



GRANDES TENDANCES DES MARCHÉS IMMOBILIERS ET FONCIERS



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE MARTINIQUE

2020 - 2023

Résumé de l'étude

Les tendances de la précédente période (2014 à 2020) se confirment avec des volumes de ventes plus importants et des prix globalement à la hausse. Le marché immobilier présente un volume de transaction plus important que le marché foncier. A l'échelle de la Martinique, un volume important de terrains à bâtir destinés à la construction de logement a été vendu sur la période 2020 à 2023. De plus, le marché de l'activité est en hausse tant en volume de transaction que de niveau de prix. Cette hausse concerne le marché des locaux d'activité et des terrains à bâtir situés en Zones d'Activités Economiques.

L'étude met également en lumière que la répartition des ventes immobilières est presque équilibrée entre CACEM et Espace Sud et moindre sur CAP Nord. Globalement, le nombre de transactions et les prix augmentent sur les trois EPCI sur la période 2020 à 2023.

Plus précisément, le territoire de CAP Nord possède le plus faible volume et les prix les plus faibles comparé aux deux autres EPCI. Néanmoins, sur le territoire de CAP Nord les ventes sont en augmentation et sont équilibrées entre le marché des maisons et des appartements.

La CACEM concentre le plus de ventes immobilières, particulièrement sur le marché des appartements. Ses prix se situent entre ceux de CAP Nord et de l'Espace Sud à l'exception du prix des locaux d'activité qui est le plus faible.

Enfin, c'est le territoire de l'Espace Sud qui présente des prix nettement plus élevés que le reste du territoire martiniquais. Le volume de terrains à bâtir destinés à la construction de logement est également bien supérieur dans l'Espace Sud en comparaison aux deux autres EPCI.

Méthodologie utilisée pour étudier les marchés fonciers et immobiliers

Cette étude a été produite par l'exploitation de la base de données DV3F produite par le CEREMA. Le traitement statistique et les résultats chiffrés montrent les principales tendances observées sur la période 2020-2023 en distinguant deux grands types de marchés : le marché foncier non-bâti (terrains à bâtir, terrains à bâtir d'activité) et le marché immobilier (appartements, maisons, locaux d'activité). Pour chacun de ces segments, des chiffres-clés permettent d'apprécier les volumes de transactions (nombre de ventes, leur prix, les types de biens vendus, leur surface) et la dynamique spatiale des mutations.

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 catégories de biens : les maisons, les appartements et les locaux d'activité. Les autres types de ventes (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 deux catégories de biens : les terrains à bâtir, les terrains à bâtir d'activité. Ces derniers ont été déduits selon leur localisation dans une zone d'activité économique.



1. Caractéristiques générales des marchés : une période de tous les records

Chiffres-clés à l'échelle de la Martinique entre 2020 et 2023 :



11 919

Ventes totales
tous segments confondus



9 588

Ventes sur le marché
de l'immobilier



2 331

Ventes sur le marché foncier

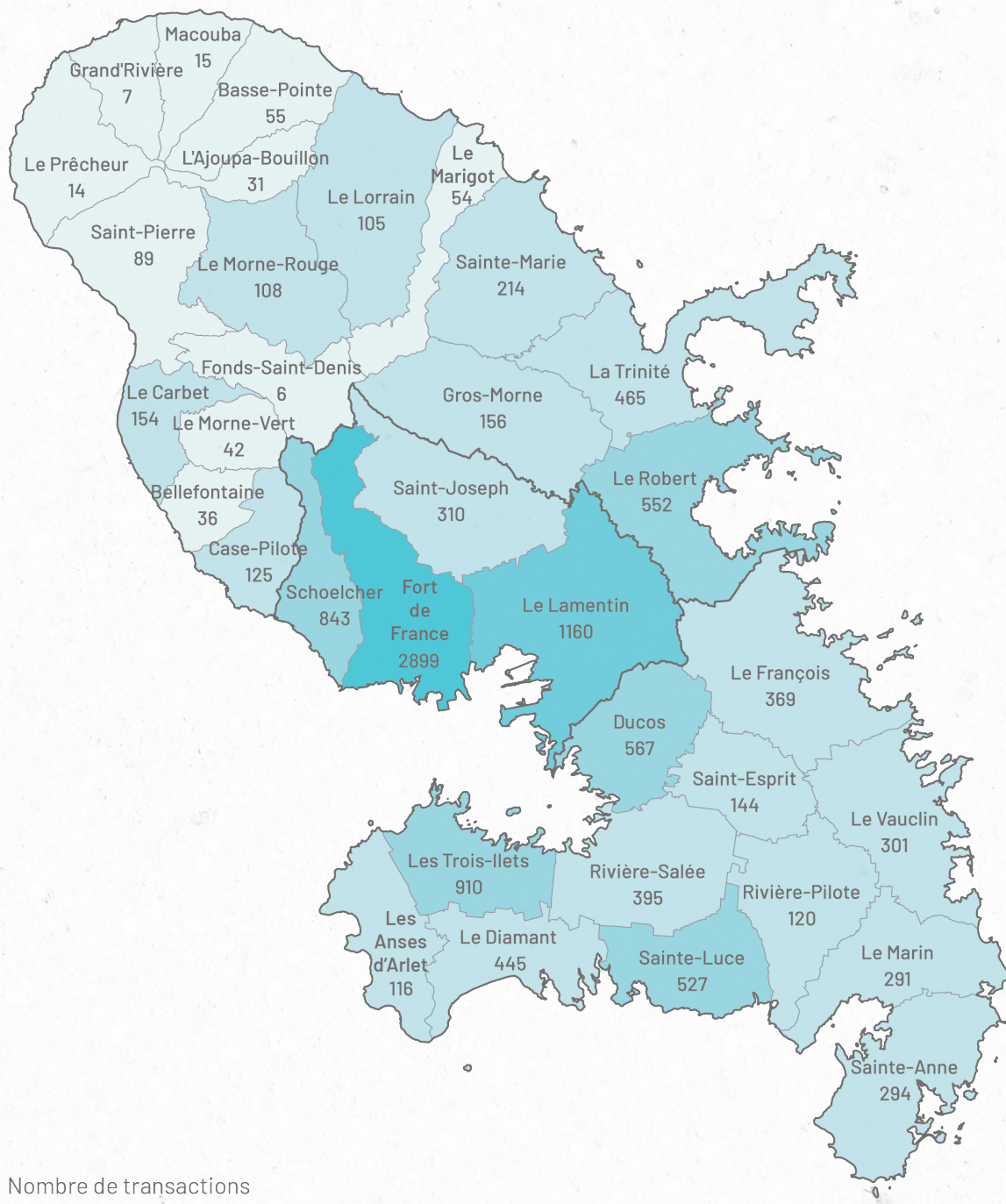
- Les ventes immobilières concentrent 80 % des transactions
- Un volume de transactions en augmentation par rapport aux années précédentes

A. Un volume de vente en augmentation constante à l'échelle de la Martinique

La précédente étude de l'ADDUAM sur les marchés fonciers et immobiliers portait sur la période 2014 à 2020. Il ressort de cette étude que les ventes n'ont cessé d'augmenter sur la période, présentant une hausse de 17 %. Les volumes financiers sur cette période ont également été plus importants que les périodes précédentes. L'étude pressentait un impact de la crise sanitaire sur l'année 2020, qui s'est confirmé par les analyses réalisées dans le cadre de cette présente étude.

L'année 2020 a été marquée par un volume de transactions inférieurs aux années passées (2599 ventes) avec une reprise à partir de 2021 et un pic atteint en 2022 avec 3356 ventes enregistrées, tous segments confondus à l'échelle de la Martinique. Cette augmentation est d'autant plus significative lorsque l'observation porte sur la période 2014 à 2023. L'année 2020 a été marquée par la crise sanitaire et une des ventes qui se sont fortement accélérées les deux années suivantes.

Volume des transactions immobilières et foncières en Martinique entre 2020 et 2023

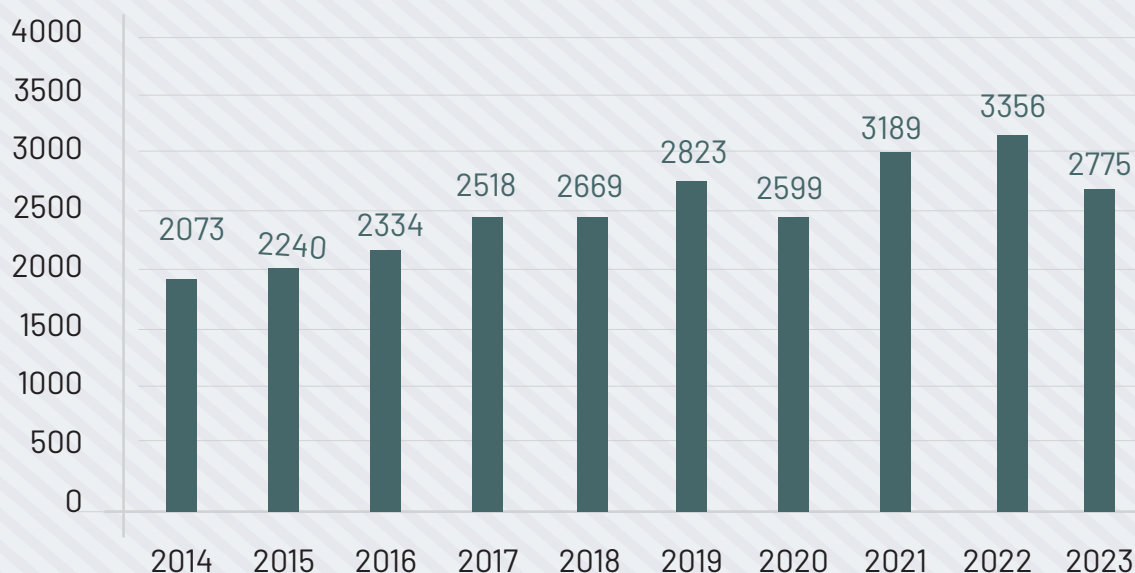


ADDUAM

Source : DV3F
Réalisation : ADDUAM

L'exploitation de la base de données DV3F ne permet pas d'avoir une vision exhaustive de l'année N-1, ce qui peut expliquer le chiffre de ventes en baisse en 2023.

Évolution du nombre de transactions de 2014 à 2023 à l'échelle de la Martinique

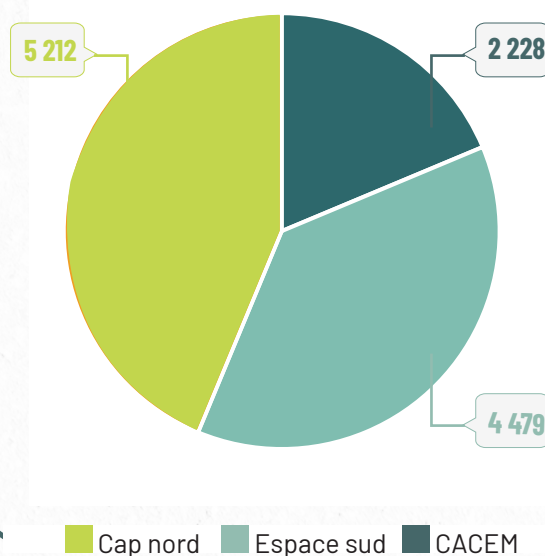


B. Un volume des ventes par EPCI concentré entre le Sud et le Centre

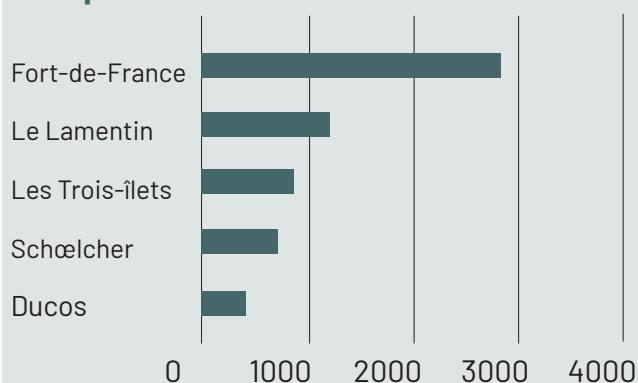
Sur un total de 11 919 transactions, la CACEM concentre le plus de ventes (5212), suivi de près par l'Espace Sud (4479) puis CAP Nord (228). La CACEM et l'Espace Sud regroupent 80 % des transactions à l'échelle de la Martinique.

Parmi les 5 communes concentrant le plus de transactions immobilières et foncières, Fort-de-France se démarque avec près de 3000 ventes. Parmi ces 5 communes, 3 sont situées sur le territoire de la CACEM et 2 sur celui de l'Espace Sud. Les 5 communes comptabilisant le moins de ventes sont toutes situées sur le territoire de CAP Nord.

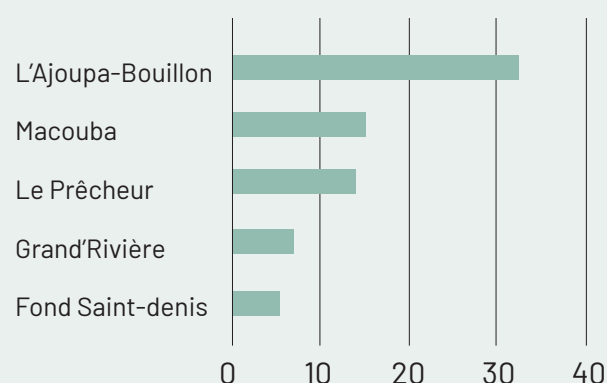
Volume des transactions par EPCI



Les 5 communes comptabilisant le plus de transactions



Les 5 communes comptabilisant le moins de transactions

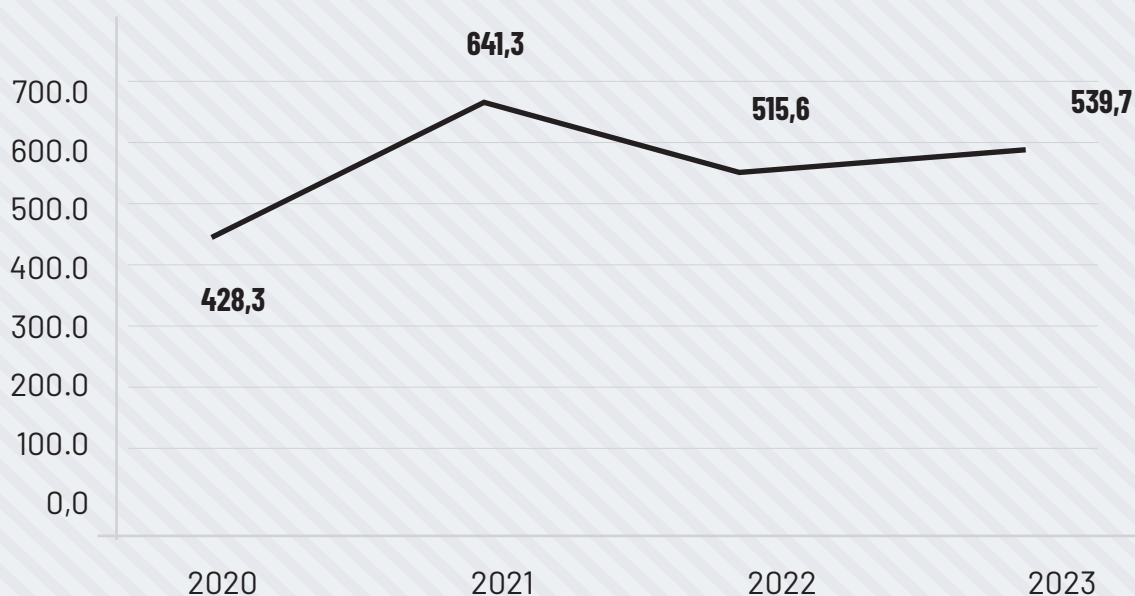


C. Des surfaces de terrains vendues importantes sur le marché foncier

Au total, 2 124 hectares de terrains ont été vendus, à la fois sur le marché de l'immobilier et du foncier.

En 2022, alors qu'un pic de ventes était enregistré avec 3356 transactions, le volume des surfaces est inférieur aux années 2021 et 2023. L'année 2022 a donc pu connaître une augmentation des ventes de petites surfaces.

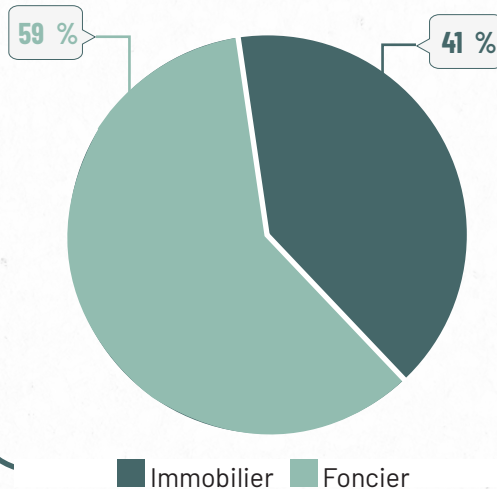
Surfaces en hectares des parcelles vendues par année tous segments confondus



Entre 2020 et 2023, 864 hectares de parcelles ont été vendus dans les biens bâtis, tandis que sur le marché des terrains à bâtir, 1 260 hectares ont été vendus.

Bien que le marché de l'immobilier concentre 80 % des transactions, il ne représente que 41 % des surfaces vendues.

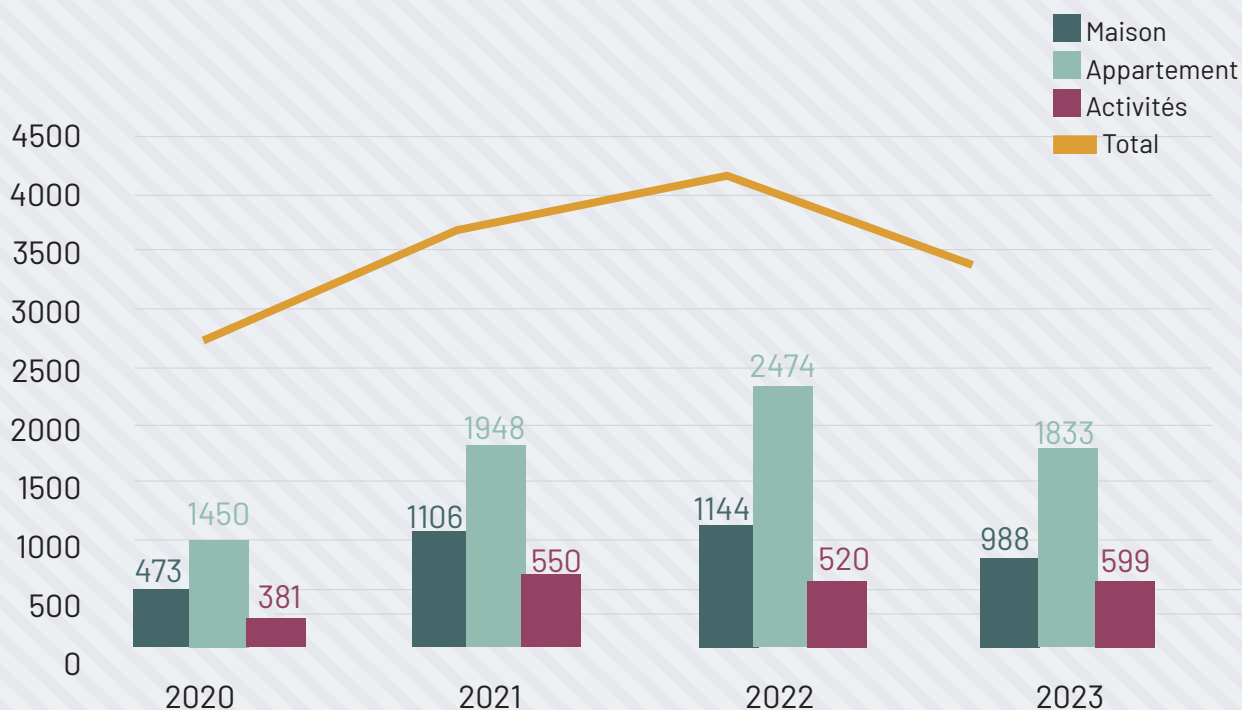
Répartition des surfaces vendues selon la destination



D. Un volume de vente et un prix du marché immobilier en augmentation

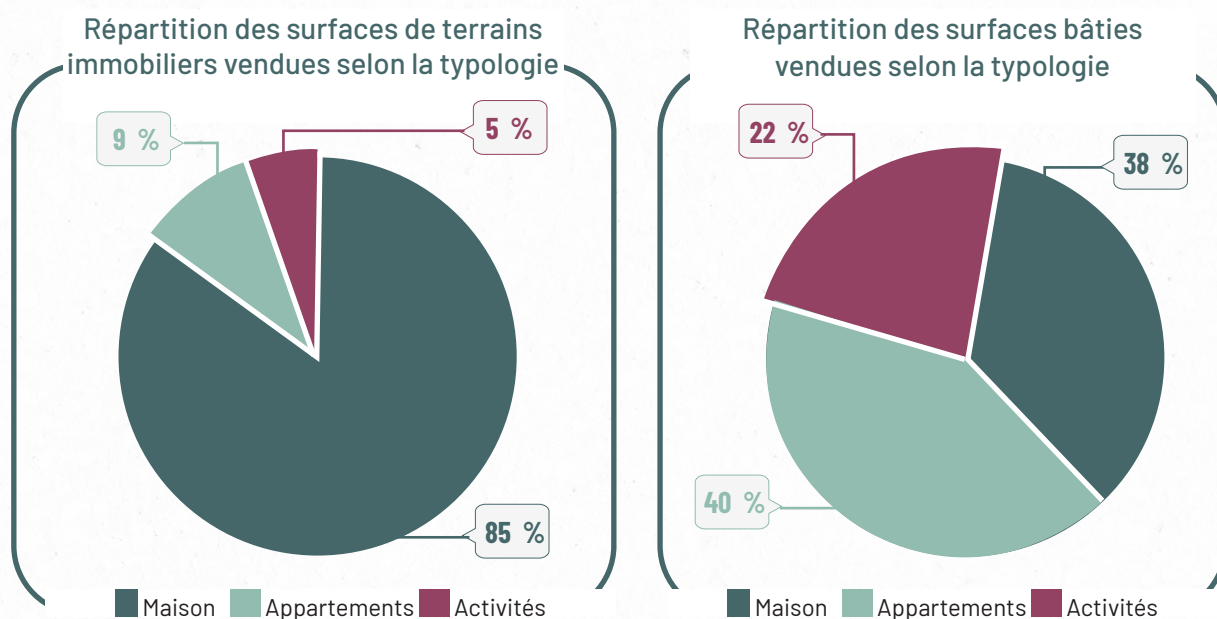
A l'échelle de la Martinique, **le marché de l'immobilier est dominé par les ventes d'appartements, concentrant 55 % des ventes.** Les maisons représentent 30 % des ventes et les locaux d'activité 15 %. Les marchés de l'individuel et du collectif sont en hausse constante et ont atteint leur volume de vente maximum en 2022.

Évolution du nombre de ventes immobilières selon la typologie à l'échelle de la Martinique



Les ventes en l'état futur d'achèvement représentent 8 % des ventes. Tandis que les ventes de maisons et d'appartements baissent en 2023 (sous réserve que la donnée de l'année N-1 soit complète), la vente de locaux d'activité repart à la hausse et atteint son pic de ventes.

Bien que les appartements concentrent la majorité du volume de transactions sur le marché immobilier (55 %), ils ne représentent que 9 % de la surface des terrains vendus, mais 40 % des surfaces bâties.



Les maisons représentent une large majorité des surfaces de terrains vendues (85 %) et seulement 38 % des surfaces bâties. Cela montre l'optimisation foncière entre la surface de terrain utilisée pour construire un immeuble collectif ou une maison individuelle. Bien que les locaux d'activité représentent 15 % du volume des transactions sur le marché immobilier, ils représentent seulement 5 % des surfaces de terrains et 22 % des surfaces bâties vendues.

Le prix médian des maisons vendues est de 2 571 euros au m². Entre 2020 et 2023, le prix a connu une très légère évolution à la hausse de 1 %. Il était de 1978 euros au m² en 2014 et avait connu une augmentation de 30 % en passant à 2578 euros. C'est un prix médian qui s'est globalement maintenu entre 2020 et 2023 pour atteindre 2 571 euros au m²

Le prix médian des appartements vendus est de 2 491 euros au m². Entre 2020 et 2023, le prix a connu une évolution à la hausse, de l'ordre de 11 %. Le prix médian au m² des appartements avait déjà connu une hausse de 11 % entre 2014 et 2020.

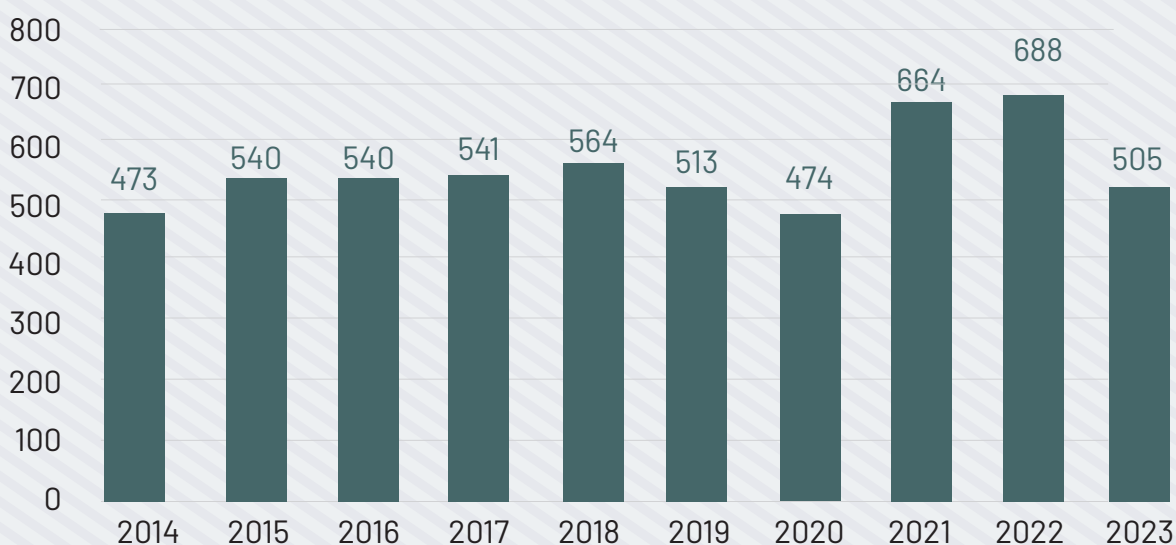
Le prix médian des locaux d'activité vendus est de 1 697 euros au m². Entre 2020 et 2023, le prix a connu une très forte augmentation, de l'ordre de 74 %. Le prix médian au m² des locaux avait connu une baisse de 5 % entre 2014 et 2020 et se situait à 1662 euros au m². Il avait connu une forte baisse en fin d'année 2020 et 2021, entre 1200 et 1400 euros le m² pour atteindre les 2090 euros au m² en 2023, expliquant le fort taux d'augmentation.

E. Le marché foncier en hausse, en particulier à vocation d'activité

Tout comme le marché immobilier, les ventes atteignent leur maximum en 2022. En observant les données depuis 2014, il apparaît que l'augmentation était constante sur le marché de l'immobilier tandis qu'elle est plus contrastée

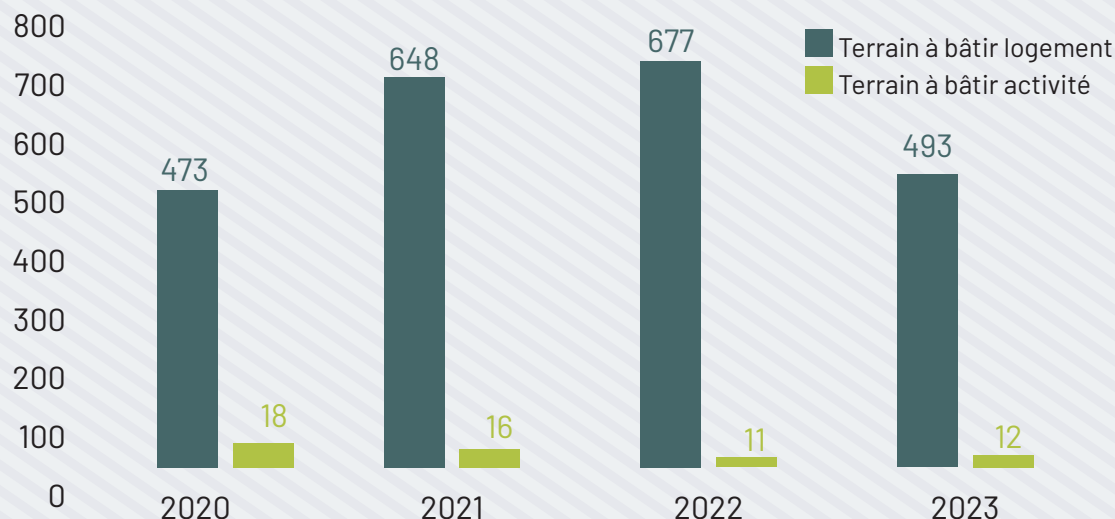
sur le marché foncier. Celui-ci présente toutefois la même baisse significative en 2020 suivie d'une forte hausse en 2021 et 2022. Au total 2331 transactions foncières ont eu lieu entre 2020 et 2023.

Évolution du nombre de transactions foncières de 2014 à 2023



Les terrains se situant en ZAE (zones d'activités économiques) et pouvant être considérés comme des terrains à bâtir destinés à de l'activité, représentent 57 ventes, soit 2 % des transactions. La vente de terrains à bâtir destinés au logement reste largement majoritaire sur le marché foncier.

Évolution du nombre de ventes foncières selon la typologie à l'échelle de la Martinique

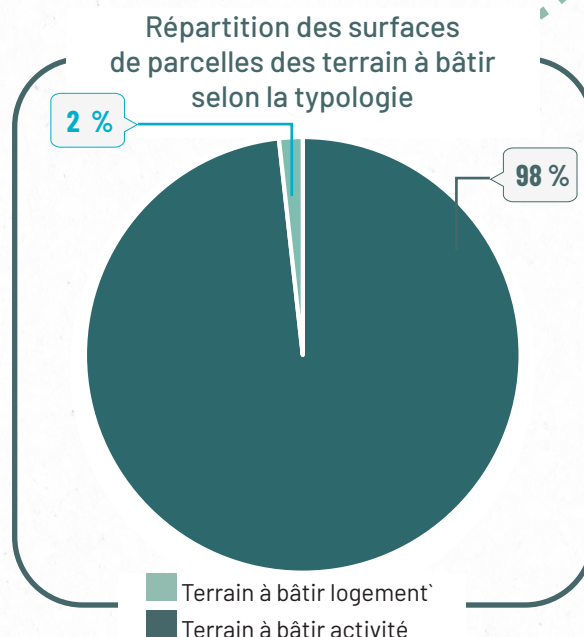


Cette statistique est à mettre en lien avec la poursuite de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour de la construction de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs.

De la même manière que les terrains à bâtir à vocation d'activité représentent 2 % des ventes du marché foncier, ils ne représentent également que 2 % des surfaces vendues.

Le prix médian des terrains à bâtir destinés au logement est de 100 euros au m². Entre 2020 et 2023, le prix à connu une évolution à la baisse, de l'ordre de **-4 %**.

Le prix médian des terrains à bâtir à vocation d'activité est de 229 euros au m². Entre 2020 et 2023, le prix à connu une **très forte hausse, de l'ordre de 103 %**. Le prix des terrains à bâtir était en augmentation constante depuis 2014 avec une hausse de 17 % jusqu'en 2020.



Bien que les terrains à bâtir présentent un faible volume des ventes et des surfaces vendues, leur prix est en nette augmentation en comparaison à celui des terrains à bâtir destinés au logement. Différents facteurs peuvent expliquer cette différence de prix, comme l'ouverture de zones d'activité dans des secteurs stratégiques ayant peu de concurrence, ou encore la taille et la configuration de ces grandes parcelles nécessitant des infrastructures spécifiques comme des zones de stockages ou des systèmes de traitements des déchets. Le potentiel de revenus des entreprises s'implantant sur des terrains destinés à de l'activité est également à prendre en considération.

2. Les grandes tendances par EPCI

Les analyses plus fines par EPCI des statistiques des marchés de l'immobilier et du foncier laissent apparaître quelques singularités.

Entre 2020 et 2023, les volumes de transactions étaient presque similaires entre la CACEM et l'Espace Sud, cependant :

Sur le marché de l'immobilier

La CACEM connaît une sur représentation des transactions d'appartements, spécifiant le territoire sur ce type d'habitat

La CACEM présente le plus grand nombre de locaux d'activité vendus

L'Espace Sud propose davantage de ventes de maisons que la CACEM

L'Espace Sud possède un niveau de transaction entre les maisons et les appartements presque équivalent

CAP Nord, dans une intensité moindre, a également un nombre équivalent de ventes de maisons et d'appartements

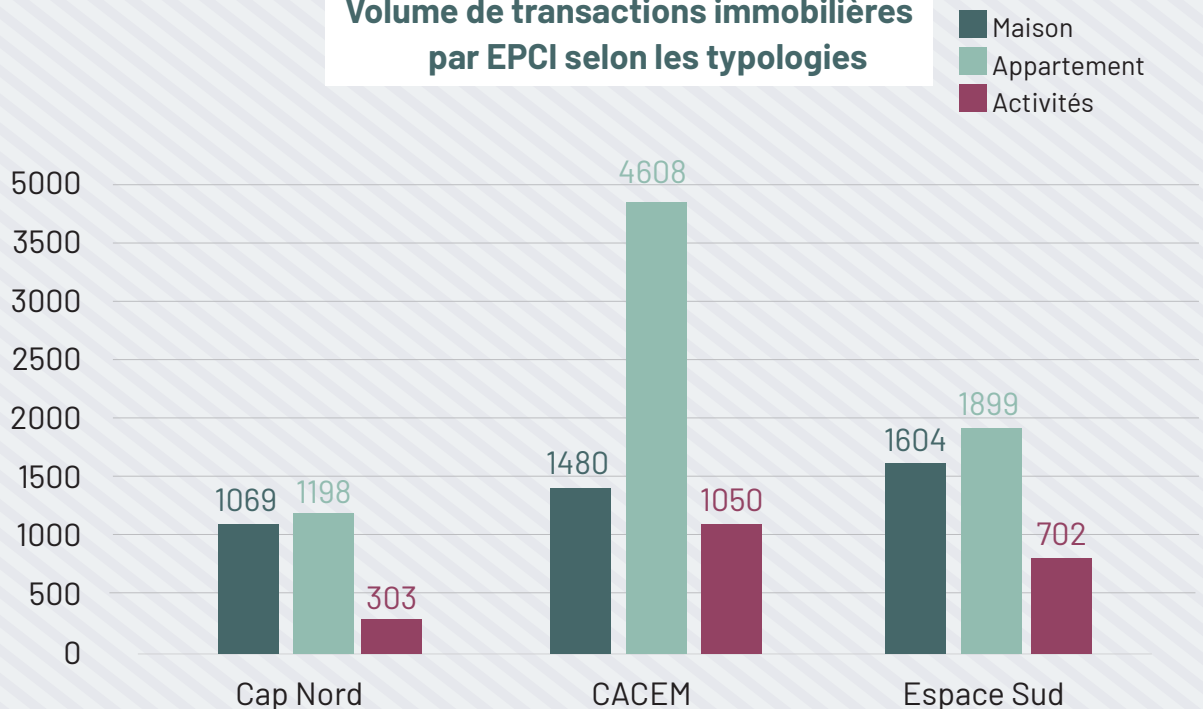
Sur le marché foncier

La CACEM a connu moins de ventes de terrains à bâtir destinés à de l'habitat comparé aux autres EPCI. La CACEM a cependant le plus de terrains à bâtir situés en Zones d'Activités Economiques (ZAE)

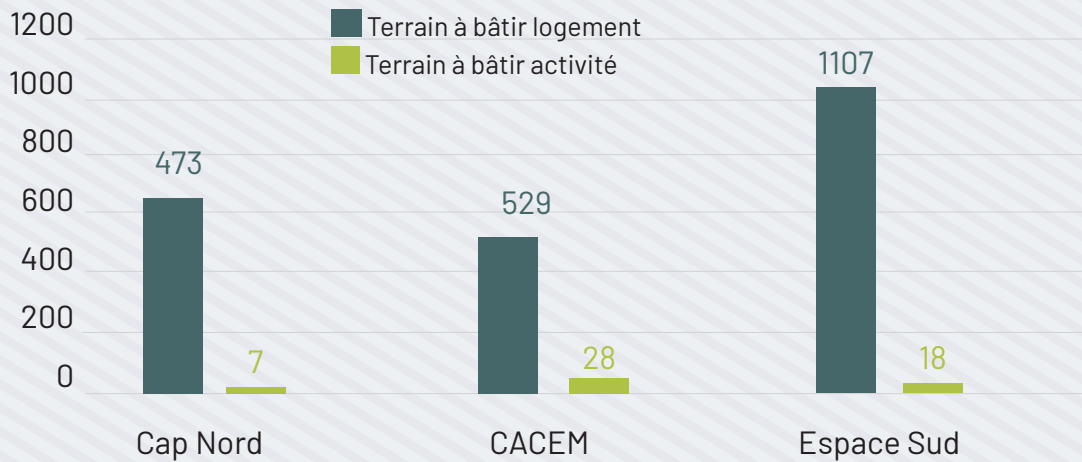
L'Espace Sud connaît le plus grand nombre de ventes de terrains à bâtir destinés à de l'habitat, phénomène à mettre en lien avec l'étalement urbain et l'artificialisation des sols

CAP Nord connaît également un nombre de ventes relativement important de terrains à bâtir destinés à du logement.

Volume de transactions immobilières par EPCI selon les typologies



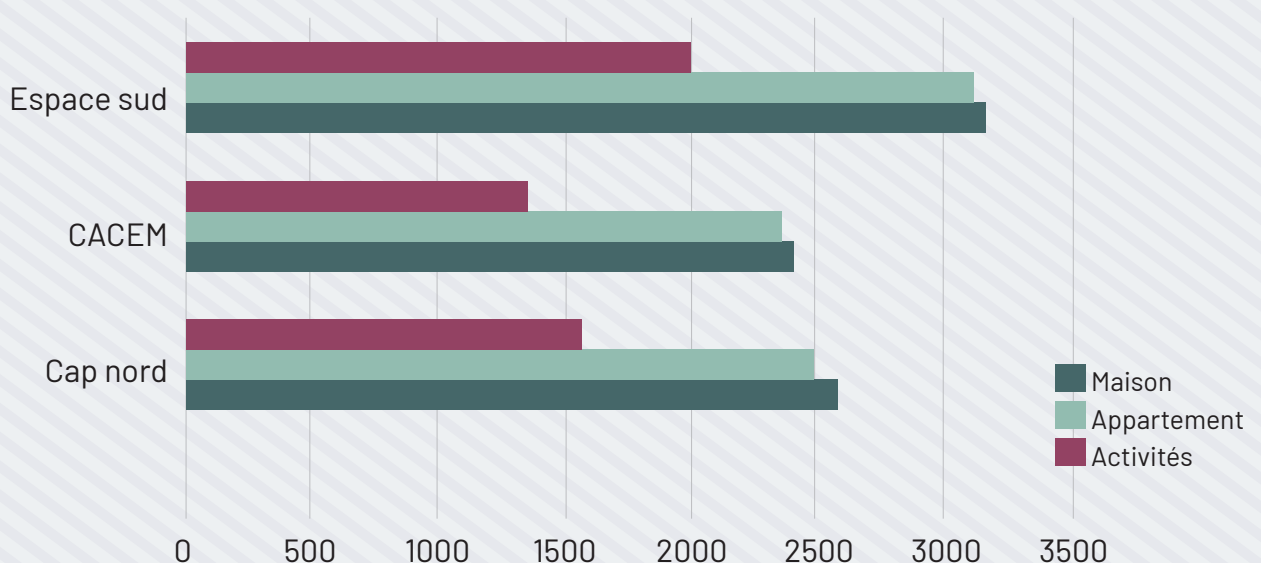
Volume de transactions foncières par EPCI selon les typologies



Les prix médians au mètre carré sur le marché de l'immobilier diffèrent également selon les EPCI. L'Espace Sud présente les prix les plus élevés aussi bien sur le marché de l'individuel, du collectif que des locaux d'activité. CAP Nord présente des prix plus élevés sur les locaux d'activité que la CACEM.

Entre le marché de l'individuel et du collectif, les valeurs sont proches sur Cap Nord et l'Espace Sud. La CACEM présente une plus grande disparité sur ces deux segments de marché.

Prix médian au m2 par EPCI sur les différents segments du marché immobilier



Sur le marché de l'individuel, les 5 communes ayant le prix médian au m² le plus élevé sont :

- × Les Trois-Ilets (4862 € au m²)
- × Le Diamant (3678 € au m²)
- × Les Anses d'Arlet (3560 € au m²)
- × Case-Pilote (3318 € au m²)
- × Sainte-Luce (3225 € au m²)

Les 5 communes ayant les prix médians les plus faibles sur le marché des maisons sont :

- × Basse-Pointe (1340 € au m²)
- × Bellefontaine (1284 € au m²)
- × Le Prêcheur (1161 € au m²)
- × Macouba (845 € au m²)
- × Grand' Rivière (476 € au m²)

Quatre des cinq communes les plus chères sur le marché des maisons sont situées sur le territoire de l'Espace Sud et une du Centre. Tandis que les **5 communes les plus abordables sont situées à CAP Nord.**

Sur le marché du collectif, les 5 communes ayant le prix médian au m² le plus élevé sont :

- × Le Diamant (4069 € au m²)
- × Les Trois-Ilets (3800 € au m²)
- × Saint-Anne (3551 € au m²)
- × Le Marin (2884 € au m²)
- × Schoelcher (2617 € au m²)

Les 5 communes ayant les prix médians les plus faibles sur le marché des appartements sont :

- × Basse-Pointe (1109 € au m²)
- × Saint-Esprit (1100 € au m²)
- × L'Ajoupa-Bouillon (1039 € au m²)
- × Le Prêcheur (961 € au m²)
- × Le Lorrain (818 € au m²)

Il n'y a pas eu de transaction sur les appartements entre 2020 et 2023 sur mes communes du Morne-Vert, Macouba et Grande-Rivière. Tout comme le marché de l'individuel, **quatre des cinq communes les plus chères sur le marché des appartements sont situées sur l'Espace Sud et une du Centre. Quatre des cinq communes les moins chères sont situées à CAP Nord et une sur l'Espace Sud.**

Sur le marché des locaux d'activités, les 5 communes ayant le prix médian au m² le plus élevé sont :

- × Sainte-Luce (3037 € au m²)
- × Le Vauclin (2241 € au m²)
- × Saint-Anne (2075 € au m²)
- × Gros-Morne (2060 € au m²)
- × Le Diamant (2000 € au m²)

Les 5 communes ayant les prix médians les plus faibles sur le marché des locaux d'activités sont :

- × Sainte-Marie (816 € au m²)
- × Le Lorrain (643 € au m²)
- × Saint-Esprit (412 € au m²)
- × Grand' Rivière (346 € au m²)
- × Le Marigot (210 € au m²)

Il n'y a pas eu de vente de local d'activité au Morne-Vert, Macouba, Le Prêcheur, l'Ajoupa-Bouillon et Fonds Saint Denis. **Quatre des cinq communes les plus chères sur le marché de l'activité sont situées sur l'Espace Sud et une sur le Nord. Quatre des cinq communes les moins chères sont situées à CAP Nord et une sur l'Espace Sud.**

A. Cap Nord, un territoire équilibré et en croissance

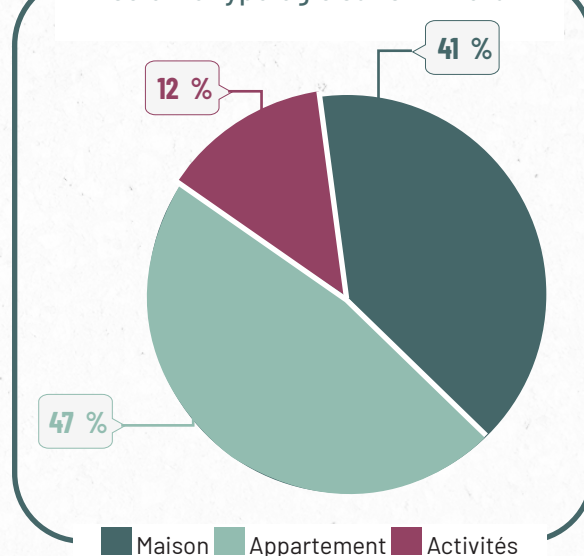
Le nombre de transactions immobilières entre 2020 et 2023 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Pays Nord s'élève à **2570** soit **18 %** du volume à l'échelle de la Martinique.

Le marché immobilier de CAP Nord est marqué par un plus faible volume de vente à l'échelle de la Martinique, cependant celui-ci est réparti de manière relativement égale entre les maisons individuelles et les appartements.

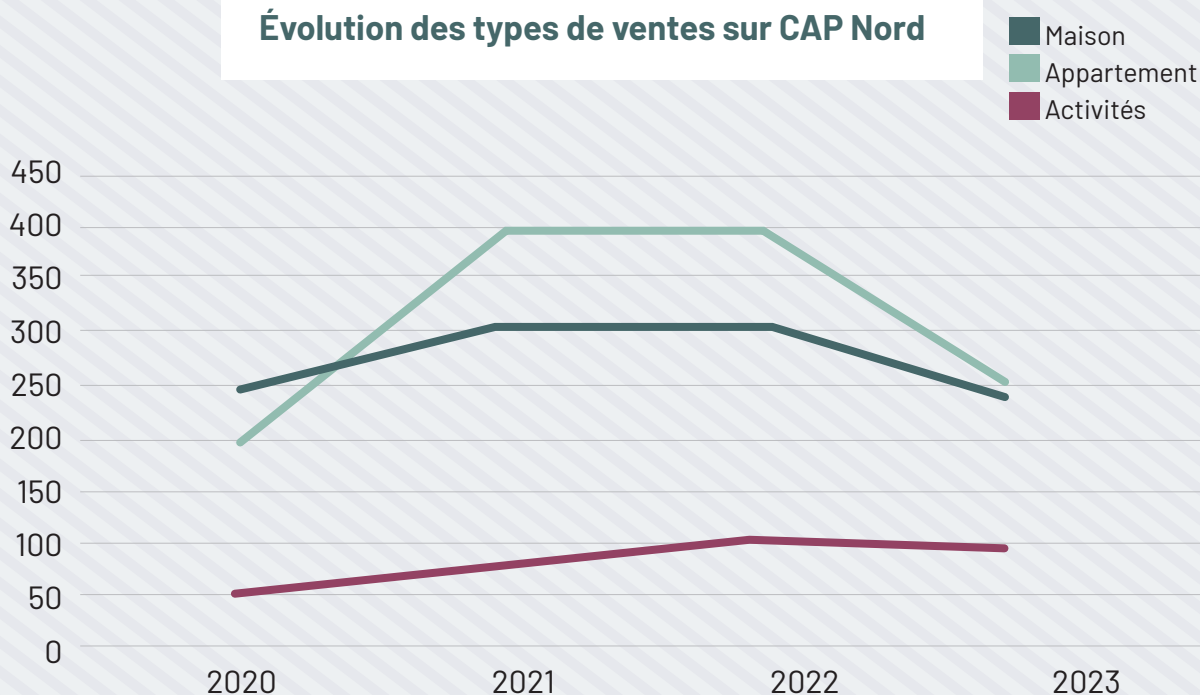
Les ventes d'appartements ont augmenté de manière significative en 2021 et étaient supérieures aux ventes de maisons.

Cette tendance s'est réduite progressivement pour atteindre un nombre de ventes équivalent entre maisons et appartements en 2023. Les ventes de locaux d'activités, bien que faibles, sont en augmentation légère de manière constante entre 2020 et 2023.

Répartition des volumes de ventes selon la typologie sur CAP Nord



Évolution des types de ventes sur CAP Nord



Sur le territoire de CAP Nord,
les prix médians au m² sont les suivants :

2043 euros au m²
pour les maisons

- La commune la plus chère est **Case-Pilote** (3318 € au m²)
- La commune la moins chère est **Grand' Rivière** (476 €/m²)

2000 euros au m²
pour les appartements

- La commune la plus chère est **Le Carbet** (2592 € au m²)
- La commune la moins chère est **Le Lorrain** (818 € au m²)

1536 euros au m²
pour les locaux d'activité

- La commune la plus chère est **Gros-Morne** (2060 € au m²)
- La commune la moins chère est **Le Marigot** (210 € au m²)

Le territoire de CAP Nord est le plus accessible financièrement pour les maisons individuelles et les appartements. Le prix des locaux d'activité a augmenté sur la fin de période, en 2022 et 2023.



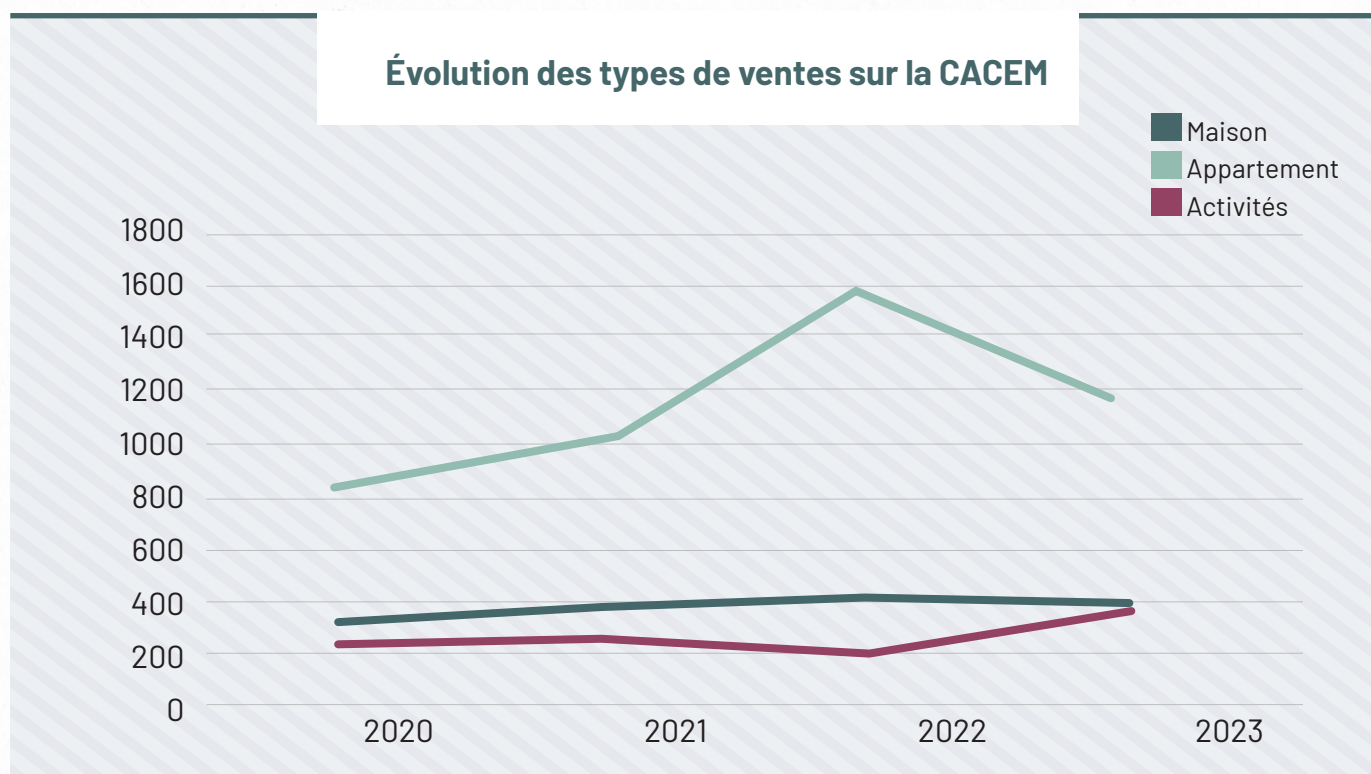
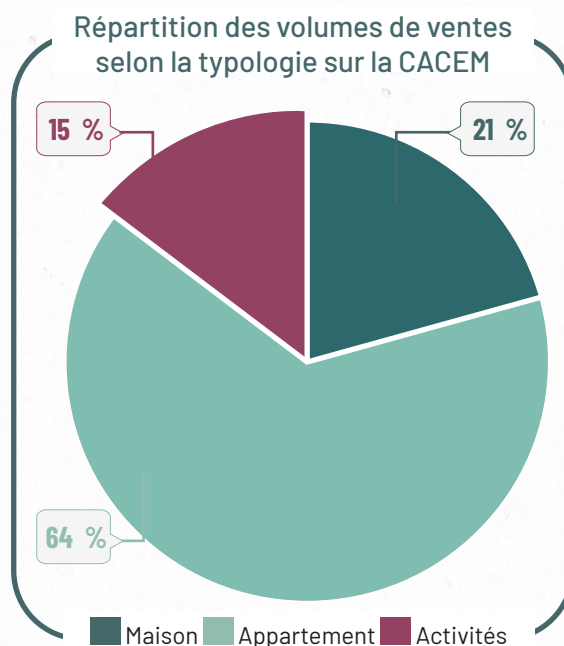
B. La CACEM, un territoire concentrant un fort volume de ventes d'appartements

Le nombre de transactions immobilières entre 2020 et 2023 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique s'élève à **7138** soit **51 %** du volume à l'échelle de la Martinique.

Le marché immobilier de la CACEM est marqué par un volume de vente important, notamment sur le segment des appartements (4608 entre 2020 et 2023) représentant 64 % des ventes de la CACEM.

Les volumes de ventes de maisons individuelles et de locaux d'activité restent stables et presque équivalents sur la période 2020 à 2023. Les ventes d'appartements ont connu une hausse importante en 2022 qui se ralentit en 2023. Comparée aux autres EPCI,

la CACEM présente le volume de vente de locaux d'activité le plus important, tandis que le prix médian au m² est le plus faible.



Sur le territoire de la CACEM, les prix médians au m² sont les suivants :

2422 euros au m²
pour les maisons

- La commune la plus chère est **Schœlcher** (2849 € au m²)
- La commune la moins chère est **Fort-de-France** (1904 € au m²)

2302 euros au m²
pour les appartements

- La commune la plus chère est **Schœlcher** (2617€ au m²)
- La commune la moins chère est **Saint-Joseph** (1881 € au m²)

1339 euros au m²
pour les locaux d'activité

- La commune la plus chère est **Schœlcher** (1897 € au m²)
- La commune la moins chère est **Fort-de-France** (1230 € au m²)



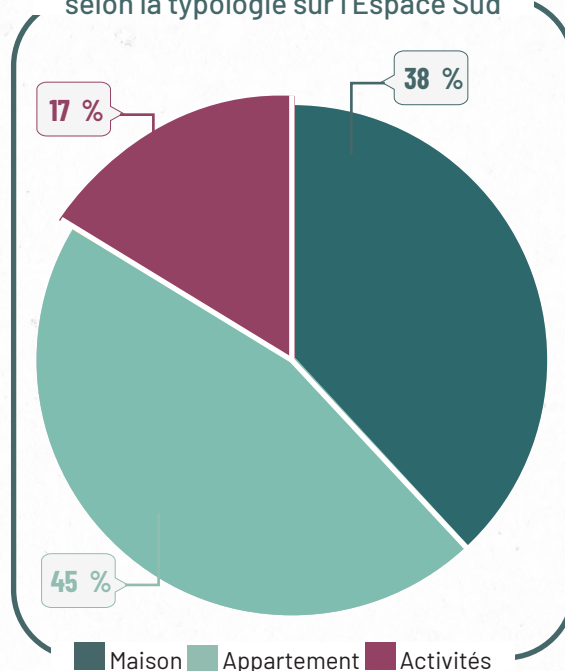
C. L'Espace Sud, une envolée des prix qui se confirme

Le nombre de transactions immobilières entre 2020 et 2023 sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud s'élève à **4 205** soit **30 %** du volume à l'échelle de la Martinique

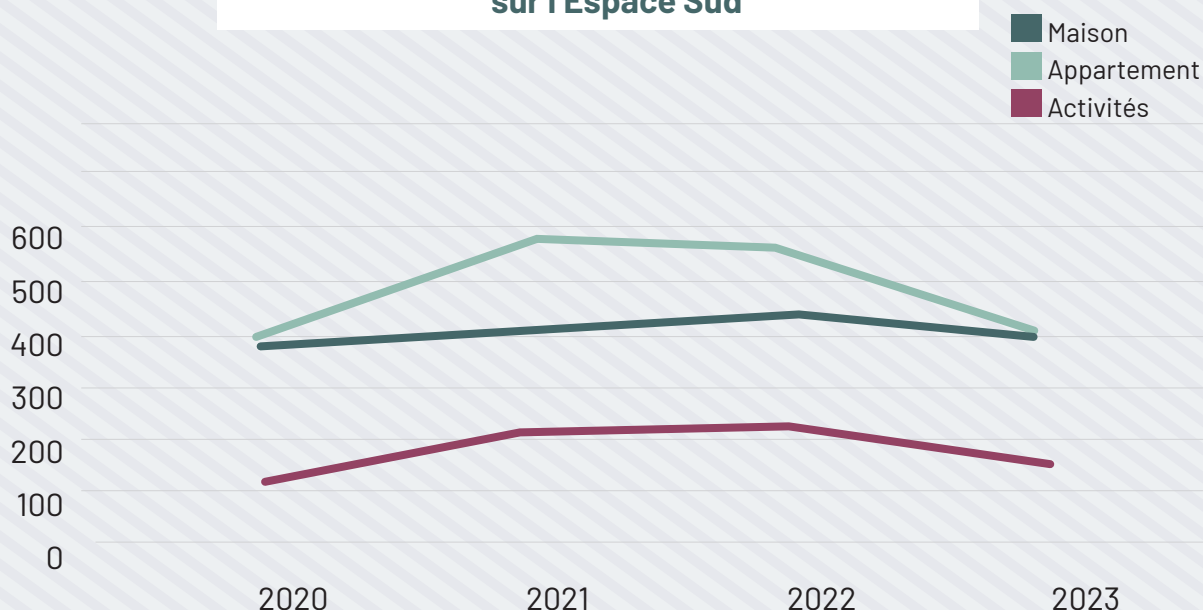
Le marché immobilier de l'Espace Sud est marqué par un nombre de ventes presque équivalent de maisons et d'appartements. Le volume de ventes de maisons est supérieur à celui de la CACEM.

Le volume de ventes d'appartements sur l'Espace Sud a dépassé celui des maisons en 2021 et 2022, cependant ces deux segments de marché semblent s'équilibrer en 2023.

Répartition des volumes de ventes selon la typologie sur l'Espace Sud



Évolution des types de ventes sur l'Espace Sud



Sur le territoire de l'Espace Sud, les prix médians au m² sont les suivants :

3125 euros au m² pour les maisons

- La commune la plus chère est **Les Trois-Ilets** (4862 € au m²)
- La commune la moins chère est **Rivière-Pilote** (1790 € au m²)

3111 euros au m² pour les appartements

- La commune la plus chère est **Le Diamant** (4069 € au m²)
- La commune la moins chère est **Saint-Esprit** (1100 € au m²)

2007 euros au m² pour les locaux d'activité

- La commune la plus chère est **Sainte-Luce** (3037 € au m²)
- La commune la moins chère est **Saint-Esprit** (412 € au m²)

Le prix médian au m² des maisons sur l'Espace Sud est le plus élevé à l'échelle de la Martinique ainsi que celui des locaux d'activité.



Directeur de publication :

Christophe Denise Directeur

Équipe projet :

Anne Petermann Responsable de production

Laura Marques Cheffe de projet

Arnaud Jean-Charles

Yannick Cavalier

Maëlle Durante



AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE MARTINIQUE