



AGENCE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE LA MARTINIQUE



La problématique de l'habitat et du foncier : un serpent qui se mord la queue...



Décembre 2007

Sommaire

1 - La croissance démographique sous-tend des besoins en logements	6
2 – Des besoins difficiles à satisfaire	7
Le parc résidentiel en hausse.....	7
Diminution de la production de logements	8
Des volumes programmés jamais atteints	8
Des types de logements disponibles répondant partiellement aux attentes.....	11
3- Des attentes exprimées cependant plus ou moins satisfaites.....	12
Du côté du marché immobilier neuf.....	12
Du côté du marché de l’immobilier ancien	12
Du côté du marché locatif	14
Du côté du marché foncier	15
4 – Une production de logements qui reste concentrée sur une partie du territoire.....	17
5 – Des contraintes liées aux évolutions défavorables des prix de l’immobilier, du loyer et du foncier	21
Les prix de l’immobilier du secteur libre	21
Les prix du loyer	23
Les prix du foncier	24
En conclusion	25

Avant-propos

Le logement constitue un enjeu majeur en Martinique. Force est de constater que depuis une vingtaine d'années, la problématique de l'habitat et du foncier demeure. Plusieurs phénomènes l'expliquent : l'accroissement démographique, la mutation structurelle de la population et le manque de terrains constructibles à l'origine de spéculations.

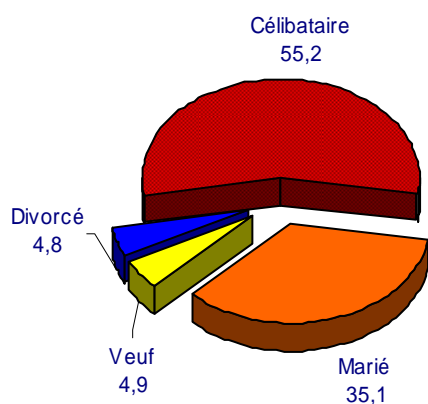
Logement et foncier apparaissent alors intimement liés : les tenants et aboutissants qu'ils sous-tendent en termes de fonctionnement des marchés immobilier et foncier mettant en interaction besoins / offre / disponibilités / accessibilité / acteurs privés (particuliers et sociétés) et publics, peuvent alors être résumés à l'image du serpent qui se mord la queue. Les effets conjugués de divers phénomènes impliquent que la production de logements, notamment sociaux, se trouve durablement entravée. Les prix sont libres pour les terrains non agricoles et naturels et hors zone de préemption ; les propriétaires disposent librement de leurs biens hors procédures spécifiques d'intérêt public ; souvent, les collectivités ne disposent pas des ressources nécessaires à la constitution de réserve ; les bailleurs et sociétés d'aménagement ont également de plus en plus de difficulté à acquérir du foncier à bon prix...

1 - La croissance démographique sous-tend des besoins en logements

La population martiniquaise croît modérément depuis 1999, générant ainsi des besoins nouveaux en logements. Selon les dernières estimations de l'INSEE, elle a augmenté de 21 000 personnes entre 1999 et 2007 (403 000 personnes au 1^{er} janvier 2007), en raison d'un excédent naturel et de flux migratoires positifs. Cependant, **les besoins en logements s'expliquent d'abord par les mutations structurelles des composantes de la population.**

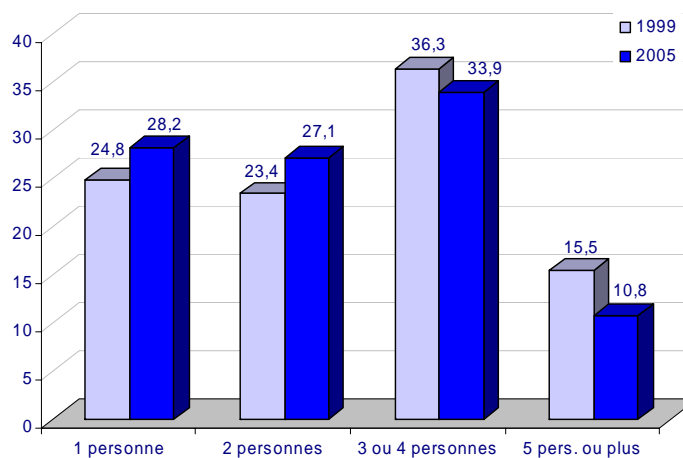
En effet, l'accroissement démographique s'est également traduit par l'accroissement du nombre de ménages. De nombreux faits expliquent ce dernier : décohabitation, divorce, célibat, monoparentalité, veuvage ou maintien des personnes âgées à domicile.... Le nombre de personnes vivant seules, jeunes ou âgées, est en forte augmentation impliquant ainsi, une diminution de la taille moyenne des ménages. Entre 1990 et 1999, la taille moyenne des ménages est passée de 3,3 personnes à 2,9. En 2005, elle s'est abaissée à 2,6 personnes.

Etat matrimonial de la population de 15 ans et plus (%)



Source : Insee - Enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006

Répartition des ménages selon leur taille (%)



Source : Insee - RGP 1999 et enquêtes annuelles de recensement 2004 à 2006

Parallèlement à ces évolutions structurelles, on observe une difficulté pour de nombreux ménages de situation moyenne et modeste, à évoluer dans leur parcours résidentiel (à la location comme à l'accession). Un fort taux de chômage, la baisse du pouvoir d'achat, une hausse significative du coût du loyer, du foncier et de l'immobilier, le RMI comme seules ressources..., constituent les principaux facteurs de cette barrière.

2 – Des besoins difficiles à satisfaire

Dans le même temps, les composantes du parc résidentiel (préexistantes ou nouvellement créées), ainsi que les constructions en cours ou futures, ne suffisent pas à satisfaire totalement les besoins. Cette insuffisance est double. Elle s'exprime d'une part en termes de volume, de typologie, de prix pour ce qui concerne la promotion immobilière ; et d'autre part de localisation géographique (objectif de rééquilibrage de la répartition des logements et de la population au regard des orientations du Schéma d'Aménagement Régional).

Le parc résidentiel en hausse

Estimé à 178 000 logements en 2005¹, le parc martiniquais enregistre une augmentation de 22 000 unités. L'évolution à la hausse se poursuit bien que de manière moindre : entre 1990 et 1999 le parc résidentiel enregistrait une croissance de +26% ; entre 1999 et 2005, l'augmentation est de +14%.

Cette progression est particulièrement imputable aux résidences principales dont le nombre s'élève à 151 000 (soit un accroissement de +15 % en 2005 par rapport à 1999 ; +23 % entre 1990 et 1999).

En 2005, le parc des résidences principales se compose comme suit :

- deux tiers de logements individuels (proportion en hausse par rapport à 1999)
- un tiers de logements collectifs (proportion en baisse par rapport à 1999).

En 1999, 30 % des résidences principales étaient construites depuis moins de 10 ans. En 2005, ce pourcentage n'est plus que de 16 % (résidences principales construites depuis 1999).

Ainsi, le parc résidentiel martiniquais est-il, selon les données de 2005, principalement représenté par un habitat individuel et récent. Cette dernière caractéristique indique bien plus un retard en matière de logements (compte tenu notamment de l'ampleur de la demande sociale résiduelle) qu'un renouvellement du parc². Ce retard semble difficile à combler en raison, notamment de l'évolution défavorable de la construction neuve. Cette dernière est entravée par plusieurs facteurs tels que :

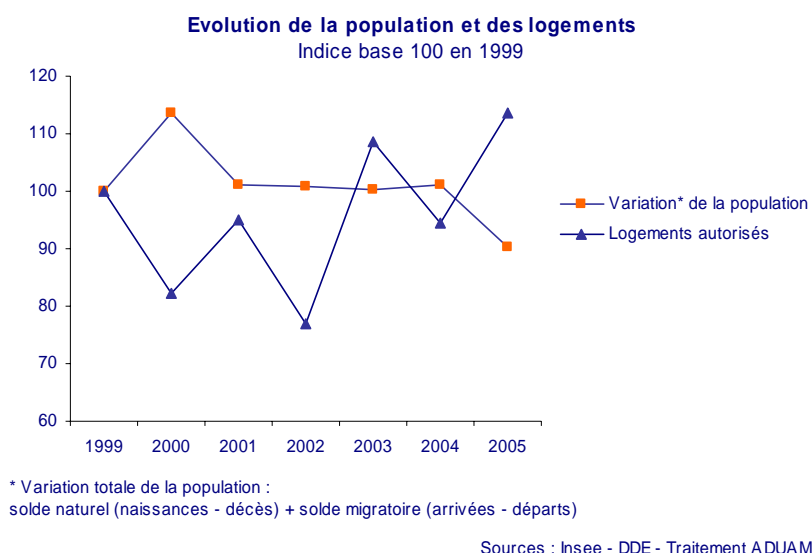
- la hausse des prix du foncier,
- la hausse des prix des matériaux de construction,
- les contraintes réglementaires de plus en plus nombreuses,

¹ Chiffres clés – Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 – Insee, Juin 2007

² Dont nous ignorons précisément le fonctionnement : l'Insee indique qu'environ 11 000 logements ont disparu entre 1990 et 1999, le volume correspondant pour la période 1999-2005 n'est pas encore connu. Par ailleurs quelle est la nature de ces logements (individuels, collectifs, taille, privés, sociaux), combien de résidences principales sont détruites et reconstruites, combien sont transformées en résidences secondaires, combien sont devenues vacantes, combien sont affectées à un autre usage, ... ?

Diminution de la production³ de logements

Entre 1994 et 1999, 4 400 logements ont été autorisés par an, soit une construction neuve potentielle⁴ de 26 500 logements. Depuis 2000, cette moyenne a diminué pour atteindre 3 560 logements par an (potentiel inférieur à 22 000 logements au 31 décembre 2005).



Compte tenu du fait qu'il s'agit d'intentions de construire, il est probable que le nombre de constructions neuves réalisées soit inférieur à ces volumes potentiels. En effet, les délais de réalisation de ces constructions peuvent être très longs, notamment lorsqu'il s'agit de programmes de logements collectifs.

Des volumes programmés jamais atteints

Des estimations menées en 2001 pour l'horizon 2006 évaluent à 4 300 (dont 2 700 logements sociaux) le nombre moyen de logements à construire par an pour satisfaire les besoins liés à l'accroissement démographique et au renouvellement du parc. Cette estimation tient compte de paramètres démographiques, socioculturels, de la composition et de l'évolution du parc résidentiel.

La baisse du volume moyen de logements autorisés évoquée plus haut est autant imputable au secteur privé qu'au secteur social. Le volume moyen de logements sociaux autorisés par an est passé de 1 500 entre 1994 et 1999 à 1 000 entre 2001 et 2005.

³ Logements ordinaires autorisés (hors annulations, extensions, locaux sans fondation, niveaux supérieurs, résidences de personnes âgées, d'étudiants, de tourisme).

⁴ Nous ne disposons que de données partielles sur les ouvertures de chantier et les déclarations d'achèvement des travaux, inexploitable en l'état.

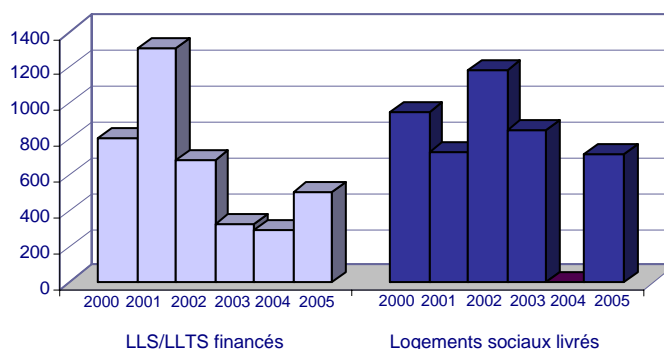
Outre la longueur des délais de réalisation évoqués précédemment, les acteurs de la construction de logements sociaux évoquent des montages financiers complexes et une participation financière étatique chaotique à travers la ligne budgétaire unique.

En effet, près de 4 000 logements locatifs sociaux et très sociaux (LLS/LLTS) ont été financés sur la ligne budgétaire unique entre 2000 et 2005. En moyenne annuelle, ce volume représente 655 logements et accuse, en termes d'évolution, une baisse de 9 % par an.

La livraison de logements sociaux suit la même tendance. L'évolution s'avère également défavorable avec une baisse de 5 % par an. Du côté des livraisons, cependant, le niveau se maintient à 900 logements par an sur cette période (hors 2004).

Cette situation pourrait s'améliorer grâce aux dernières mesures gouvernementales du Plan de cohésion sociale qui vise notamment à renforcer les moyens budgétaires, à instaurer une concertation et une mobilisation étroites entre les acteurs (élus et professionnels) et à ouvrir les mesures de défiscalisation à la production de nouveaux logements sociaux.

Logements locatifs sociaux financés et livrés entre 2000 et 2005



Source : DDE

Alors que le secteur social a considérablement contribué au développement du parc résidentiel jusqu'en 1999, il subit, depuis, l'évolution défavorable de la conjoncture concernant la construction et le foncier. Depuis 2000, cette dernière profite davantage au secteur privé et particulièrement à la programmation immobilière.

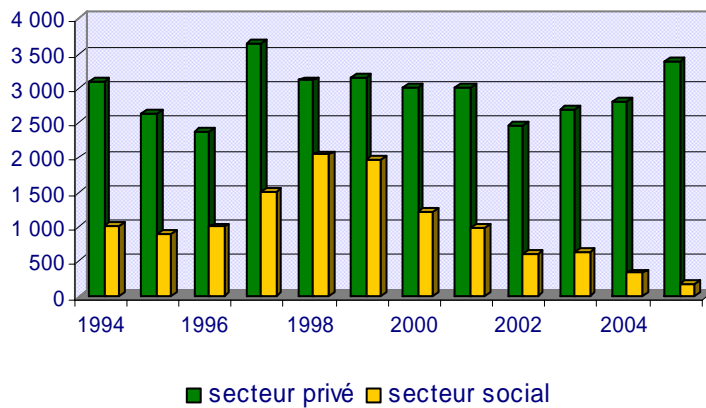
Evolution des constructions selon le secteur et le type (%)

Logements autorisés	Evolution annuelle moyenne (%)	
	1994-1999	2000-2005
Ensemble	4,4	-3,1
Privés	-25,0	-5,6
Sociaux	14,1	-31,6
Collectifs	5,4	0,0
Individuels purs et groupés	3,5	-7,3

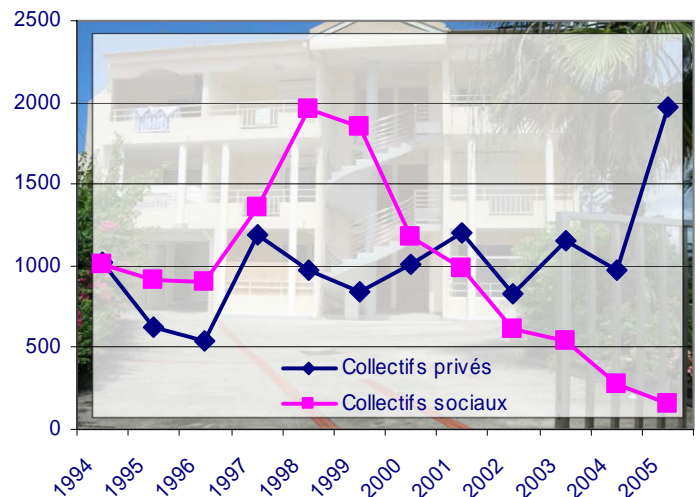
Structure des constructions selon le type et le secteur (%)

Logements autorisés	1994-1999		2000-2005	
	Collectifs	Individuels	Collectifs	Individuels
Secteur privé	38,7	96,4	64,1	97,1
Secteur social	59,5	3,4	33,7	2,1
Autre (Coll., Etat, Asso.)	1,8	0,2	2,2	0,8
Ensemble	100,0	100,0	100,0	100,0
Répartition	50,7	49,3	52,1	47,9

Les logements autorisés selon le secteur entre 1994 et 2005



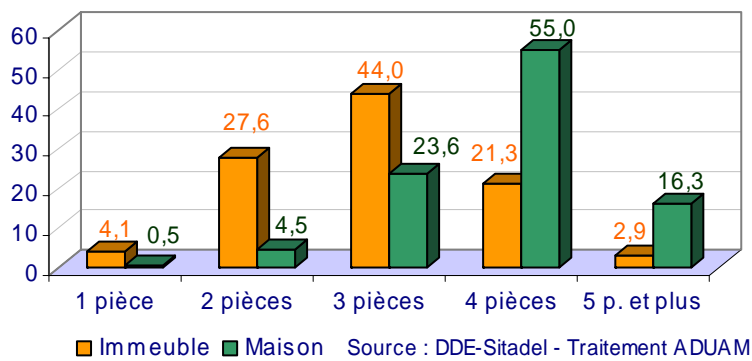
Evolution des logements collectifs autorisés entre 1994 et 2005



Source : DDE-Sitadel – Traitement ADUAM

Des types de logements disponibles répondant partiellement aux attentes

Taille des logements autorisés selon le type (%)
2005/2006

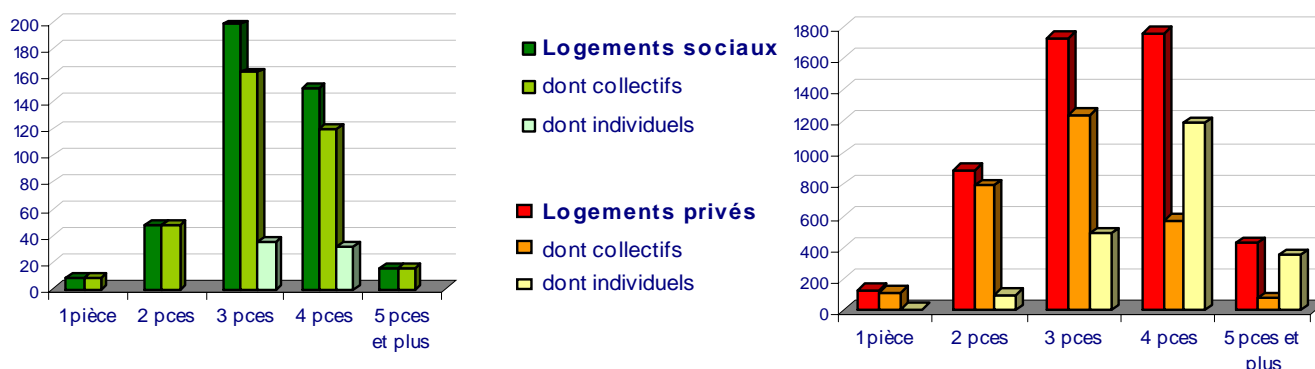


1 ou 2 pièces.

Si la diminution de la taille des ménages est significative, aucune répercussion de cette dernière sur le type de logements construits ou en prévision, n'est observée. En effet, les données disponibles sur la taille des logements construits en 2005 et 2006, indiquent que moins d'un tiers des logements en immeuble possède

Cette proportion s'établit à 15,9 % dans les logements collectifs sociaux et à 32,5 % dans les logements collectifs privés.

Taille des logements autorisés selon le type



Source : DDE-Sitadel – Traitement ADUAM

5 % des maisons individuelles possèdent une ou deux pièces. Ce pourcentage s'élève à 30 % si l'on y inclut les maisons de 3 pièces.

Malgré l'évolution quantitative et structurelle des ménages constatée entre 1999 et 2005, la proportion de petits logements n'a que faiblement évolué. Bien que la part de grands logements diminue, le report ne se fait que partiellement sur les petits.

Cela dit, il serait pertinent d'approfondir cette analyse, une fois les données sur la période 2000-2005 disponibles.

Enfin, les données provisoires existantes sur la vacance du parc résidentiel privé indiquent qu'elle se serait accrue depuis 1999. Cependant elles ne nous permettent pas de distinguer quels sont les secteurs et les types de biens les plus concernés.

3- Des attentes exprimées cependant plus ou moins satisfaites

Du côté du marché immobilier neuf⁵

Entre 2002 et 2005, le marché immobilier a été dominé par la vente d'appartements (logements collectifs) qui enregistrent un accroissement conséquent de 33 % par an, tandis que les maisons (constructions individuelles) restent stables. Ces biens représentent respectivement 79 % et 21 % du marché immobilier neuf du secteur libre au cours de cette période (1 956 appartements et 393 maisons précisément identifiés selon la taille⁶).

Concernant les appartements, les types de biens les plus représentés sont ceux de petite à moyenne taille : les **F1/F2** et les **F3** représentent respectivement 45 % et 40 % des ventes, alors que ceux de grande taille (F4 et plus) ne représentent que 15 % du marché.

Pour les maisons, la tendance est inversée : celles de petite et moyenne tailles (F2 et F3) représentent moins de 15 % de ce marché, alors que celles de grande taille (principalement **de type F4**) comptent pour plus de 86 %.

Si ces chiffres expriment une représentativité grandissante de l'habitat collectif sur le marché immobilier neuf, ils témoignent également d'une demande clairement exprimée et satisfaite pour les appartements de petite et moyenne taille.

Cette situation résulte très probablement des mesures de défiscalisation sur ces types de logements qui sont les mieux vendus et qui génèrent les meilleurs rendements. Toutefois, une tendance inquiète : la profusion des produits dits « de standing », désignation justifiant presque à elle seule des prix et des loyers élevés.

Reste que les biens concernant le secteur social ne représentent qu'une part extrêmement infime du marché immobilier neuf. Ils n'entrent pas encore dans le cadre des mesures de défiscalisation...

Du côté du marché de l'immobilier ancien

Au cours de la même période (2002-2005), on recense plus de 4 600 transactions correspondant à 5 200 logements, dont 52 % de collectifs et 47 % d'individuels.

Ces deux types de biens se développent relativement rapidement, puisqu'ils enregistrent un accroissement moyen respectif de +21 % et +11 % par an. Le secteur libre est là aussi largement prépondérant. En effet, le secteur social ne compte que 10 % des biens mutés. Ce

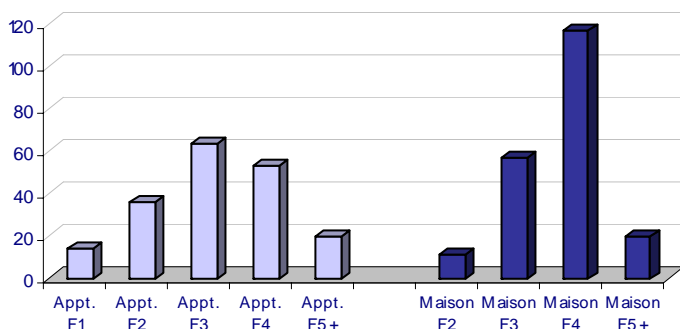
⁵ Vente de biens en VEFA et de moins de 5 ans du secteur libre, hors immeubles et maisons de rapport, hors biens de type non renseigné.

⁶ En incluant les 2 catégories ci-dessus le marché se partage entre 2 125 appartements et 556 maisons.

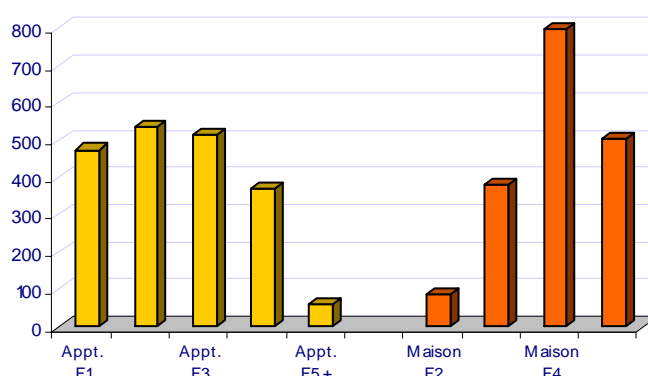
type de biens vendus est en nette diminution : 125 par an en moyenne depuis 2002, contre moins de 100 biens en 2005.

Ainsi, l'évolution annuelle moyenne du nombre de ventes dans le secteur social s'établit à +2,3 % alors que dans le secteur libre, celle-ci atteint +20,7 %. Cette activité va crescendo: elle passe de moins de 1 000 biens en 2002 à plus de 1 500 en 2005.

Volumes de biens vendus dans le secteur social selon le type et la taille



Volumes de biens vendus dans le secteur libre selon le type et la taille



Période 2000-2005 – Du F1 au F5 et plus pour les appartements et du F2 au F5 et plus pour les maisons
Source : Services fiscaux – Traitement ADUAM

Les ventes du secteur social sont dominées par les maisons, particulièrement les F4 qui représentent 30 % des ventes totales alors que les F3 ne correspondent qu'à 15 %.

Les appartements participent pour 48 % des ventes sur la période : les F3 et les F4 totalisent 30 % des ventes.

Malgré une progression des ventes de maisons depuis 2003, on assiste à une diminution globale des ventes, principalement due à la baisse des ventes d'appartements.

Concernant le secteur libre, les ventes d'appartements sont également plus nombreuses que celles de maisons (52 % contre 48 %). Elles se développent également plus rapidement (+33 % en moyenne annuelle contre +8 % pour les maisons).

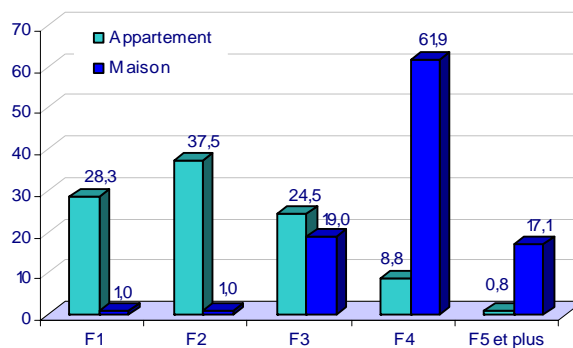
En termes de taille, les appartements allant du F1 au F3 sont les plus représentés. Ils comptent pour 40 % des ventes totales sur la période 2002-2005. Ces appartements semblent correspondre au mieux à la demande, puisqu'ils affichent les taux de progression les plus importants et significatifs.

Les maisons F4 (21 % des biens) et F5 et plus (14 % des biens) progressent également, mais de manière moins conséquente que les appartements.

Du côté du marché locatif

Entre 2002 et 2004, on recense près de 800 prises de locations⁷, dont 85 % concernent des appartements et 15 % des maisons. Ce marché connaît un développement important, le volume ayant plus que doublé au cours de la période. Les appartements sont le principal moteur de cette évolution, même si la location de maisons individuelles se montre également dynamique.

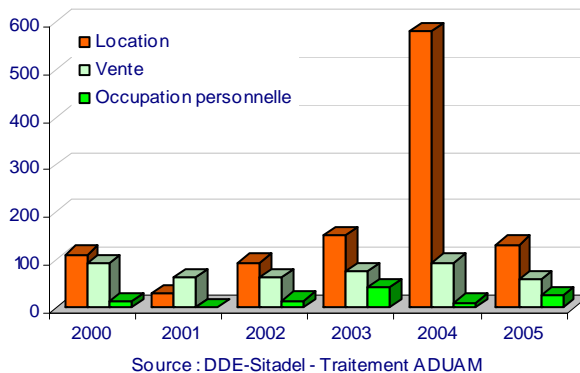
Structure du parc locatif privé - Période 2002-2004 (%)



Sur le marché des appartements, les F1/F2 et F3 sont les plus représentés : ceux de plus grande taille (F4 et plus) ne comptent que pour 10 % de ce marché. Toutes les catégories d'appartements connaissent un développement important du fait de la faiblesse de l'offre par rapport aux besoins.

Sur le marché des maisons individuelles, celles de grande taille constituent la quasi-totalité de l'offre. Cependant, au vu des données disponibles, ce marché apparaît restreint et très certainement contraint par les niveaux élevés de loyer. Cela dit, il affiche une évolution moyenne de plus de 50 % par an. Il s'agit là d'un signe du dynamisme d'un marché qui dispose encore d'une grande marge de progression. En témoignent, les autorisations délivrées entre 2000 et 2003 pour la construction de maisons individuelles groupées destinées à la location (98 en moyenne par an, alors que les volumes loués tournent autour d'une cinquantaine), ainsi que pour la période 2004/2005 (357, en raison de gros programmes de 40 à 140 maisons autorisés en 2004).

Maisons individuelles groupées selon la destination



⁷ Source : Groupimmo (ex Marché de l'Immobilier). Les données traitées ici ne sont pas exhaustives, les transactions réalisées entre particuliers n'étant pas prises en compte.

Du côté du marché foncier

La configuration géographique tourmentée du territoire, combinée à des décennies d'urbanisation rapide et pas toujours réfléchie, ont abouti à un amoindrissement du foncier constructible. Ce dernier fait l'objet de spéculations, le rendant cher autant à l'acquisition qu'à l'aménagement.

Au cours de la période 2000-2005, les volumes de ventes de terrains à bâtir ont diminué lentement au rythme de -0,9 % en moyenne par an (soit une baisse globale de 5,0 %). Un changement notoire, puisqu'entre 1994 et 1999, l'activité affichait un taux de croissance de 5,1 % par an, soit une augmentation globale de 28,0 %.

Quelle que soit la période, l'acquisition de terrain pour la construction de logements individuels ou collectifs constitue l'essentiel des transactions. Entre 1994 et 1999, 78 % des ventes totales (dont 1 % portant sur des terrains agricoles ou naturels) sont dans ce cas et 63 % (dont 3 % portant sur des terrains agricoles ou naturels) entre 2000 et 2005. En termes de superficie⁸, ces transactions correspondent à :

- 190 hectares en moyenne par an, soit 25 % de la surface mutée (dont 8 % correspondant à des terres naturelles et agricoles) entre 1994 et 1999
- 165 hectares en moyenne par an, soit 30 % de la surface totale mutée (6 % correspondant à des terres naturelles et agricoles) entre 2000 et 2005.

Enfin, le nombre de transactions, la superficie totale et la superficie moyenne par transaction diminuent, mais les montants annuels observés augmentent et passent de 56 millions d'euros hors taxes entre 1994 et 1999 à 77 millions d'euros hors taxes, entre 2000 et 2005...

Evolution des principaux indicateurs du marché foncier au cours de la période 1994/1999

Période 1994-1999						
Catégorie x Type d'acquéreur	Transactions	Evo. an. moy (%)	Superficie (ha)	Evo. an. moy (%)	Prix moyen (€HT/m ²)	Evo. an. moy (%)
Terrain à bâtir	3 911	4,2	777,9	3,3	26,8	5,3
Terrain à bâtir hors zone opérationnelle	1 822	-2,5	272,9	-2,2	22,4	4,6
Terrain à bâtir en lotissement	1 547	13,8	177,9	9,0	40,7	7,7
Terrain à bâtir en ZAC	188	-10,6	13,2	-10,5	56,1	3,5
Particulier	3 557	4,1	464,0	2,2	30,3	7,2
Terrain à bâtir hors zone opérationnelle	160	-5,3	104,4	-16,7	23,3	17,3
Terrain à bâtir en lotissement	175	17,2	203,3	16,2	20,1	-1,1
Terrain à bâtir en ZAC	19	-5,6	6,2	-36,6	37,0	1,9
Personne morale	354	4,7	314,0	4,6	21,5	2,7
Terrain naturel et agricole	216	0,6	365,0	21,1	1,7	-17,9
Particulier	195	1,9	310,7	36,7	1,4	-22,5
Personne morale	21	-9,7	54,3	-12,0	3,4	-13,2

Source : DGI/Service des Domaines - Traitement ADUAM

⁸ Ces données sont sans aucun doute sous-estimées, de nombreux actes ne mentionnant pas explicitement la destination du terrain à bâtir.

Evolution des principaux indicateurs du marché foncier au cours de la période 2000/2005

Période 2000-2005						
Catégorie x Type d'acquéreur	Transactions	Evo. an. moy (%)	Superficie (ha)	Evo. an. moy (%)	Prix moyen (€HT/m ²)	Evo. an. moy (%)
Terrain à bâtir	4 937	0,5	924,3	-0,3	37,1	7,4
Terrain à bâtir hors zone opérationnelle	2 785	5,8	426,5	1,8	30,6	8,0
Terrain à bâtir en lotissement	1 390	-14,2	118,4	-13,5	72,6	6,4
Terrain à bâtir en ZAC	68	64,4	4,0	67,3	105,3	11,0
Particulier	4 243	-1,2	548,9	-2,0	40,2	5,3
Terrain à bâtir hors zone opérationnelle	506	24,1	339,4	5,0	28,0	19,7
Terrain à bâtir en lotissement	175	-5,6	30,0	-4,2	76,3	5,7
Terrain à bâtir en ZAC	13	0,0	6,0	-26,0	68,0	-7,8
Personne morale	694	12,0	375,4	3,2	32,5	11,2
Terrain naturel et agricole	52	-7,8	64,8	-26,1	1,6	73,9
Particulier	49	-12,9	48,7	-32,3	1,6	70,9
Personne morale	3	-	16,1	-	1,6	-

Source : DGI/Service des Domaines – Trésorerie Générale/France Domaine - Traitement ADUAM

Pour ce qui concerne les acquéreurs, le gros des transactions, de la superficie mutée et du chiffre d'affaires occasionné incombe aux particuliers. Cependant, leur poids recule au profit des personnes morales. Ces dernières représentent aujourd'hui 40 % de l'activité du marché foncier « habitat ».

Parmi ces personnes morales, les sociétés privées (particulièrement les SCI), se placent largement devant les collectivités, l'Etat et leurs établissements publics d'administration, les sociétés d'HLM, les sociétés d'économie mixte et d'aménagement, dont la marge de manœuvre paraît réduite.

En effet, entre 2000 et 2005, un écart de 19 % du coût moyen du m² de terrain⁹ est mesuré entre les particuliers (37 €HT en moyenne) et les personnes morales (31 €HT en moyenne). Cet écart est à peine de 5 % entre 2000 et 2005 (coûts moyens respectifs de 18 et 19 €HT le m²).

Pour revenir aux acquéreurs particuliers, les catégories professionnelles les plus représentées sont les employés, les cadres supérieurs/professions libérales et les artis./commer./chefs d'entreprises. Elles comptent pour 48 % de la superficie mutée (sur un total de 58 % pour les particuliers) et pour 54 % du chiffre d'affaires (sur un total de 62 % pour les particuliers).

⁹ Par ailleurs, elles doivent davantage être lues comme une tendance, la destination du terrain étant une donnée déclarative et les moyennes ne distinguant pas par exemple les liens de parenté ou la multiple classification des terrains vendus dans une même transaction, facteurs abaissant le coût final. Bien d'autres facteurs sont à prendre en considération.

4 – Une production de logements qui reste concentrée sur une partie du territoire

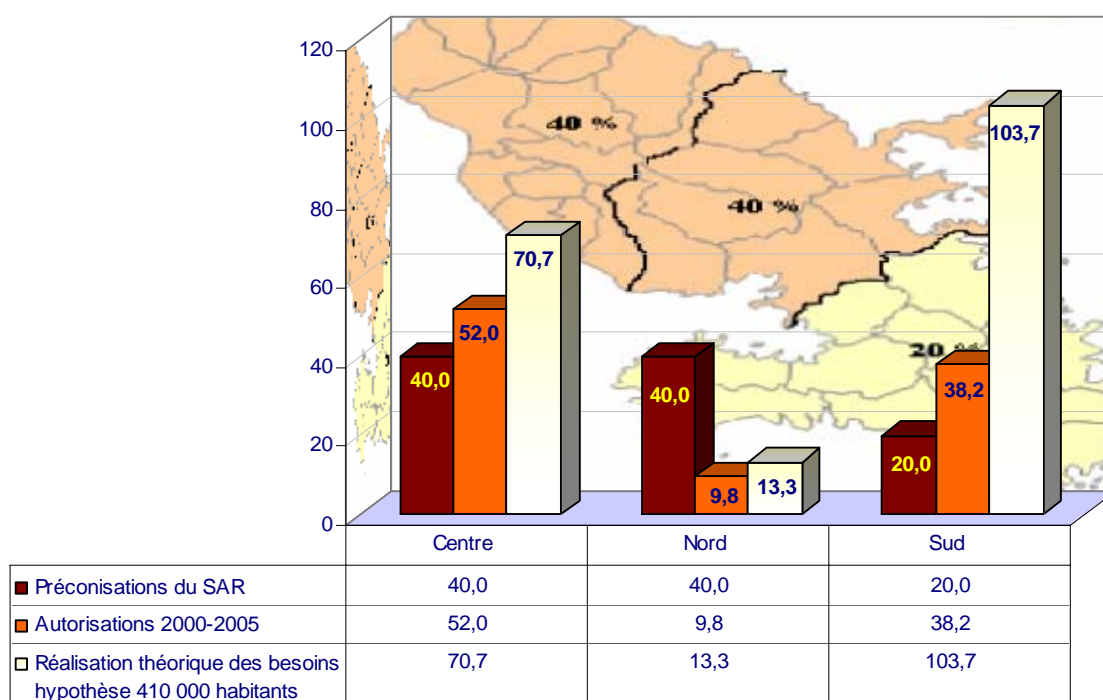
En 1999, 6 habitants sur 10 demeuraient dans la partie centrale de l'île et en particulier dans l'agglomération centre. La prépondérance des activités et de l'emploi favorisent la concentration des logements sur cette partie du territoire.

Les préoccupations en matière d'aménagement du territoire débattues à l'époque ont conduit à un large consensus autour d'une « *urbanisation rationnelle et équilibrée entre les micro-régions* » du SAR. Ce rééquilibrage envisagé par la programmation « orientée » de nouveaux logements (et du développement des activités) selon les micro-régions, se traduit comme suit :

- une poursuite de l'urbanisation dans le centre de l'île et en particulier vers le Centre-Atlantique,
- un fort développement de la production vers le Nord de l'île,
- et un développement de moindre ampleur vers le Sud.

Or, force est de constater que la localisation des logements autorisés depuis 2000 va à l'encontre des ces préconisations, poursuivant ainsi la tendance antérieure (extrême concentration et sur-production dans le centre et particulièrement dans l'agglomération centre, sur-production dans le Sud et une sous-production manifeste dans le Nord). Notons que le volume de logements autorisés depuis 2000 représente plus de la moitié des besoins estimés d'ici 2015 (39 500 liés au seul accroissement démographique si l'on retient l'hypothèse basse de 410 000 habitants).

La construction neuve et les préconisations du SAR



Source : SAR 1998 – DDE-Sitadel – Traitement ADUAM

Malgré une prise de conscience de ce phénomène, le respect des préconisations du SAR s'avère difficile. En témoignent, les tensions, les pressions foncières et immobilières qui se poursuivent dans le Centre-Agglomération et qui se développent progressivement dans le Sud. Dès lors, s'éloigner des bassins d'emploi pour bien ou mieux s'installer peut autant constituer une stratégie réfléchie qu'une contrainte, du fait des difficultés liées aux déplacements quotidiens.

Cette répartition inégale de logements peut cependant être contenue au moyen d'une stratégie globale de développement. Elle peut se décliner à travers :

- une offre réfléchie en terrains lotis et logements,
- des mesures incitatives spatialement orientées, particulièrement pour le logement aidé,
- le développement des infrastructures routières et de transport,
- la création d'emplois et d'activités.

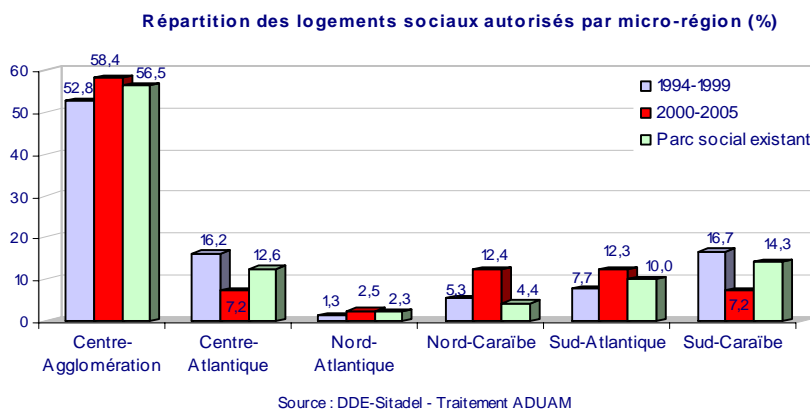
Pour rappel, le Centre-Agglomération, concentre actuellement :

- 43 % des habitants
- 54 % des établissements
- 69 % des salariés
- 42 % des établissements scolaires
- 47 % des élèves
- 46 % des résidences principales
- 62 % du parc locatif privé
- 57 % du parc locatif social

Par ailleurs, on observe une difficulté à mettre en œuvre les politiques nécessaires en matière d'habitat. Malgré la mise en place de politiques locales de l'habitat (PLH), censées définir les objectifs et les principes visant à répondre aux besoins en logements et à assurer une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre à différentes échelles (depuis le quartier jusqu'à l'intercommunalité), les tendances de l'urbanisation observées au cours des décennies passées se poursuivent et s'accroissent.

Si la défiscalisation a effectivement permis le développement de la construction, elle a aussi conforté l'inégalité de répartition des constructions neuves, sans contrôle possible de l'Etat. Par ailleurs, à notre connaissance, il n'existe aucune analyse transversale portant spécifiquement sur la demande (précisant les parcours résidentiel, les déplacements quotidiens emploi/loisirs, les motivations et les attentes...), qui permettrait de déboucher sur des mesures d'aide et d'accompagnement orientées en faveur d'une occupation équilibrée du territoire et d'une meilleure satisfaction des attentes.

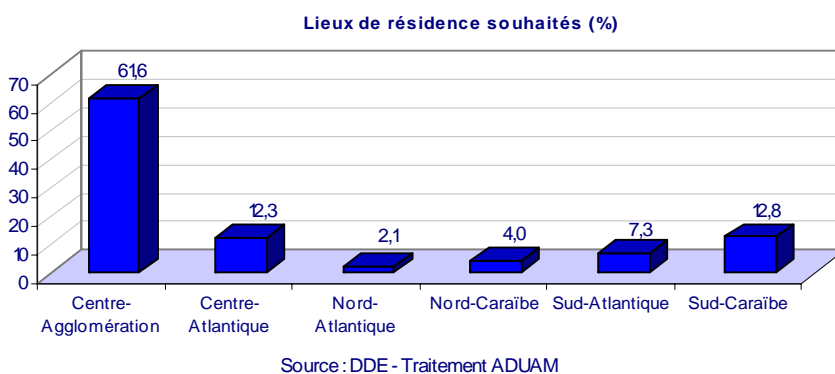
Concernant le **secteur social** (composé presque exclusivement de logements collectifs), on observe une prépondérance des constructions dans le Centre-Agglomération ainsi qu'une augmentation de la proportion de logements autorisés dans le Nord. Une situation qui s'explique davantage par le recul des constructions dans le Centre-Atlantique et dans le Sud-Caraïbe que par un véritable accroissement des constructions dans le Nord-Atlantique et le Nord-Caraïbe.



Concernant la demande de logements sociaux, près de 7 000 ménages, dont le dossier était actif (correspondant à plus de 10 000 personnes à loger), étaient en attente soit d'un hypothétique premier logement, soit d'une mutation au sein du parc¹⁰ (source : fichier d'enregistrement du numéro unique au 31 décembre 2006 – Données indiquées à titre indicatif).

Un tiers des demandes émanait de la seule commune de Fort-de-France, puis dans une moindre mesure de celle du Lamentin. Le niveau élevé des loyers privés et l'importance du parc social (près de la moitié de l'offre totale) expliquent que la demande soit élevée dans ces communes.

Par ailleurs, on observe une mobilité extrêmement faible des locataires du parc social. La majorité des demandeurs choisissent pour leur prochain lieu de résidence, la zone géographique où ils habitent déjà (Fort-de-France et le Lamentin). L'importance du lieu de travail, la proximité familiale, la relative facilité de déplacement et la présence de nombreux équipements... en somme, toutes les « commodités » qu'offre une agglomération, expliquent cette immobilité.



¹⁰ Plus de deux tiers des Martiniquais pourraient prétendre à un logement social. Parmi ceux qui attendent on ignore quelle proportion est prioritaire, et parmi ceux qui en jouissent déjà quelle proportion pourrait loger dans le parc privé. Plus précisément, l'ADUAM ne dispose pas de telles données.

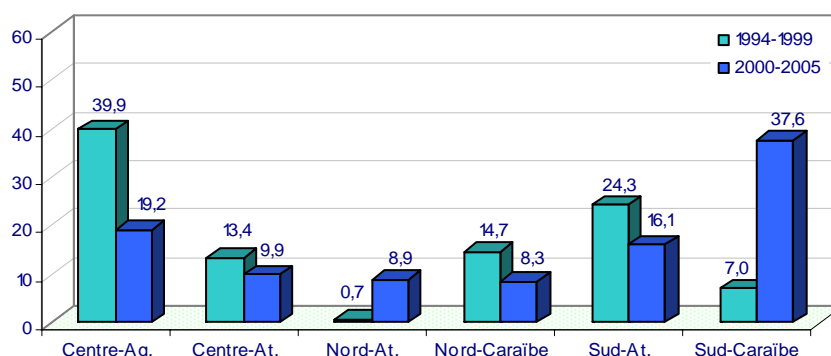
Concernant **le secteur privé**, on note une évolution conséquente dans la répartition entre les logements collectifs et les logements individuels. Bien que ces derniers restent encore majoritaires, leur pourcentage a diminué de 13 points au profit des logements collectifs, passant de 71 % à 58 % entre les deux périodes. Ce recul est surtout imputable aux logements individuels purs, notamment ceux dont les maîtres d'ouvrage sont des particuliers.

Si l'on exclut l'ensemble des logements individuels purs pour ne garder que ceux susceptibles de répondre à une demande locative ou d'accession, le poids des logements collectifs s'établit alors à 83 % pour la période 2000-2005. Il régresse de 7 points par rapport à la période 1994-1999, au profit des maisons individuelles groupées.

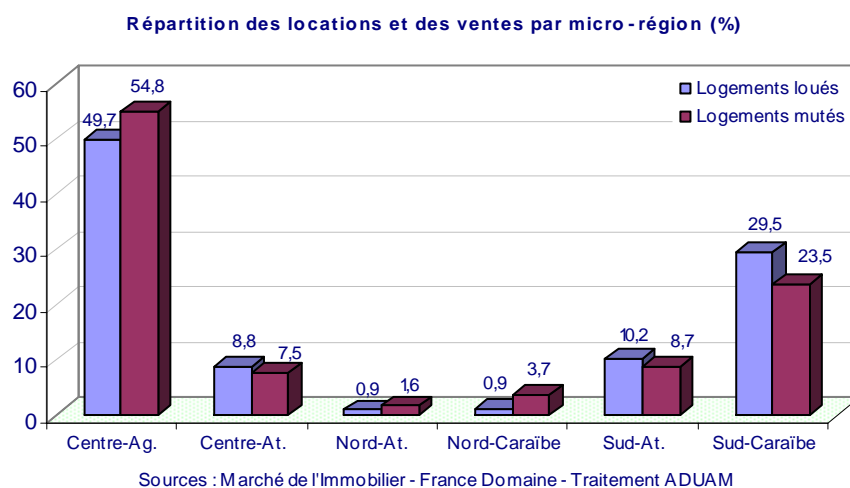
Il n'existe encore aucune étude évaluant l'ampleur de la demande, ni en termes de location ni en termes d'accession. Cependant, les enquêtes de l'ADUAM permettent d'observer un accroissement important de l'ordre de 30 % par an du nombre de logements loués depuis 2000 et de 19 % par an du nombre de logements mutés depuis 2002.

Quel que soit le domaine observé pour ce secteur, une constante perdure: la prépondérance du Centre-Agglomération puis du Sud Caraïbe et Atlantique, tandis que le Nord Caraïbe et Atlantique n'apparaît attractif que pour les logements individuels groupés. Ce sont effectivement ces micro-régions qui disposent encore de bonnes disponibilités foncières. Elles représentent donc des potentialités intéressantes aussi bien en termes de surfaces que de prix, notamment pour l'offre de terrains et de constructions en lotissement... Il s'agit d'un outil d'urbanisation trop peu utilisé en Martinique, puisqu'entre 2000 et 2004, on ne recense qu'une trentaine d'opérations par an.

Répartition des logements individuels groupés par micro-région (%)



Source : DDE-Sitadel - Traitement ADUAM



5 – Des contraintes liées aux évolutions défavorables des prix de l'immobilier, du loyer et du foncier

Les prix de l'immobilier du secteur libre

Quel que soit le bien, appartement ou maison, neuf (VEFA et moins de 5 ans) ou ancien, les prix affichent partout une tendance à la hausse depuis 2002. Dans l'ensemble, ce mouvement se traduit par une augmentation de 9 % par an en moyenne, entre 2002 et 2005.

Cependant, le contraste est marqué entre l'ancien, dont les prix augmentent en moyenne de 6 % par an, et le neuf, dont la progression rapide s'élève à +11 % par an. C'est également le cas selon le type et la taille du bien, qu'il soit neuf ou ancien.

Le marché de l'immobilier neuf de 2002 à 2005

Type de bien	Nb moyen de biens vendus par an	Evol. annuelle moyenne 2002-2005 (%)	Structure du marché (%)	Evolution 2005/2002 (point)	Prix moyen du bien sur la période (€HT)	Evol. annuelle moyenne 2002-2005 (%)
Appt. F1/F2	210	24,0	36,5	-6,8	105 201	16,1
Appt. F3/F4	274	45,1	45,4	12,5	172 165	8,7
Appt. F5 & +	5	10,1	0,9	-0,3	358 408	11,6
Appartements	489	34,9	82,8	5,3	145 450	12,9
Maison F2/F3	13	11,5	2,4	-1,4	163 412	9,8
Maison F4 & +	85	21,8	14,8	-3,9	204 886	9,7
Maisons	98	20,2	17,2	-5,3	200 096	10,1
Total	587	32	100		154 514	11,4

Source : France Domaine – Traitement ADUAM

Le marché de l'immobilier ancien de 2002 à 2005

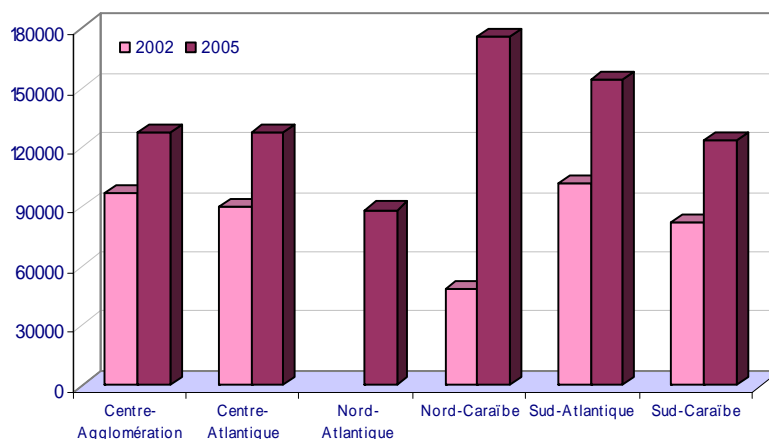
Type de bien	Nb moyen de biens vendus par an	Evol. annuelle moyenne 2002-2005 (%)	Structure du marché (%)	Evolution 2005/2002 (point)	Prix moyen du bien sur la période (€HT)	Evol. annuelle moyenne 2002-2005 (%)
Appt. F1/F2	253	31,2	26,6	6,6	58 935	6,4
Appt. F3/F4	221	34,2	23,0	7,5	108 014	9,0
Appt. F5 & +	15	79,2	1,5	1,2	175 552	30,3
Appartements	489	33,4	51,1	15,4	84 992	9,7
Maison F2/F3	118	3,6	13,0	-5,5	88 959	3,3
Maison F4 & +	327	10,0	35,8	-9,9	171 677	9,4
Maisons	444	8,4	48,9	-15,4	149 694	9,3
Total	933	21	100		116 003	6,2

Source : France Domaine – Traitement ADUAM

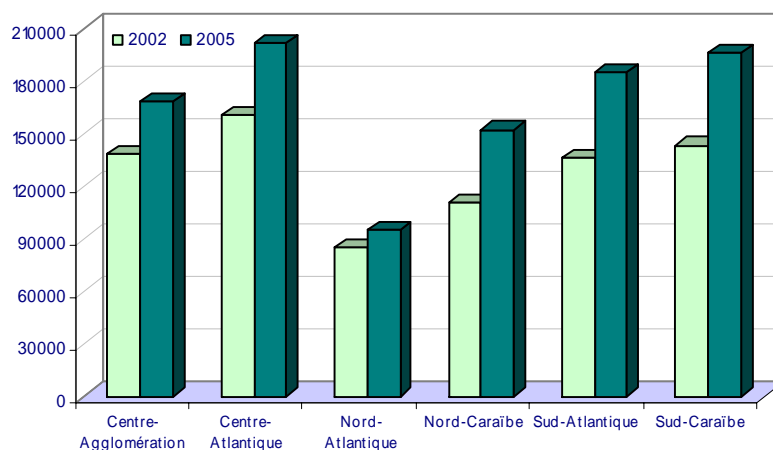
Enfin, les prix augmentent également quelle que soit la micro-région, sous le double effet de la pression de la demande et de l'accroissement du nombre de biens mis en vente en 2005 par rapport à 2002. Cette tendance se confirme au niveau des appartements et maisons, neufs ou anciens. Notons toujours, la prépondérance du Centre-Agglomération et la montée en puissance du Sud-Caraïbe et du Sud-Atlantique.

Evolution du prix moyen des biens neufs et anciens du secteur libre selon la micro-région

Les appartements



Les maisons



Source : France Domaine – Traitement ADUAM

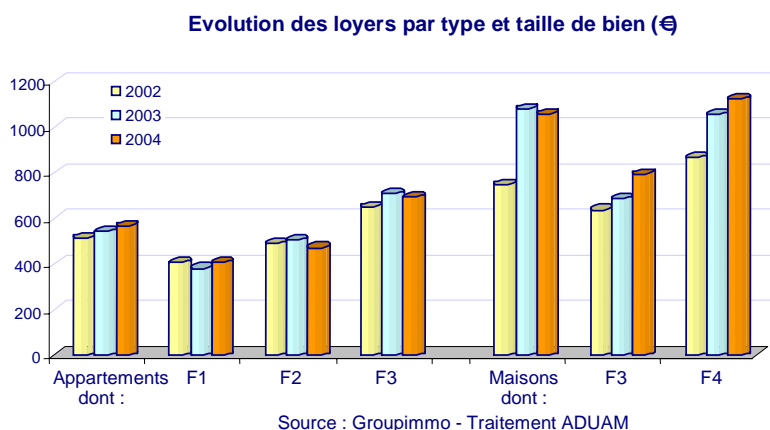
La hausse du prix de vente dans le secteur libre s'explique par des phénomènes tels :

- les contraintes pécuniaires de la construction neuve (répercutées dans les prix de vente),
- les « facilités » d'accès à l'emprunt ou l'investissement « patrimonial » dans la pierre-valeur-sûre
- l'engouement pour l'investissement locatif défiscalisé
- ...

Les prix du loyer¹¹

L'augmentation du nombre de biens privés loués s'est accompagnée d'une hausse du niveau des loyers. Le loyer moyen d'un bien (appartements et maisons confondus) s'élève à 635 € en 2004 et résulte d'une évolution annuelle moyenne de l'ordre de 7 % observée durant les deux années précédentes. Cette augmentation est davantage alimentée par l'évolution des loyers des maisons (1 057 € en 2004 ; +19 % par an) que par celle des appartements (568 € ; +5% par an).

Quel que soit le type et la taille du bien, la tendance demeure sensiblement la même. Qu'il s'agisse de relocation, suivant l'Indice du Coût de la construction (ICC) ou d'une première location, le niveau des loyers est aussi élevé. Cette hausse est la conséquence directe de l'accroissement important de biens neufs défiscalisés mis sur le marché.



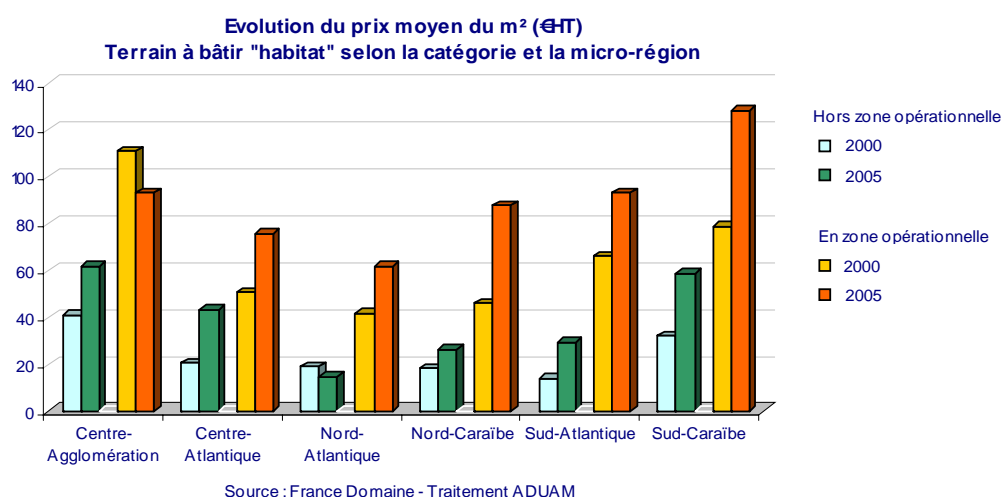
¹¹ Source : Groupimmo (ex Marché de l'Immobilier). Les données traitées ici ne sont pas exhaustives, les transactions réalisées entre particuliers n'étant pas prises en compte.

Les prix du foncier

Les prix du foncier constructible habitat n'ont cessé de croître, pour s'établir en 2005 à 56 €HT le m², après une hausse moyenne de +7 % par an depuis 2000. C'est d'ailleurs au cours des années 2004 et 2005 que les hausses ont été les plus conséquentes. Les ventes de terrains en zone opérationnelle (ZAC et lotissement) affichant des prix supérieurs à ceux des terrains en diffus, (car viabilisés et immédiatement constructibles)¹², ont été plus importantes. Ainsi, le prix moyen du m² de terrain constructible habitat cache des écarts importants selon la catégorie du terrain et la commune de localisation.

En moyenne, le prix du m² de terrain immédiatement constructible, en lotissement ou en ZAC, est 2,5 fois plus élevé que celui d'un terrain situé hors zone opérationnelle. Au cours de la période 2000-2005, ce prix s'élève ainsi en moyenne à 74 €HT contre 30 €HT pour les terrains en diffus. Il affiche également une augmentation de 39 % en 2005 par rapport à 2000. Le prix moyen du m² de terrain en diffus, bien que moindre, a lui aussi augmenté de 79 %. Aussi, alors qu'en 2000 le coût d'acquisition d'un terrain hors zone opérationnelle était inférieur à 55 000 €HT, il s'élève en 2005 à plus de 76 000 €HT. L'écart est encore plus conséquent pour les terrains en zone opérationnelle où un terrain loti s'acquiert en 2005 à plus de 87 000 €HT contre moins de 58 000 €HT en 2000.

Les écarts sont également très importants selon les micro-régions. Ainsi, en 2005, le marché des terrains constructibles habitat est plus onéreux dans le Sud-Caraïbe, le Centre-Agglomération et, dans une moindre mesure, le Centre-Atlantique. C'est cependant dans cette dernière micro-région (tout comme dans le Sud-Atlantique), que la hausse des prix a été la plus rapide et la plus conséquente depuis 2000 (en moyenne +13,5 % par an).



¹² A ce propos, on a pu observer, en 2005 notamment, la recrudescence d'acquisition de terrains supportant une bâtisse destinée à être démolie avant la construction de logements individuels ou collectifs. Ce type d'achat comptabilisé comme terrains à bâtir accroît le coût moyen du m² de terrain (hors zone opérationnelle). En 2005, on relève 27 transactions de ce type portant sur 36 600 m² d'un coût médian de 91 €HT le m².

En 2005, le prix du m² de terrain constructible en diffus varie de 1 à 4 entre le Nord-Atlantique et le Centre-Agglomération et de 1 à 2 entre Nord-Atlantique et le Sud-Caraïbe.

Cette évolution des prix du foncier constitue un frein, à la fois :

- pour les particuliers qui souhaitent construire,
- pour les collectivités qui cherchent à se constituer des réserves foncières destinées au logement social,
- pour les producteurs de logements sociaux et intermédiaires.

Si la hausse des prix n'est pas un phénomène surprenant en Martinique (encore moins récent), l'ampleur et la rapidité de cette hausse le sont beaucoup plus.

En conclusion

Ainsi, le foncier apparaît comme un élément stratégique dans les objectifs de production de logements, de maîtrise et répartition harmonieuse de l'urbanisation. De nombreux travaux d'initiatives diverses ont mis en exergue la difficulté à produire et à disposer de foncier constructible « à moindre coût ».

Outre l'envolée des prix, d'autres obstacles tels l'indivision – générant pléthore de constructions laissées à l'abandon – et les « dents creuses » par exemple, phénomènes particulièrement prégnants en Martinique, sont également à résoudre.

De nombreux outils réglementaires et instruments de financement existent (droits de préemption, abandon manifeste, SRU..., RHI, FRAFU, ANAH...). Reste à trouver les moyens de les mettre plus efficacement en œuvre, à travers les politiques locales de l'habitat en cours et à venir. Parallèlement, il semble nécessaire de créer une structure foncière au statut le plus fédérateur possible, mais également de faire en sorte que la volonté politique publique d'intérêt général s'affirme davantage.

Après les lois « Solidarité et renouvellement urbains », « Engagement National pour le Logement », « Droit Au Logement Opposable », de nouvelles mesures en faveur de la production de logements sociaux locatifs et à l'accession, sont en cours de discussion dans le cadre de la « Loi programme pour le développement économique et la promotion de l'excellence outre-mer ».

Parmi les mesures les plus importantes, le projet propose de « sanctuariser » la ligne budgétaire unique et affiche clairement l'intention de réorienter les aides à l'investissement dans le logement vers le secteur social locatif et les primo-accédants... En revanche, l'actuel dispositif de défiscalisation en cours dans le secteur libre prendrait fin le 31 décembre 2009... Enfin, de nouveaux moyens juridiques permettraient une mobilisation plus aisée du foncier constructible nécessaire, l'Etat se proposant même de mettre à la disposition des acteurs du secteur tout le foncier dont il est propriétaire.

Les références

Les loyers privés en Martinique – ADUAM, mai 2007

Chiffres-clés – Enquêtes annuelles de recensement de 2004 à 2006 – INSEE, Juin 2007

Schéma d'Aménagement Régional – Conseil Régional, Décembre 1998

Fichiers permanents des transactions foncières, des transactions immobilières et des constructions autorisées.

Document réalisé dans le cadre du programme partenarial 2007



AGENCE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE LA MARTINIQUE

Immeuble G.A.N. – 30, bd Général de Gaulle – 97200 FORT-DE-FRANCE
TEL. 05.96.71.79.77 – FAX : 05.96.72.59.27 – E-MAIL : aduam@aduam.com