de développement.

Ces variations dans les densités révèlent des stratégies d'urbanisme distinctes entre les communes, certaines favorisant une densification urbaine plus intensive, tandis que d'autres maintiennent un développement plus diffus et moins concentré.



DENSITE DE LOGEMENTS CREEES PAR COMMUNE (M² PLANCHER CREE /M² TERRAIN)

L'analyse des densités en surface confirme les tendances observées dans la densité en nombre de logements. Les trois communes avec des densités les plus élevées sont les mêmes reflétant leur forte urbanisation et leur attractivité. Les variations de densité en surface corroborent les observations faites sur les densités en nombre, et suggère une utilisation intensive des terrains disponibles pour la création de logements dans ces communes.



2023

LA SURFACE CREEE REPRESENTE

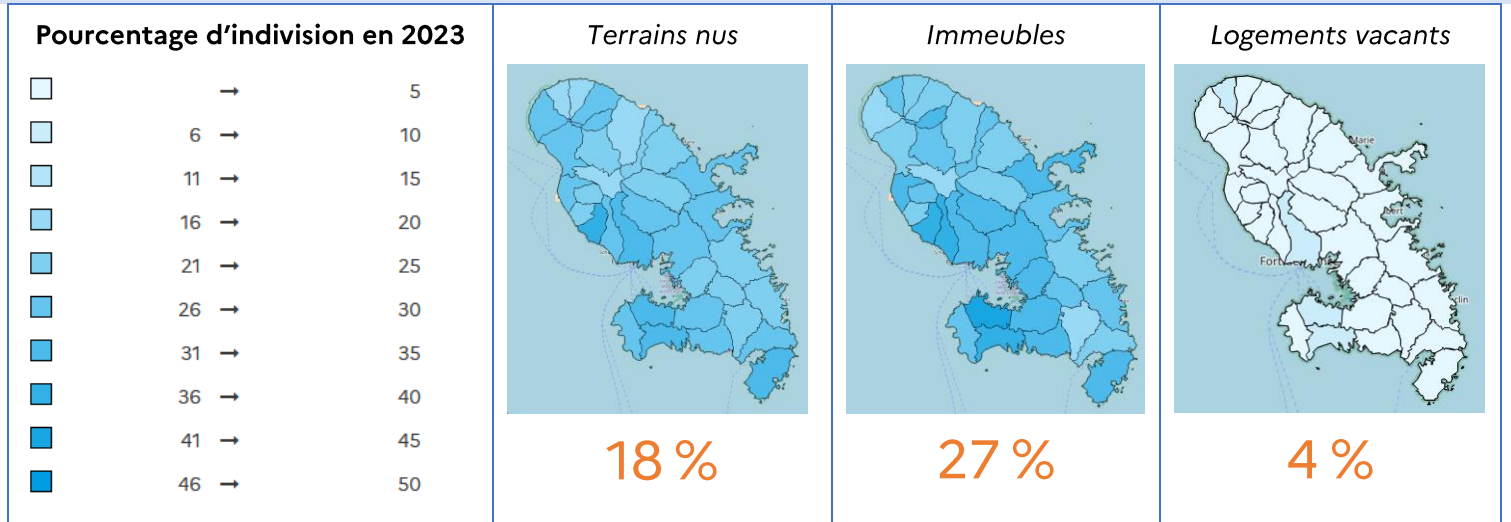
14,6% DE LA SURFACE DES TERRAINS

23,3 LOGEMENTS NEUFS PAR HA



LA PROPRIETE FONCIERE

NOMBRE DE BIENS EN INDIVISIONS, EN SUCCESSION, EN LITIGE PAR COMMUNE PAR AN



L'indivision sur les immeubles et les terrains nus en Martinique montre des tendances marquantes. Pour les immeubles, des communes telles que Les Trois-Îlets, Case-Pilote, et Le Carbet affichent des pourcentages élevés, atteignant parfois plus de 40 %, comme pour Les Trois-Îlets. Ces niveaux d'indivision révèlent des défis de gestion collective, où la prise de décisions sur les biens devient complexe et souvent longue.

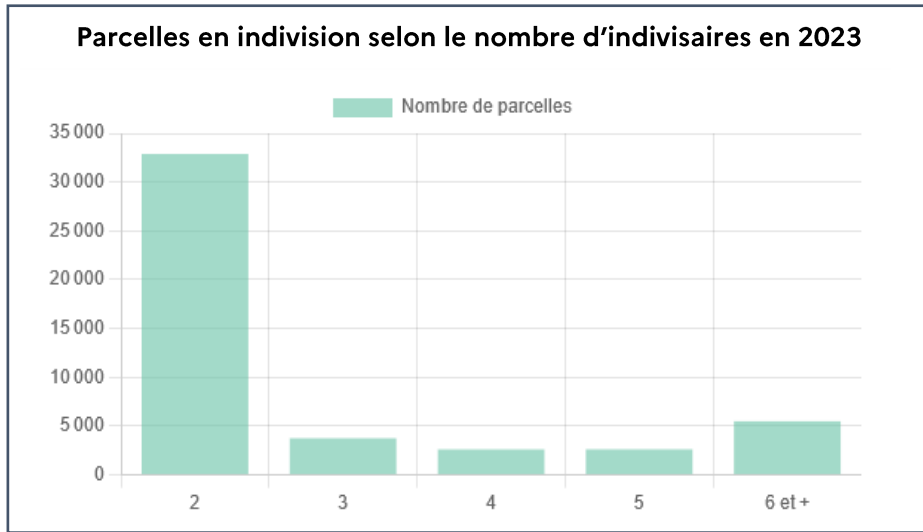
En ce qui concerne les terrains nus, des communes comme Sainte-Anne et Le Diamant enregistrent également des taux significatifs d'indivision, dépassant les 30 %, ce qui souligne la fragmentation de la propriété foncière et la difficulté à mettre en œuvre des projets de développement. Par exemple, Sainte-Anne a affiché 32 % en 2023.

L'indivision parmi les logements vacants apparaît basse en étant inférieure à 7% pour toutes les communes. Ce résultat est lié à la source de donnée et est peu représentatif de la situation réelle. Néanmoins, les communes avec le plus fort taux d'indivision au sein des logements vacants sont les Trois-Îlets, Fort-de-France et le Diamant. Fort-de-France se distingue avec le nombre de logements vacants en indivision le plus élevé. Cette situation met en lumière les défis uniques de la gestion urbaine dans la capitale économique de l'île, où la réhabilitation et l'utilisation des bâtiments vacants nécessitent une coordination accrue entre les co-proprétaires pour surmonter les obstacles à la revitalisation urbaine.

Globalement, l'indivision reste un obstacle majeur à la gestion efficace et au développement des biens immobiliers en Martinique, exigeant des solutions adaptées pour faciliter la coopération entre les propriétaires et optimiser l'utilisation des terrains et bâtiments vacants.



NOMBRE D'INDIVISAIRES

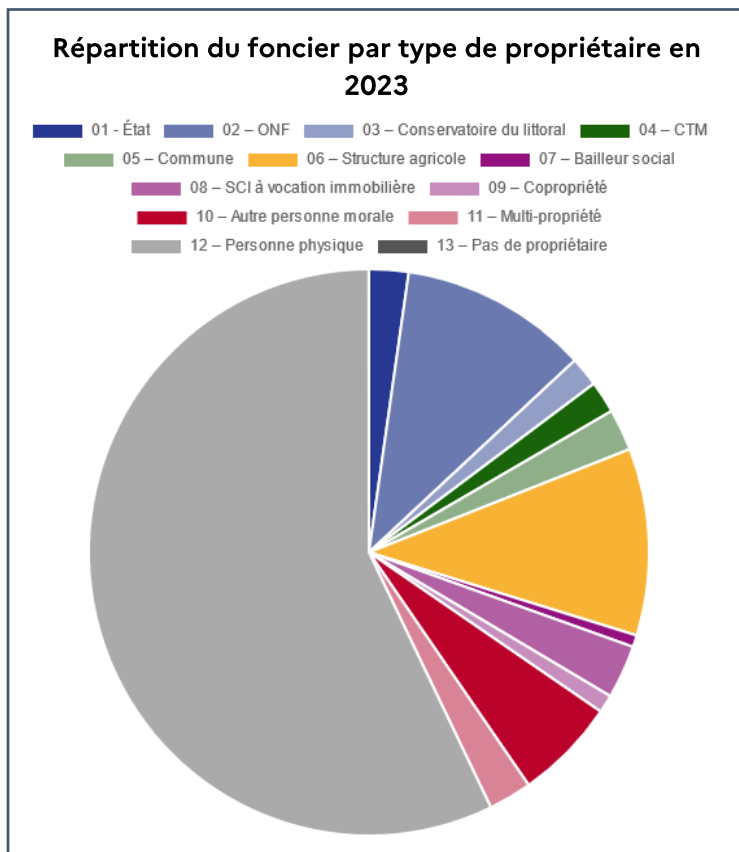


En Martinique, les parcelles avec deux indivisaires sont les plus courantes, notamment à Fort-de-France (4 708 parcelles), Le François (1 773 parcelles) et Le Lamentin (2 930 parcelles), illustrant une prévalence de copropriétés simples. Les parcelles avec trois indivisaires sont également nombreuses, surtout à Fort-de-France (580 parcelles) et Le Lamentin (338 parcelles), ce qui montre une augmentation de la complexité de la gestion foncière. Les parcelles avec quatre indivisaires sont plus complexes à gérer, avec des chiffres notables comme 345 à Fort-de-France et 276 au Lamentin. Les

parcelles avec cinq indivisaires, particulièrement à Fort-de-France (352 parcelles) et Le François (171 parcelles), posent des défis accrus en termes de gestion collective. Enfin, les parcelles avec six indivisaires ou plus représentent les cas les plus complexes de gestion foncière, avec de nombreux indivisaires, notamment à Fort-de-France (691 parcelles) et Le François (288 parcelles), entraînant des défis significatifs pour le développement foncier.

2023
28% DES PARCELLES EN INDIVISION DONT 30% AVEC 3 INDIVISAIRES OU PLUS

REPARTITION DE LA PROPRIETE

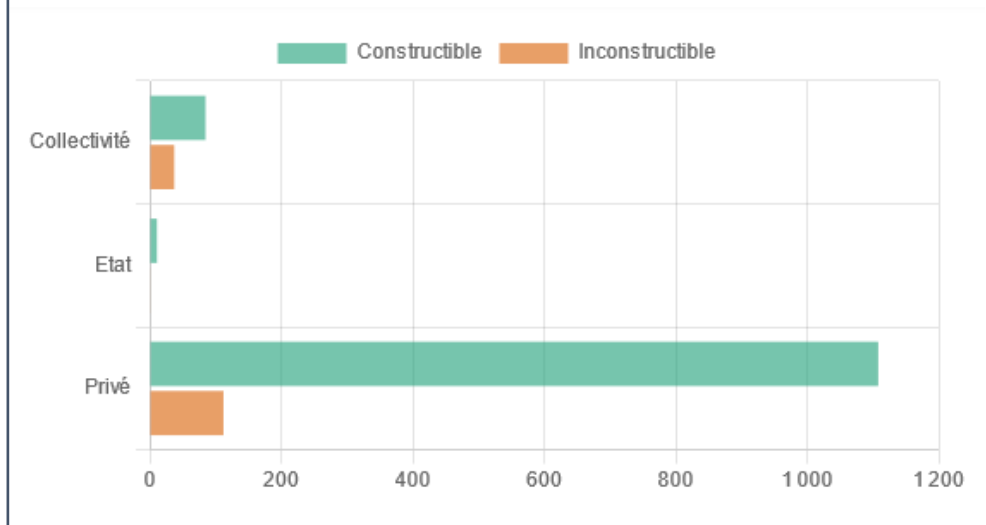


En Martinique, les personnes physiques sont les principaux propriétaires fonciers, détenant la majorité des terres avec 57% de la superficie. Les structures agricoles (11%) et les SCI à vocation immobilière (3%) jouent également un rôle important dans la gestion des terres. L'ONF, le conservatoire du littoral et l'État possèdent des surfaces significatives (15%), illustrant leur implication dans la gestion des espaces naturels et forestiers. Les communes (2%) et autres entités juridiques, telles que les multi-proprétés (2%) et les bailleurs sociaux (1%), détiennent des parts notables, soulignant la diversité des acteurs impliqués dans la gestion foncière de l'île. Cette répartition variée souligne l'importance d'une gestion foncière équilibrée et durable, impliquant divers types de propriétaires.



REPARTITION DU FONCIER CONSTRUCTIBLE

Répartition du foncier selon la constructibilité par type de propriétaire en 2023



Les données montrent une répartition claire du foncier en Martinique entre les collectivités, l'État, et les propriétaires privés. Les terrains privés dominent largement avec 1220 hectares, représentant environ 90 % du total. Parmi ceux-ci, 1108 hectares sont constructibles, soit 82 % du total.

Les collectivités locales possèdent 122 hectares, ce qui représente 9 % du total. Cette surface est répartie de manière équilibrée entre terrains constructibles (85 ha) et inconstructibles (37 ha).

L'État détient une petite part avec 12 hectares, représentant environ 1 % du total, majoritairement constructibles (11 ha).

Cette répartition souligne l'importance des propriétaires privés dans le développement foncier de l'île, avec une contribution significative des collectivités locales à la gestion des terrains non constructibles.

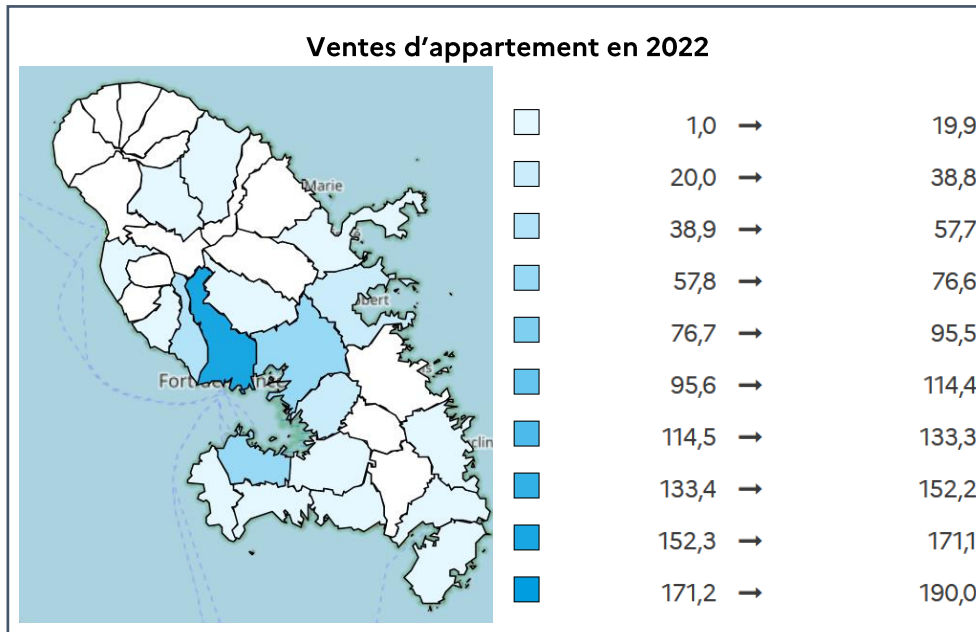
Un terrain est considéré comme inconstructible lorsqu'il est situé :

- dans une réserve naturelle
- dans une zone rouge du plan de prévention des risques naturels
- dans les zones d'interdiction du plan de prévention des risques technologiques
- dans un site classé
- dans un espace boisé classé



LE MARCHÉ FONCIER

VENTES DE BIENS



Le nord de l'île montre un marché immobilier relativement faible, probablement en raison d'une baisse démographique notable et d'un développement limité des résidences secondaires dans des communes comme Le Lorrain (7 ventes de maisons en 2022) et Le Marigot (3 ventes de maisons). Le centre présente une activité immobilière particulièrement dynamique, bien que la démographie puisse être plus fluctuante, comme observé à Fort-de-France (166 appartements vendus) et au Lamentin (66 ventes d'appartement). En revanche, le sud montre une dynamique immobilière également significative mais

légèrement inférieure au centre en termes de nombre de ventes, en raison d'une expansion significative des résidences secondaires, soutenue par une démographie apparemment plus stable et une attractivité touristique accrue, notamment dans des communes comme Les Trois-Îlets (66 ventes d'appartement) et Sainte-Anne (11 ventes de maisons).

2022

BIENS VENDUS :

469 APPARTEMENTS

493 MAISONS

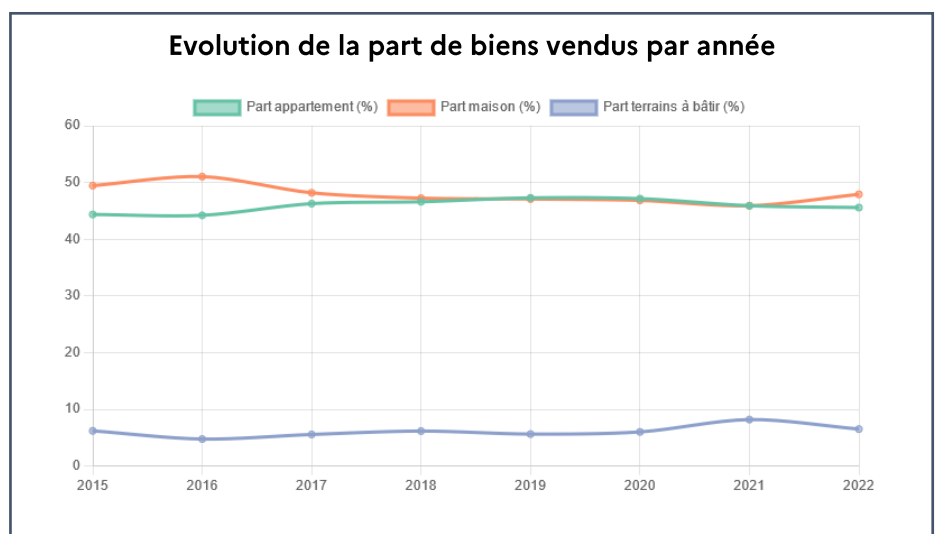
67 TERRAINS A BATIR



EVOLUTION DES VENTES IMMOBILIERES

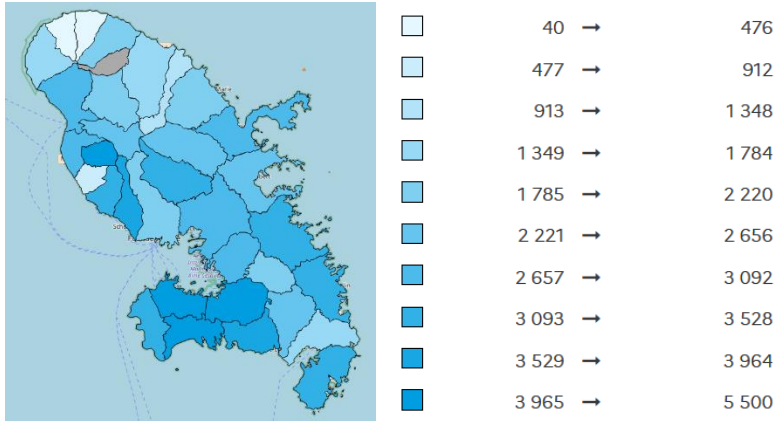
En 2022, on observe une tendance à une légère diminution de la part des appartements, tandis que les maisons ont augmenté depuis 2020. Les terrains à bâtir ont également vu une hausse, atteignant 7%.

Cette évolution pourrait refléter une demande croissante pour les maisons et les terrains, peut-être en raison de l'augmentation des besoins en espace personnel et en terrains pour des projets de construction. En même temps, la légère baisse de la part des appartements pourrait être liée à une saturation du marché ou à un changement dans les préférences des acheteurs.



PRIX MOYENS

Prix moyen des maisons en 2022 (€/m²)



En 2022, le prix moyen d'une maison en Martinique, est d'environ 2 832 €/m². Certaines communes se situent bien au-dessus de cette moyenne. Par exemple, Le Diamant affiche un prix moyen des maisons de 5 147 €/m². D'autres communes restent en-dessous de la moyenne. Le Lorrain, par exemple, présente des maisons à un prix moyen de 1 477 €/m², et Bellefontaine affiche un prix moyen de 638 €/m². Ces variations reflètent les différences d'attractivité, d'infrastructure et de demande immobilière d'une commune à l'autre.



2022

PRIX MOYENS :

MAISONS : 2 832 €/m²

TERRAINS : 137 €/m²

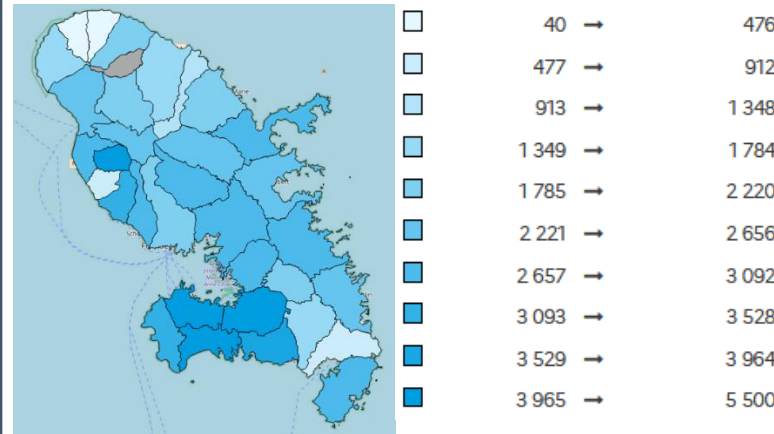
T1/T2 : 3 254 €/m²

T3/T4 : 2 596 €/m²

T5 ET + : 2 063 €/m²

PRIX MEDIANS

Prix médian des maisons en 2022 (€/m²)



Le prix médian d'une maison en Martinique est de 2 586 €/m², légèrement inférieur au prix moyen. Certaines communes dépassent largement cette médiane, comme Le Diamant avec 4 948 €/m² pour les maisons. Dans le sud, Les Trois-Îlets montre des prix élevés avec 4 414 €/m². D'autres communes, comme Le Lorrain et Bellefontaine, affichent des prix médians plus bas, respectivement 1 395 €/m² et 638 €/m² pour les maisons. Ces différences montrent que la majorité des transactions immobilières se situent en dessous du prix moyen, reflétant un marché où il existe une proportion significative de biens vendus à des prix plus accessibles, malgré la présence de biens très coûteux. Cela révèle une

disparité notable dans les prix de l'immobilier, avec des biens de luxe influençant la moyenne, tandis que la plupart des transactions se font à des prix plus modestes.

2022

PRIX MEDIANS :

MAISONS : 2 586 €/m²

TERRAINS : 126 €/m²

T1/T2 : 3 000 €/m²

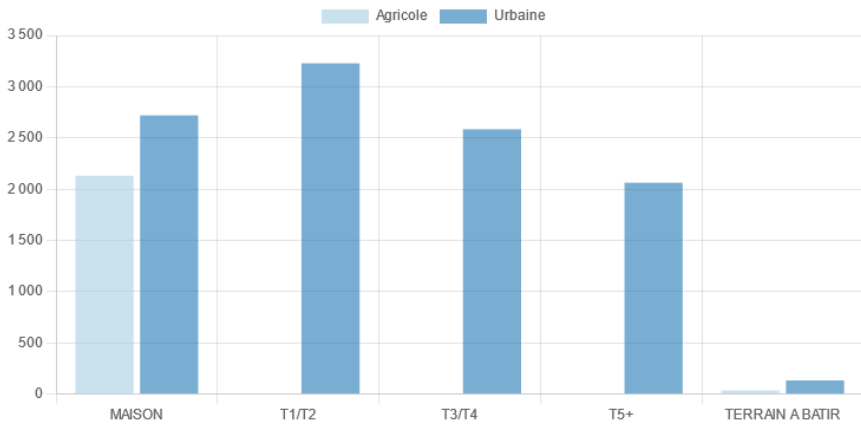
T3/T4 : 2 500 €/m²

T5 ET + : 1 822 €/m²



PRIX ZONE AGRICOLE ET URBAINE

Comparaison entre prix moyen des biens vendus en zone urbaine et en zone agricole en 2022



En 2022, les prix des maisons et des terrains à bâtir montrent des différences notables entre les zones agricoles et urbaines.

Pour les maisons, les zones agricoles affichent un prix moyen de 324 464 €, avec un prix moyen de 1 596 € par mètre carré. En comparaison, en zone urbaine, les maisons se vendaient en moyenne à 258 521 €, soit 1 720 € par mètre carré. Cela montre que, malgré un prix total plus élevé en zone agricole, le coût par mètre carré est légèrement inférieur, probablement en raison de la disponibilité de plus grandes surfaces de terrain.

Quant aux terrains à bâtir, ceux en zone agricole avaient un prix moyen de 100 000 €, avec un coût de 35 €/m². En zone urbaine, les terrains à bâtir se vendaient en moyenne à 105 740 €, avec un prix de 927 €/m². Cette différence marquée dans le prix par mètre carré reflète l'attrait et les infrastructures des zones urbaines, rendant ces terrains bien plus coûteux à l'achat.

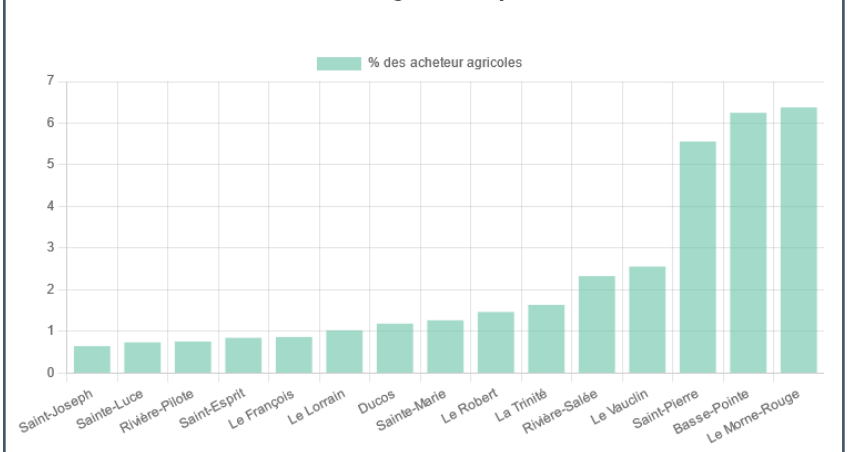
Ces différences reflètent l'impact de la localisation sur les prix fonciers, où les zones urbaines, avec leurs infrastructures et leur attractivité, tendent à avoir des prix plus élevés que les zones agricoles.

LE FONCIER AGRICOLE

PART DES ACHETEURS AGRICOLES

L'analyse des acheteurs agricoles en Martinique montre une implication variée selon les communes. Certaines communes, telles que Basse-Pointe et Le Morne-Rouge, présentent une proportion significative d'acheteurs agricoles, avec chacune près de 6% du total des terres agricoles vendues. À noter, la SAFER (Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural) joue un rôle notable dans certaines communes, avec une contribution importante au Lorrain (100 % des acheteurs agricoles) et au Morne-Rouge (67%). D'autres communes, comme Ducos et Rivière-Pilote, montrent des pourcentages plus modestes d'acheteurs agricoles, proches de 1%. Cette répartition souligne l'importance des acheteurs agricoles dans certaines zones, tout en mettant en lumière les efforts de la SAFER pour faciliter l'acquisition de terres agricoles et soutenir le secteur agricole local.

Part des acheteurs de biens agricoles par commune (2010-2023)



2010-2023

1 % DES BIENS AGRICOLES ACQUIS PAR DES ACHETEURS AGRICOLES

