

The logo for ADDUAM, featuring the word 'ADDUAM' in a bold, white, sans-serif font. The letter 'D' is stylized with a grid pattern. The background of the entire page is a collage of images: a modern multi-story apartment building with balconies and glass railings, a blue sky with white clouds, and a white architectural plan or map with orange and blue geometric shapes overlaid.

Les marchés **FONCIERS & IMMOBILIERS** de Martinique

Chiffres-clés
entre 2014 - 2020

CHIFFRES CLÉS
DVF 2014 - 2020

ADDUAM
2023

☎ 0596 71 79 77

🌐 <http://www.adduam.com>

SOMMAIRE

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MARCHÉS	5
Une période de tous les records	5
Un volume de transactions en hausse jusqu'en 2019	5
Des marchés impactés par la crise sanitaire	6
Des biens bâtis largement majoritaires	6
Le Centre et le Sud demeurent les zones les plus recherchées	6
GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS	8
Un marché dynamique porté par les logements	8
Un marché dominé par les appartements	8
Des logements relativement grands	10
Le prix des logements en hausse	10
Des biens moins chers dans les centres-bourgs	10
Le marché des locaux d'activités est à la peine	11
GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS FONCIERS	12
Un marché toujours très attractif	12
Des transactions en baisse depuis 2019	12
Le centre et le sud affirment leur attractivité	13
9 terrains sur 10 sont destinés à de l'habitat	15
Le prix des terrains en hausse depuis 2014	16

INTRODUCTION

UNE PHOTOGRAPHIE DES MARCHES A L'ECHELLE REGIONALE

Où et à combien se sont vendus les terrains en Martinique entre 2014 et 2020, sont-ils plutôt bâtis ou plutôt nus, quelles sont les communes les plus prisées de l'île ? Depuis de nombreuses années, l'ADDUAM suit l'évolution des marchés fonciers et immobiliers afin de mettre en évidence les dynamiques en cours en Martinique.

Les résultats chiffrés présentés ici sont issus de l'exploitation de la base de données DV3F produite par le CEREMA. Ils montrent les principales tendances observées sur la période 2014-2020 en distinguant deux grands types de marchés : le marché foncier non-bâti (terrains à bâtir, terrains à bâtir d'activités, terrains agricoles et naturels) et le marché immobilier (appartements, maisons, locaux d'activités).

Pour chacun de ces segments, ce chiffres-clés permet d'apprécier les volumes de transactions (nombre de ventes, leur prix, les types de biens vendus, leur surface) et la dynamique spatiale des mutations. Cette publication sera complétée dans l'année 2023, par une application de cartographie interactive des marchés fonciers et immobiliers à l'échelle communale permettant d'apprécier la géographie des différents marchés fonciers et immobiliers.

LES SEGMENTS DE MARCHÉS ÉTUDIÉS

Le marché immobilier (les biens bâtis)

Sont prises en compte dans cette étude les mutations à titre onéreux entre personnes physiques ou morales portant sur quatre trois catégories de biens : les maisons, les appartements et les locaux d'activités. Les autres types de biens (VEFA, adjudication, expropriation, échange, dépendance, ventes indéterminées, ventes mixtes) ne sont pas analysés dans ce rapport.

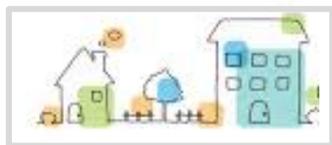
Le marché foncier (les biens non bâtis)

Sont prises en compte dans cette étude les mutations à titre onéreux entre personnes physiques ou morales portant sur trois catégories de biens : les terrains à bâtir, les terrains à bâtir d'activités et les terrains agricoles.

Les chiffres clés des marchés fonciers et immobiliers de Martinique

Chiffres clés de 2014 à 2020

TOUS SEGMENTS CONFONDUS



VOLUME FINANCIER (€)

SURFACE PARCELLE (ha)

NB DE VENTES

3,9 G

5 394

17 095

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



2,6 G ^{67%}

4 243 ^{79%}

11 49 ^{67%}

LE MARCHÉ DU FONCIER



733 M ^{18%}

1 151 ^{21%}

3 574 ^{21%}

LE MARCHÉ DE L'IMMOBILIER



Maison

2 191

92

5 122



Appartement

2 367

62

5 409



Local d'activité

1 662

62,5

1 018

PRIX MEDIAN (€/m²)

SURFACE MEDIANE (m²)

NB VENTES

LE MARCHÉ DU FONCIER



Terrain à bâtir

103

815

2 999



Terrain à bâtir destiné à de l'activité

130

1 914

110



Terrain agricole et naturel

50

1 285

465

PRIX MEDIAN (€/m²)

SURFACE MEDIANE (m²)

NB VENTES

Chiffres clés de 2020

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MARCHÉS

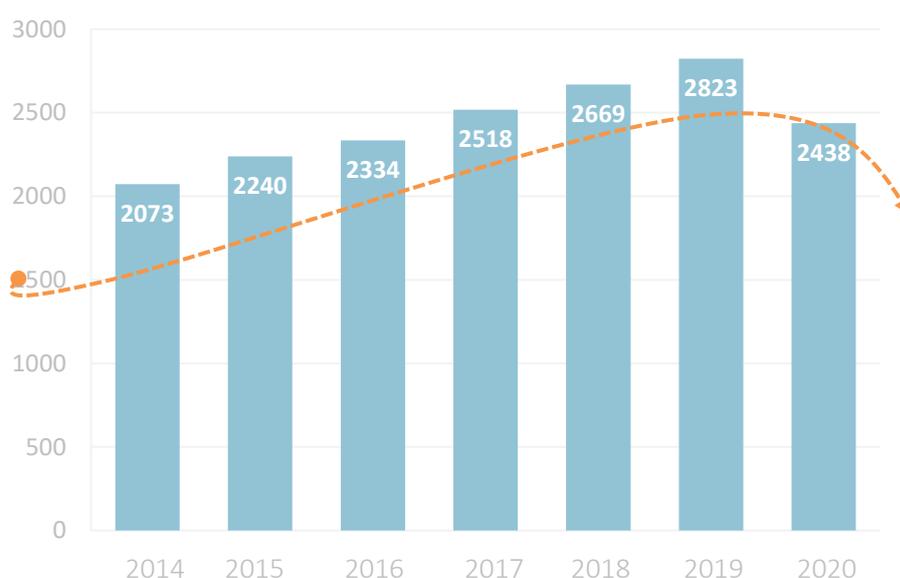
Une période de tous les records

Avec 17 095 transactions foncières et immobilières pour un volume financier de 3,9 milliards d'euros, la période 2014-2020 établit de nouveaux records, tant en termes de nombre de transactions que de flux financiers. En 2020, sont référencées 2 438 transactions contre 2 073 en 2014, soit une augmentation de + 17 % sur la période. De manière générale, les caractéristiques des marchés ne diffèrent pas des grandes tendances observées au cours des précédentes périodes (2002-2006 et 2007-2011)² : les transactions immobilières sont majoritaires et la polarisation du Centre perdure, si bien que Fort-de-France, Le Lamentin et Schoelcher, représentent à elles seules 42 % de l'ensemble des transactions (foncières et immobilières).

Un volume de transactions en hausse jusqu'en 2019

Au rythme moyen annuel de 510 transactions de terrains nus et de 1 649 transactions de biens immobiliers, les marchés affichent une croissance annuelle moyenne de + 3% entre 2014 et 2020. Jusqu'en 2019, on observe une hausse continue du nombre de transactions principalement portée par le dynamisme du marché de l'immobilier (croissance moyenne annuelle de + 4 % de sur la période). Cette hausse peut s'expliquer par l'augmentation du revenu disponible brut (RDB) des ménages martiniquais (+ 2% par an entre 2013 et 2018) et surtout la baisse des taux d'intérêts. Les taux de crédit immobilier n'ont en effet jamais été aussi bas. À titre d'exemple, le taux du crédit habitat octroyé aux particuliers était de 1,66 % en moyenne au dernier trimestre 2018 et de 1,31% en 2020.

Evolution du nombre de transactions foncières et immobilières, 2014-2020



² Analyses des marchés sur les périodes 2002-2006 et 2007-2011 à partir des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA).

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MARCHÉS

Une période de tous les records

Des marchés impactés par la crise sanitaire

L'année 2020 a été marquée par une baisse de - 14 % du nombre de transactions par rapport à 2019, alors que les taux d'intérêt sont restés très attractifs (2 823 en 2019 contre 2 438 en 2020). On peut logiquement en déduire que les périodes successives de confinement dues à l'épidémie de COVID-19 ont impacté les différents marchés, en particulier celui du foncier, qui enregistre une nette diminution de -21% du nombre de transactions entre 2019 et 2020. A noter tout de même, que ce fléchissement de l'activité s'accompagne d'une hausse du prix médian au m² des logements de + 8,7% tandis que celui des biens fonciers reste plutôt stable.

Les biens bâtis largement majoritaires

Comme observé sur les périodes 2002-2006 et 2007-2011, les transactions de biens bâtis (marché immobilier) demeurent majoritaires. Elles représentent 67 % de l'ensemble des transactions (immobilières et foncières) et 67 % des montants financiers échangés (2,6 milliards d'euros). Les terrains nus (marché foncier) et les autres types de ventes (VEFA, échanges, adjudications...) concernent respectivement 21% et 12% des transactions comptabilisées sur la période. Le nombre des transactions aussi bien que leur valeur révèle une attractivité différenciée sur le territoire.

Le Centre et Sud demeurent les zones les plus recherchées

En termes de volumes de transactions (immobilières et foncières), les écarts importants déjà observés entre les trois EPCI demeurent. Sans surprise, sur l'ensemble de la période d'étude, la commune de Fort-de-France a fait l'objet à elle seule 24% des transactions de l'île, Le Lamentin, 9%, Schoelcher, 8%. La polarisation de l'Agglomération Centre perdure avec 44 % des transactions enregistrées sur la période (7 185 transactions). A contrario, le poids de CAP Nord reste relativement faible. L'EPCI représente 18 % des transactions ; 57% d'entre elles sont réalisées dans les communes du Robert, du Lorrain, de Sainte-Marie et de La Trinité.

Les Trois-Ilets et Ducos figurent parmi les cinq communes comptabilisant le plus grand nombre de transactions avec respectivement 1 430 et 829 transactions, démontrant, s'il en était besoin, le poids de ces deux communes dans l'attractivité du Sud. La contribution de ces deux communes au volume global des transactions de l'ESPACE Sud a été décisive. L'attrait pour le secteur Sud s'est accentué en particulier sur le segment des terrains à bâtir pour de la construction de logements. Avec 1 458 transactions, loin devant la CACEM (807) et CAP Nord (733), l'ESPACE Sud enregistre 49 % du volume de transactions des terrains destinés à la construction de logements de la période, soit 53 % de la surface échangée en Martinique.

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DES MARCHÉS

Une période de tous les records

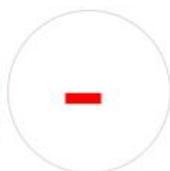
Evolution du nombre de transactions foncières et immobilières, 2014-2020

Top 5 des communes comptabilisant **le plus de transactions** en Martinique (DV3F 2014-2020)

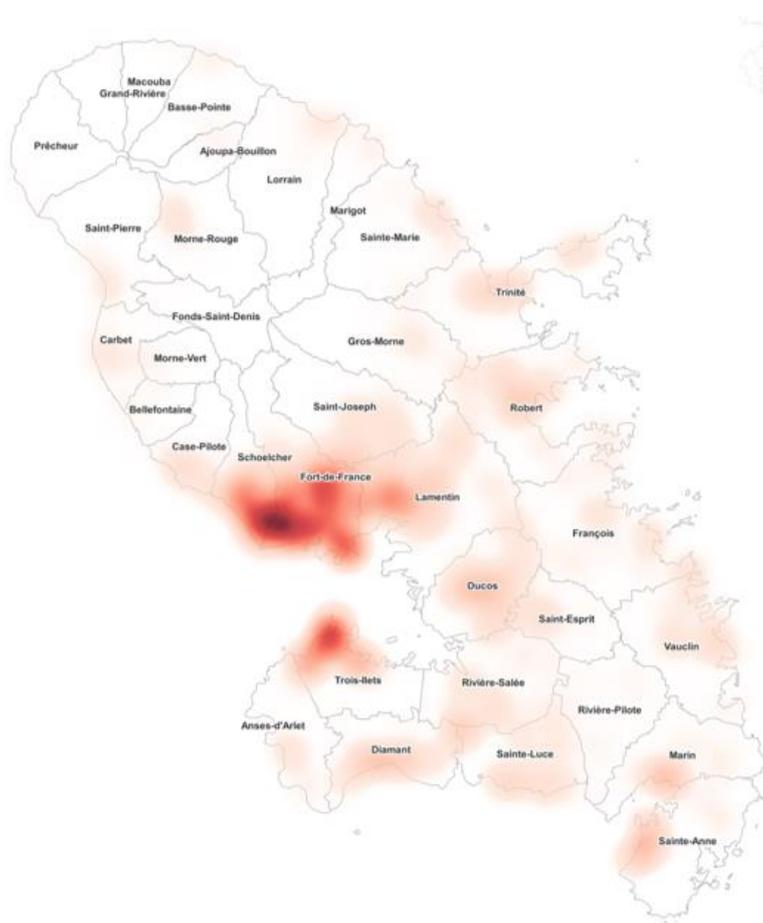


1) Fort-de-France	4 120
2) Lamentin	1 624
3) Schœlcher	1 441
4) Trois-Ilets	1 430
5) Ducos	829

Top 5 des communes comptabilisant **le moins de transactions** en Martinique (DV3F 2014-2020)



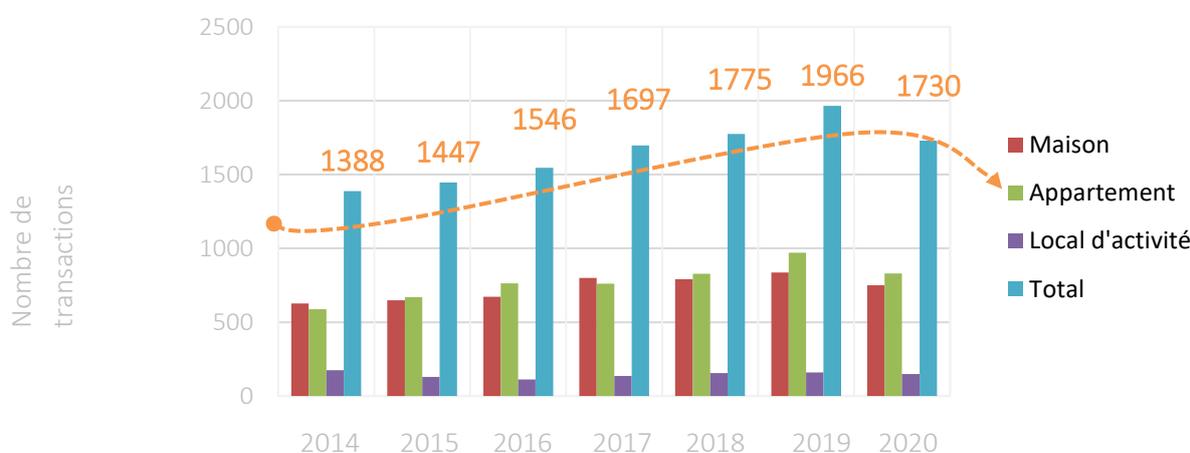
1) Grand Rivière	9
2) Fonds-Saint-Denis	11
3) Macouba	20
4) Prêcheur	21
5) Ajoupa-Bouillon	42



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Un marché dynamique porté par les logements

Une croissance moyenne annuelle de + 5 % du nombre de transactions, des taux d'emprunt historiquement faibles, un prix médian en euros au m² en progression continue, autant d'indicateurs qui reflètent du dynamisme du marché immobilier entre 2014 et 2020. Quand en 2014, 1 388 transactions immobilières étaient comptabilisées, l'année 2019 affichait quant à elle 1 966 transactions, soit une hausse de 41% en six ans. Entre 2014 et 2020, le cumul des transactions immobilières atteint 11 549 transactions, pèse 2,6 milliards d'euros, pour un total de 15 679 biens vendus (tous types confondus). L'année 2020, marque toutefois un ralentissement de l'activité.



Un marché dominé par les appartements

Malgré une diminution des transactions en 2020 (-12% par rapport à 2019), le marché immobilier a été particulièrement dynamique sur la période 2014-2020. Les ventes de biens bâtis (maisons, appartements, locaux d'activité) ont augmenté de 38% entre 2014 et 2020. L'année 2019 totalise 1 966 transactions pour 2 717 biens vendus, une année record depuis que l'Agence suit l'évolution du marché immobilier. De manière générale, on observe que le marché est porté par les mêmes segments que ceux des précédentes années : les logements et plus précisément, les appartements. Au total sur les 11 549 transactions immobilières effectuées en six ans, ont été comptabilisées :

- > 8 125 ventes d'appartements ;
- > 5 597 ventes de maisons individuelles ;
- > 1 955 ventes pour les locaux d'activités.

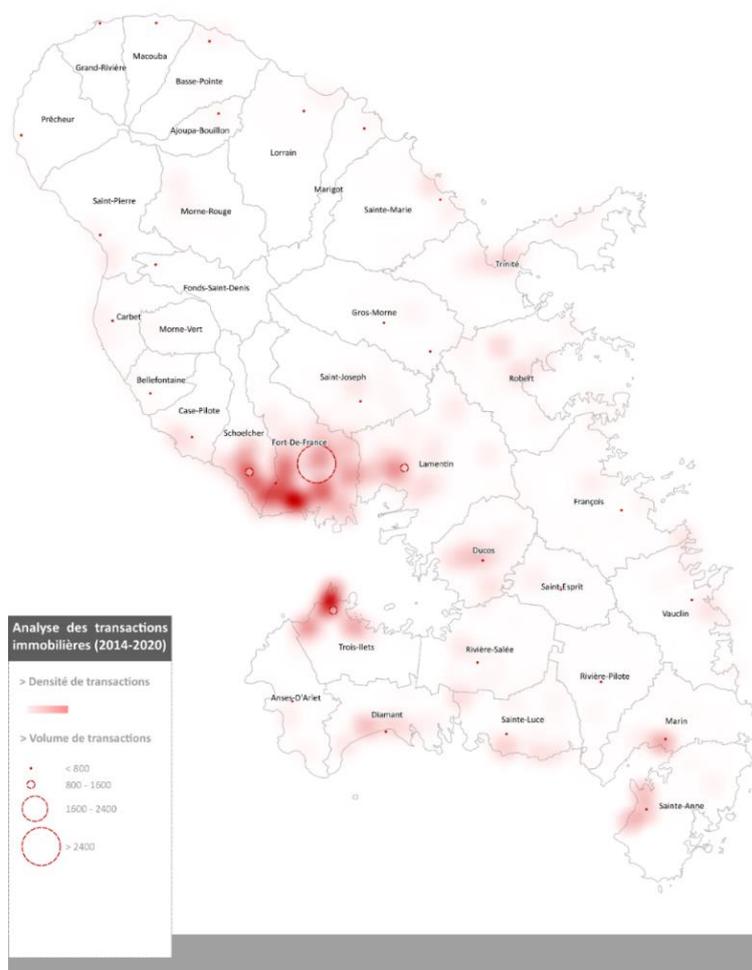
52 % des biens bâtis vendus sur la période sont des appartements. 1 461 : c'est le nombre de ventes d'appartements en 2019 contre 764 en 2014, soit une augmentation de + 41 %.

GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Un marché dynamique porté par les logements

On observe que les grandes disparités observées sur les précédentes périodes analysées demeurent : avec 7 525 biens bâtis vendus sur son territoire, la CACEM représente près de 48 % des transactions immobilières de l'île. Les populations « urbaines » vivant logiquement plus souvent en appartement, Fort-de-France, le Lamentin et Schoelcher concentrent, à elles seules, plus de la moitié des ventes (54%). Ces trois communes, largement majoritaires sur le segment des appartements, sont suivies des Trois-Ilets (811 ventes), de Ducos (380 ventes), de Sainte-Luce (257), et enfin du Marin (225).

Dans le Nord, les grandes polarités définies dans le SCoT de CAP Nord (La Trinité, Sainte-Marie, le Lorrain et Saint-Pierre) peinent à profiter pleinement du dynamisme du marché, exception faite pour Le Robert et Le Lorrain. Entre 2014 et 2020, 22% des biens bâtis (224 appartements, 330 maisons et 38 locaux d'activités) vendus sur le territoire de l'EPCI se situaient au Robert. A noter que le marché immobilier est quasiment absent dans les communes de Grand'Rivière et de Fonds-Saint-Denis qui cumulent seulement 17 transactions en six ans.



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Un marché dynamique porté par les logements

➤ Des logements relativement grands

Avec 69,56 % des ventes, ce sont des maisons de type T4 et plus qui se sont le plus vendues entre 2014 et 2020. Quant aux appartements, avec 66,8 % des ventes, ce sont les appartements de type F3 et F2, qui se sont vendus le plus. Ces chiffres reflètent la typologie du parc de logements et la mise en vente sur le marché immobilier d'un nombre relativement important de grands logements, en particulier pour les maisons.

➤ Le prix des logements en hausse

En six ans, les prix médians en €/m² du marché immobilier ont connu une croissance annuelle moyenne de + 6,40 %. Si le nombre de ventes décroît entre 2019 et 2020, ce n'est pas le cas des prix. La crise sanitaire a eu un effet accélérateur sur les prix des maisons et des appartements. La hausse est plus marquée pour les maisons (+11,36 % entre 2019 et 2020) que pour les appartements (+6,07 %). A contrario, les prix médians en €/m² des locaux d'activités ont baissé (- 10,5%).

L'érosion du pouvoir d'achat immobilier est très marquée pour les maisons, dont les prix se sont envolés depuis 2014 (+ 30%). Le prix médian en €/m² s'élevait à 1 978€ en 2014, il est passé à 2 578€ en 2020. Les prix des appartements ont également augmenté de + 11% en six ans.

Les ventes de locaux d'activités comprennent majoritairement : des commerces, bureaux, entrepôts ou garde-meubles, activités artisanales, ou encore des activités médicales. Le reste des transactions concernent aussi bien des stations-service et garages ou encore de l'hôtellerie. On enregistre une légère diminution du prix des ventes sur ce segment (- 5%) pour 1 583€/m² ventes en 2014 et 1 500€/m² en 2020.

➤ Des biens moins chers dans les centres-bourgs

Les prix médians en €/m² des biens bâtis varient selon la localisation géographique des biens vendus. Ils peuvent varier du simple au double que le bien soit situé dans un bourg ou une zone d'habitat diffus. Pour les maisons, les prix sont plus élevés dans les secteurs d'habitat diffus. Le prix médian en €/m² d'une maison dans un bourg est de 1 089 contre 2 628 € pour une maison située dans un quartier d'habitat diffus. Ces quartiers correspondent davantage aux besoins des populations (besoin de calme, de vert et d'espace, paysages naturels et agricoles, parcelles plus grandes). La tendance à la maison individuelle est donc toujours autant plébiscitée. L'analyse de l'évolution de la tache urbaine réalisée par l'ADDUAM entre 1994 et 2021 montre que depuis 2010, la densification urbaine s'est accrue notamment dans les quartiers d'habitat diffus. Les espaces agricoles et naturels qui entourent ces quartiers constituent aujourd'hui des secteurs fortement sous pression de l'urbanisation.

GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ IMMOBILIER

Un marché dynamique porté par les logements

➤ Le marché des locaux d'activités est à la peine

Les locaux d'activités ont connu une baisse de 14% du nombre de transactions entre 2014 et 2020. Quatre communes concentrent 60 % des ventes de locaux d'activités : Fort-de-France (267 ventes entre 2014 et 2020), Le Lamentin (265), Sainte-Anne (222 ventes) et enfin Les Trois-Ilets avec 111 ventes sur la période. Près de la moitié des transactions de locaux d'activités sont réalisées au sein de la CACEM.

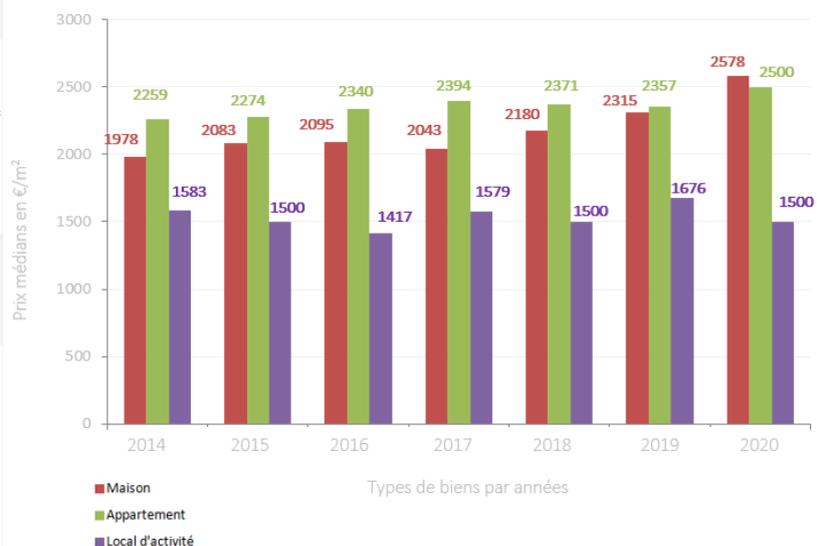
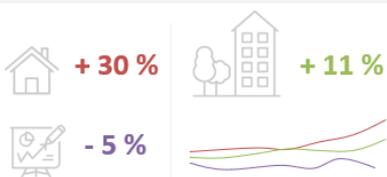
Analyse des marchés fonciers et immobiliers de 2014 à 2020

Evolution des prix médians en €/m² par type de biens en 6 ans

> Prix médians des différents biens entre 2014 et 2020



> Evolution des prix au m² des différents biens entre 2014 et 2020



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER

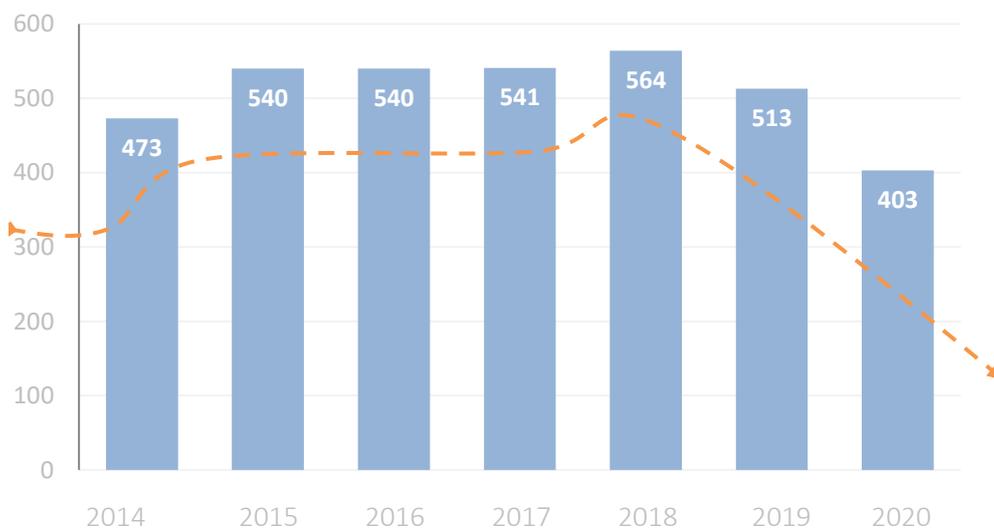
Un marché toujours très actif

L'analyse du marché foncier de 2014 à 2020 porte sur 3 574 transactions de biens non bâtis, soit 21% de l'ensemble des transactions. Ce volume représente en moyennes annuelles 510 transactions et 165 hectares de terrains, soit un total de 1 151 ha de parcelles mutées au cours de la période. Le volume financier s'élève à 733 millions d'euros soit 18% du volume total. Les terrains à bâtir constitue le gros du marché non-bâti.

➤ Des transactions en baisse depuis 2019

Le nombre de ventes et les surfaces des parcelles mutées diminuent : 473 ventes enregistrées en 2014 pour 403 ventes en 2020, soit une diminution de 15% des ventes et de 2% des parcelles mutées en 6 ans (125 ha en 2014 et 100 ha en 2020). Les volumes financiers eux sont en hausse : en 2014, 473 ventes de terrains non bâtis ont été comptabilisées pour un volume total de 80 000€, alors qu'en 2020 les ventes étaient moindres (-15%), mais plus onéreuses (95 000€ soit 19% d'augmentation). Le marché foncier a été incontestablement marqué par la crise sanitaire en 2020. On observe en effet une baisse de 21% du nombre de transactions par rapport à 2019.

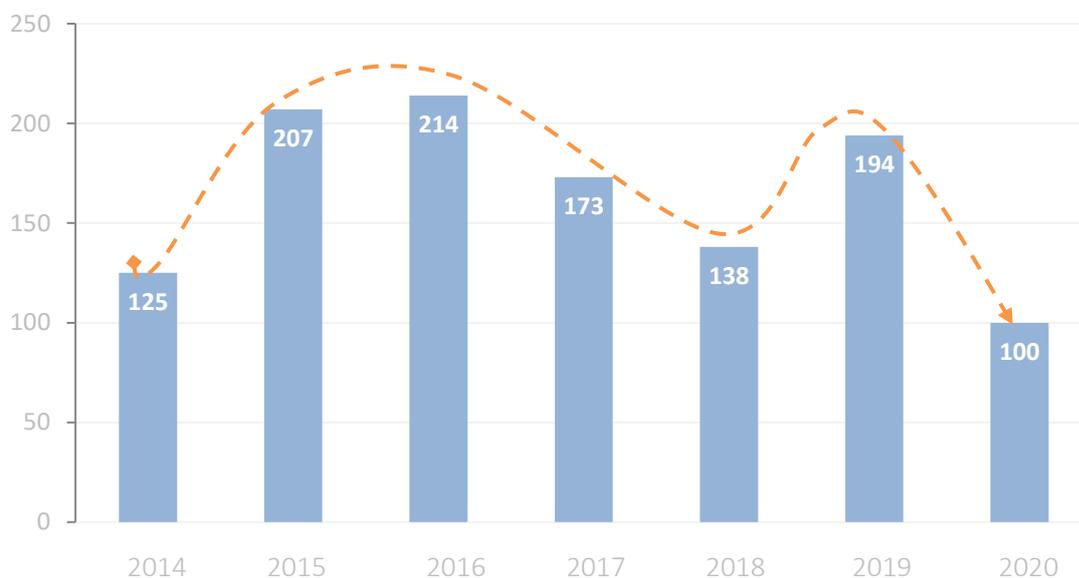
Evolution du nombre de transactions foncières de 2014 à 2020



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER

Un marché toujours très actif

Evolution des surfaces des parcelles mutées en hectare de
2014 à 2020



➤ Le Centre et le Sud toujours attractifs

La carte ci-après nous permet d'analyser la répartition géographique des transactions foncières de 2014 à 2020 à différentes échelles :

> **L'échelle régionale** : celle-ci montre une fois de plus l'attractivité des communes du Sud et du Centre par rapport à celles du Nord.

Le Lamentin et Fort-de-France sont les deux communes qui comptabilisent le plus grand nombre de ventes en 6 ans. Mais c'est le territoire de l'Espace Sud qui se situe « en tête de classement » comparativement à la CACEM et CAP Nord. En effet, l'intercommunalité enregistre à elle seule, la moitié des ventes de terrains nus de l'île, soit 1 749 ventes (49 % du marché), sur 507 hectares de terrains mutés (44 %), équivalent à une enveloppe globale de 253 millions d'euros (35% du volume financier).

La CACEM, quant à elle, s'inscrit en deuxième place du classement avec 930 ventes (soit 26 % du marché), sur 215 hectares de terrains mutés (19 %), équivalent à une enveloppe globale de 327 millions d'euros (soit 45 % du volume financier).

GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER

Un marché toujours très actif

Enfin, Cap Nord en troisième position a enregistré durant ces 6 ans d'analyses, 895 ventes (soit 25 % du marché) équivalent à 429 hectares de terrains mutés (37 % des terres), pour un volume global de 152 millions d'euros (20 % du volume financier).

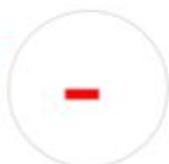
Analyse des marchés fonciers et immobiliers de 2014 à 2020

Top 5 des communes comptabilisant **le plus de transactions foncières** en Martinique (DV3F 2014-2020)

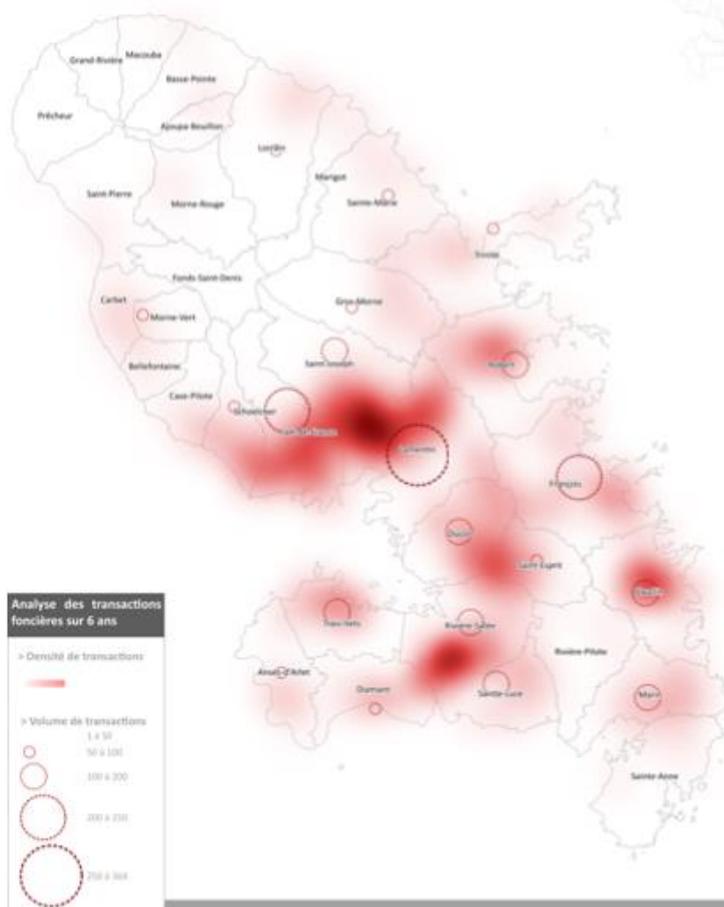


- | | |
|-------------------|-----|
| 1) Lamentin | 364 |
| 2) Fort-de-France | 236 |
| 3) François | 207 |
| 4) Rivière-Salée | 200 |
| 5) Vauclin | 183 |

Top 5 des communes comptabilisant **le moins de transactions foncières** en Martinique (DV3F 2014-2020)



- | | |
|----------------------|----|
| 1) Grand Rivière | 2 |
| 2) Fonds-Saint-Denis | 4 |
| 3) Macouba | 8 |
| 4) Morne-Vert | 10 |
| 5) Ajoupa-Bouillon | 14 |



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER

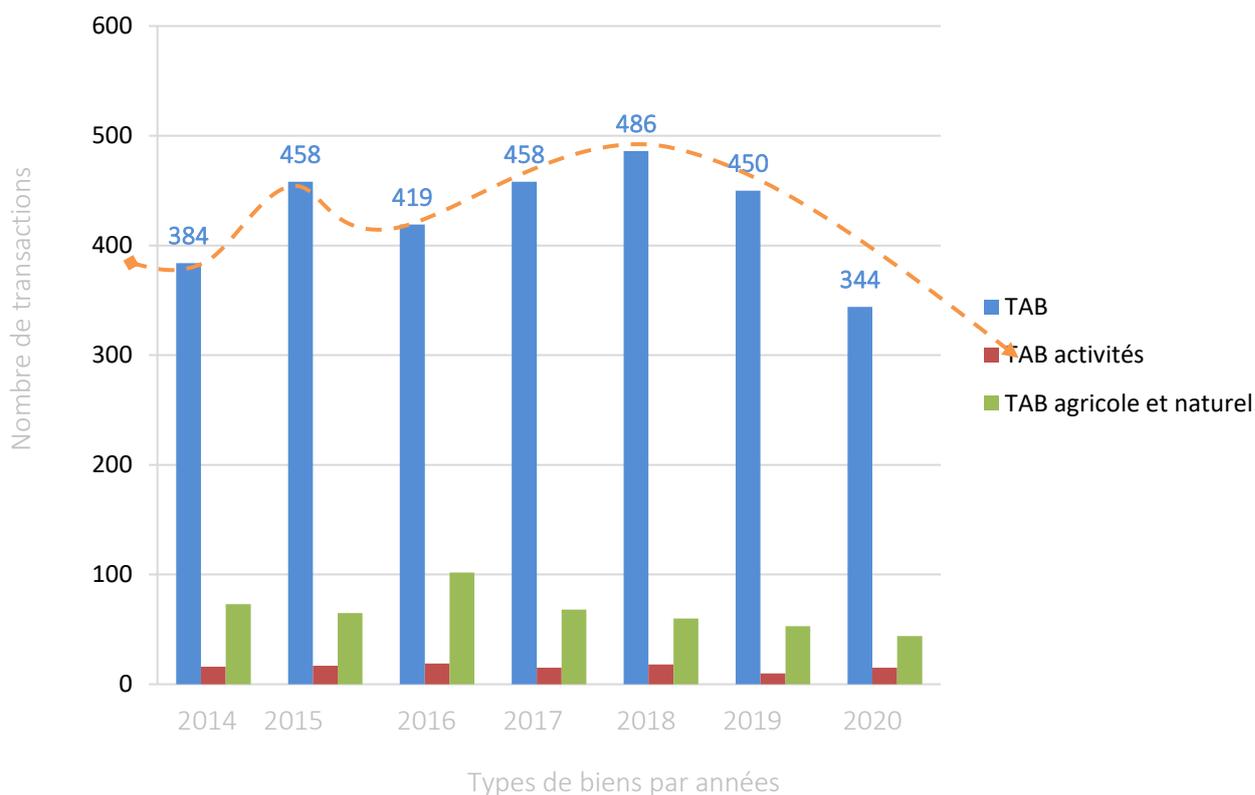
Un marché toujours très actif

➤ 9 terrains sur 10 destinés à l'habitat et au logement

Les ventes de terrains à bâtir ont totalisé près de 2 999 transactions entre 2014 et 2020, soit 84 % des transactions comptabilisées sur la période. En 2020, sont enregistrées 403 ventes de terrains nus en Martinique, parmi lesquelles on distingue :

- 344 terrains à bâtir destinés à du logement et de l'habitat, soit 85 % du marché
- 15 terrains à bâtir destinés à des activités, soit 4 %
- 44 terrains à bâtir agricoles et naturels, soit 11 %

Nombre de transactions foncières par type de biens en 6 ans



GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER

Un marché toujours très actif

➤ Les prix de terrains en hausse depuis 2014

Hormis le prix des terrains agricoles et naturels qui diminuent de 8 %, les prix des terrains destinés à de l'habitat et de l'activité ne cessent d'augmenter depuis 2014 (+17 % pour l'activité et +10 % pour l'habitat).

130€/m², tel est le prix médian retenu pour les terrains à bâtir destinés à de l'activité en Martinique entre 2014 et 2020. Ces derniers sont en tête de classement, suivis des terrains destinés à de l'habitat (103€/m²) et en dernière position on retrouve les terrains agricoles et naturels dont le prix s'élève à 46€/m². Quels facteurs expliquent le fait que les terrains destinés à de l'activité soient plus chers que les autres ?

> L'emplacement : les terrains destinés à de l'activité sont souvent situés dans des zones stratégiques : les zones commerciales, industrielles ou en plein centres-villes, zones sur lesquelles il existe une forte pression foncière. Les terrains agricoles, naturels ou ceux qui sont destinés à de l'habitat sont souvent situés en périphérie de ces zones, là où la demande est moindre.

> La taille et la configuration : ces derniers possèdent souvent des superficies plus importantes que celles destinées à de l'habitat et peuvent nécessiter des configurations spécifiques pour répondre aux besoins des entreprises.

> Les infrastructures : ils nécessitent également des infrastructures spécifiques telles que des routes d'accès, des raccordements électriques, des canalisations d'eau et des systèmes de traitement des déchets. Ces infrastructures sont onéreuses et jouent sur le prix des terrains.

> Le potentiel de revenus : enfin les terrains destinés à de l'activité ont un potentiel de revenus plus élevé que les autres. Les entreprises qui opèrent sur ces terrains peuvent générer des revenus importants non comparables avec ceux de l'agriculture ou de l'habitat.

GRANDES TENDANCES DU MARCHÉ FONCIER

Un marché toujours très actif

Evolution des prix médians en €/m² par type de transactions en 6 ans

> Prix médians des différentes transactions entre 2014 et 2020

 **103 €/m²**

 **50 €/m²**

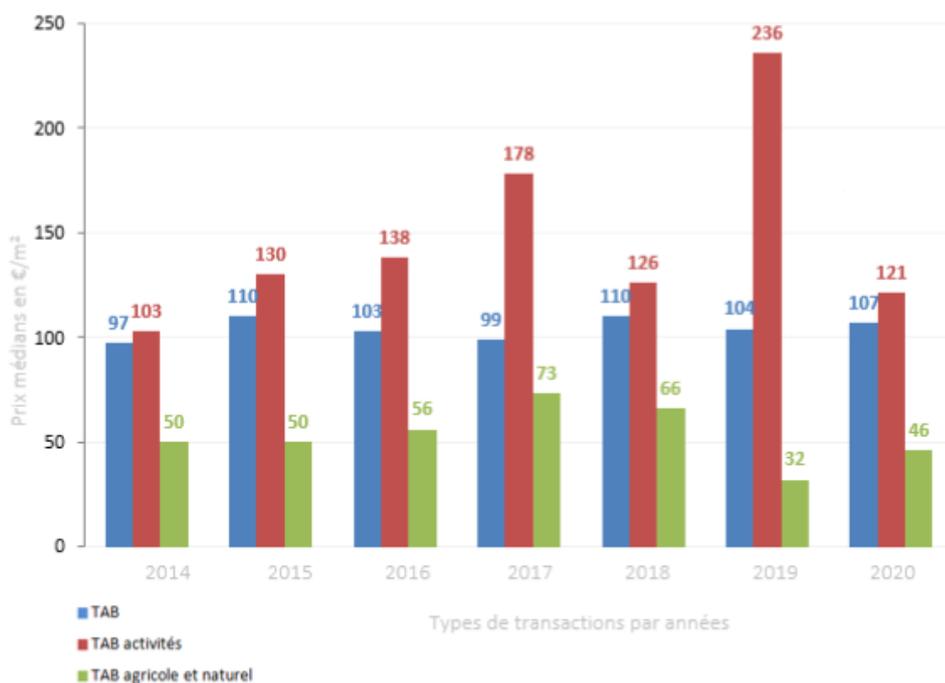
 **130 €/m²**

> Evolution des prix au m² des différentes transactions entre 2014 et 2020

 **+ 10 %**

 **- 8 %**

 **+ 17 %**





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA
MARTINIQUE



Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

