



L'Observatoire de l'Aduam

LE SECTEUR LOCATIF PRIVÉ EN MARTINIQUE



Etat des lieux des loyers

Mai 2007



Avant-propos	p5
---------------------------	----

Données de cadrage

Statuts d'occupation.....	p6
Structure du parc locatif	p7
Ancienneté du parc locatif	p8
Les aides personnelles au logement	p11
Les principaux indices.....	p12

Le marché locatif privé en 2005

Structure du marché.....	p14
Les types de logements.....	p16
Les loyers moyens.....	p18
Les loyers du marché.....	p20

Les territoires en chiffres

Le Nord.....	p22
Le Sud.....	p24
Le Centre.....	p26
Le profil fiscal des bailleurs.....	p28

Conclusion

Un marché locatif polarisé.....	p29
Annexes.....	p30



Avant-propos

La thématique du logement est récurrente en Martinique. L'une de ses composantes les plus prégnantes et paradoxalement la moins étudiée est la formation des loyers et plus précisément des loyers privés. Si le principe d'observation des loyers est adopté au niveau national depuis près de vingt ans, il n'en est pas de même dans notre département. Hormis les quelques études de l'ADUAM¹ sur le sujet, peu de données sont disponibles en Martinique. Les derniers travaux en date, faisant référence, sont ceux de l'Agence Départementale d'Information sur le Logement, avec la création d'un Observatoire des loyers de la Martinique en juillet 1997, hélas resté sans suite...

Une autre tentative d'observation des loyers a été entreprise par l'ADUAM à travers ses tableaux de bord. Basée sur l'analyse des petites annonces de particuliers à particuliers, cette méthode d'observation a vite montré ses limites.

En 2005, l'ADUAM décide de reprendre l'investigation de ce champ. Elle adopte une méthodologie nouvelle en se rapprochant des professionnels de l'immobilier. Si l'accueil est mitigé, des contacts sont rapidement pris avec un groupement d'agences immobilières bien implantées sur le territoire. La signature d'une convention² avec ce groupement marque le début d'un travail de refonte de l'enquête sur les loyers privés avec comme objectif à moyen terme de disposer d'un indicateur de référence au m². Parallèlement, le rapprochement se poursuit avec les professionnels du marché immobilier afin d'accroître la base de données en constitution.

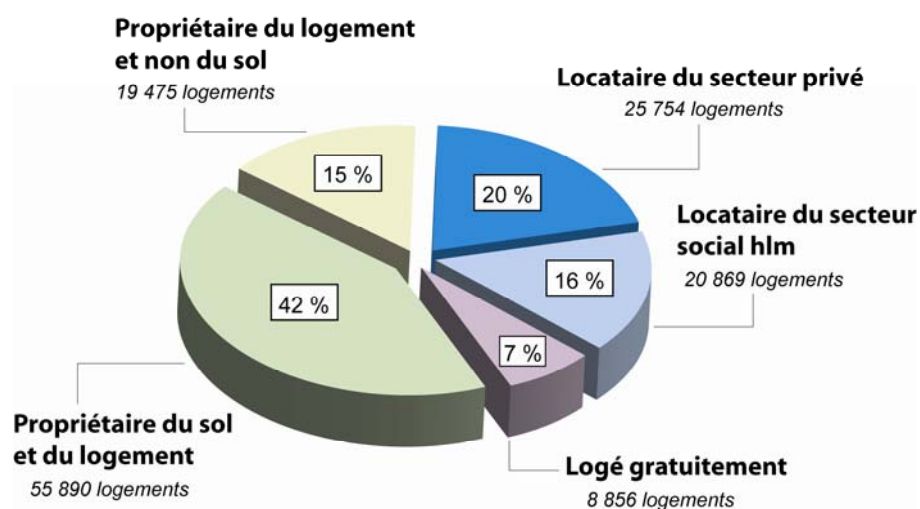
¹ « Le parc locatif privé à la Martinique – Observation des loyers », ADUAM 1989 ; « l'offre locative privée en 1995 », ADUAM 1995

² Une convention relative à la fourniture d'informations statistiques est signée entre l'ADUAM et le groupement « Le Marché de l'immobilier » en 2005.

Statuts d'occupation

Bien qu'étant le statut d'occupation prépondérant en Martinique, la propriété est en perte de vitesse depuis le début des années quatre-vingts. A partir de cette date, la proportion des locataires a progressivement augmenté. Ainsi en 1982, le secteur locatif représentait-il 31,3% du parc de résidences principales contre 35,6% en 1999.

Un parc de 130 844 logements en 1999
Source : RGP 99, Insee



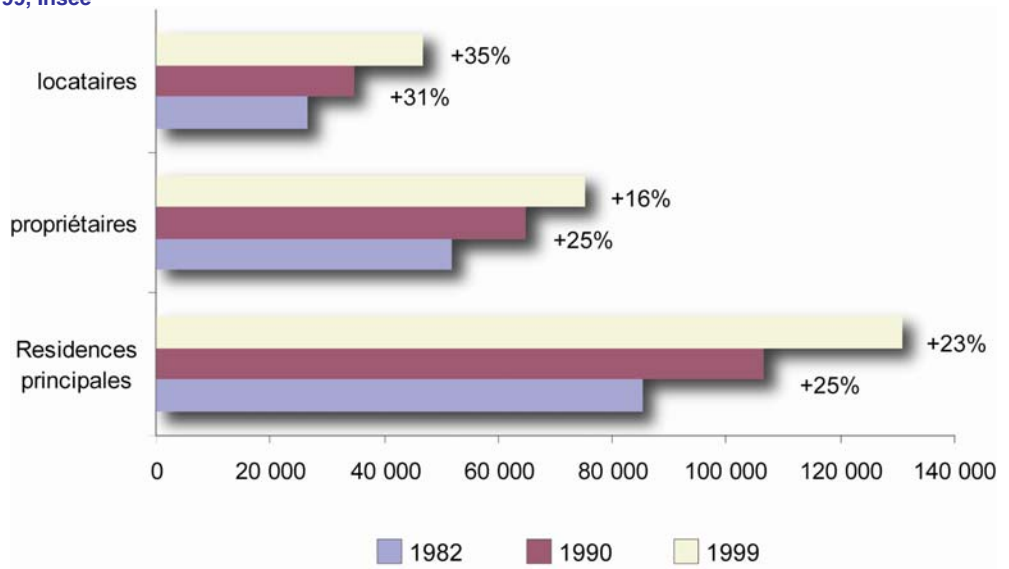
Globalement, de 1982 à 1999, l'ensemble du parc locatif a progressé de 76,4%, soit une capacité nouvelle de 46 623 locations. Néanmoins cette spectaculaire progression est imputable pour une large part à l'essor du logement social, initié au milieu des années 80.

Au cours de cette période, le parc du secteur locatif privé a augmenté de 30% alors que, parallèlement, celui du secteur locatif social enregistrerait une hausse de plus de 200%.

Le parc locatif privé martiniquais en 1999
Source : RGP 99, Insee

	Nombre de résidences principales	Nombre de propriétaires	Nombre de locataires privés	% de locataires par structure intercommunale	Poids des locataires de chaque structure intercommunale au sein du parc locatif privé
Centre	5 9943	2 8166	15 994	26,68%	62,1%
Nord	3 5572	2 4108	4 814	13,53%	18,7%
Sud	3 5329	2 3091	4 946	14,00%	19,2%
Dépt.	13 0844	7 5365	25 754	19,68%	100%

Évolution du statut
d'occupation
Source : RGP 99, Insee

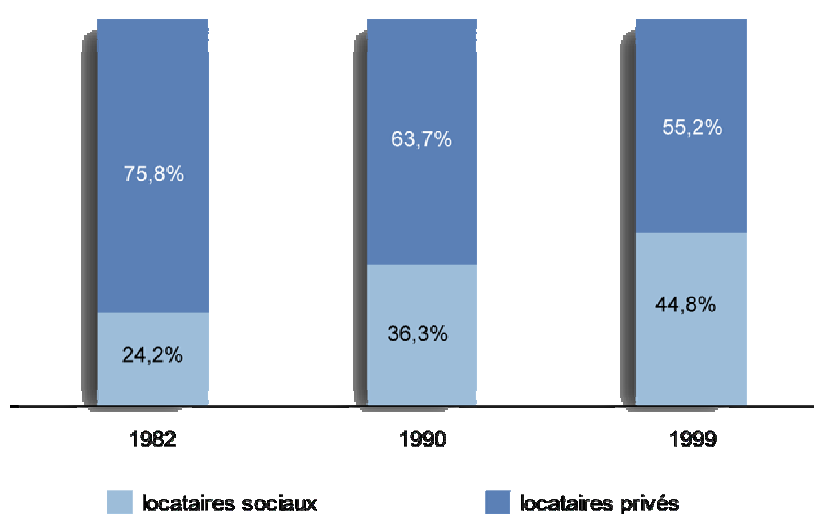


Structure du parc locatif

Estimé à 6 400 en 1982, le nombre de logements locatifs sociaux a progressivement comblé son retard par rapport aux logements locatifs privés pour finalement dépasser la moyenne nationale (17% du parc locatif).

En 1999, le parc locatif martiniquais était constitué à **55% de logements du secteur privé**, soit 25 754 logements et à 45% de logements sociaux, soit 20 869 logements.

Évolution de la structure du parc locatif
Source : RGP 99, Insee



Géographiquement, cette prépondérance du secteur locatif privé sur le secteur locatif social se retrouve dans l'agglomération Centre et dans le Nord. Les logements loués dans le secteur privé y représentent près de 60% de l'offre locative.

Dans le Sud, par contre, la tendance est inversée. Le parc du secteur locatif privé, 10 160 logements, représente 48,7% du parc locatif contre 51,3% pour le secteur locatif social.

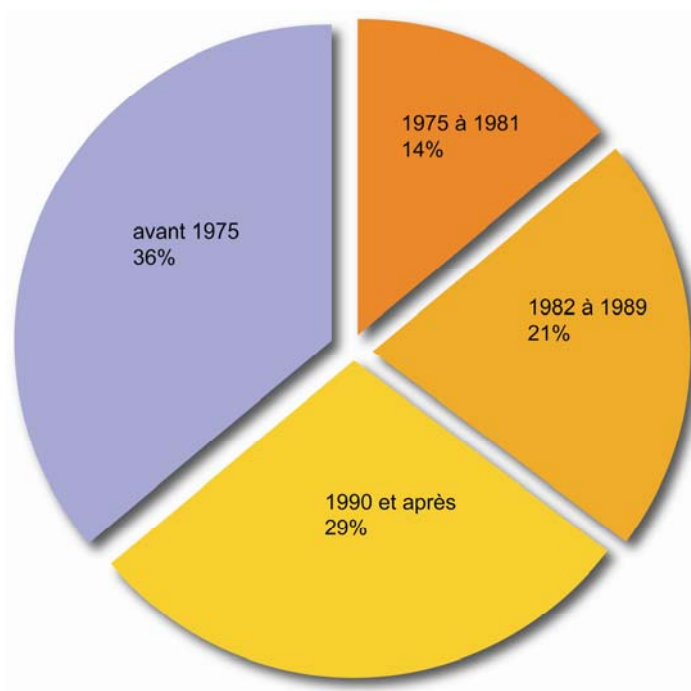
Un parc locatif ancien

En 1999, la moitié du parc locatif était constituée de logements construits avant 1982. Et parmi ces derniers, la majorité (72%) a été construite avant 1975. Toutefois, la situation à l'échelle des micro-régions du SAR est loin d'être uniforme. Si ce constat est accentué sur le territoire de la CACEM, il est moins tranché dans le Nord et surtout le Sud de la Martinique.

L'agglomération foyalaise ayant été le lieu des premières grandes opérations de logement social, on y retrouve une grande proportion de logements locatifs anciens.

Par ailleurs, le parc locatif dans le reste du département est plus récent. Ainsi, dans le Nord, un peu plus de 33% du parc a été construit après 1990. Le phénomène est encore plus marqué sur le territoire de la communauté de l'Espace Sud où 45% des logements loués ont été réalisés après 1990. La relative jeunesse du parc locatif social couplée à une attractivité croissante de la zone, explique en grande partie cette situation.

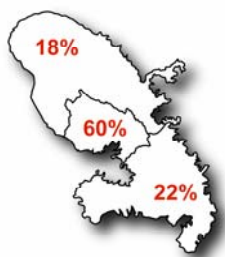
Ancienneté du parc locatif en 1999
Source : RGP 99, Insee



Répartition des logements locatifs selon leur date de construction
Source : RGP 99, Insee

Structures intercommunales	Avant 1975	1975 - 1981	1982 - 1989	Après 1990
CACEM	27 776	8 432	11 491	12 244
CCNM	14 383	4 391	6 302	10 496
CES	9 646	4 749	7 335	13 599
Département	51 805	17 572	25 128	36 339
%	39,6%	13,4%	19,2%	27,8%

Localisation du parc locatif



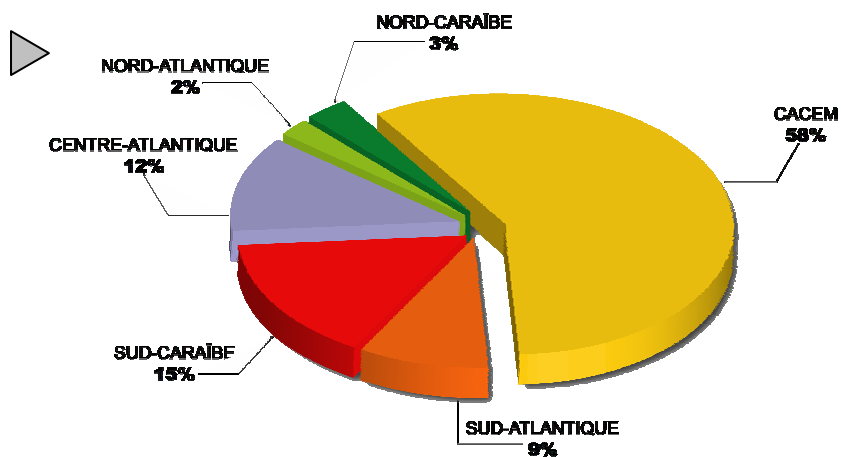
Le parc locatif, tous secteurs confondus, est particulièrement présent dans le Centre. En effet, près de 60% des logements loués en Martinique sont localisés sur le territoire de la CACEM. Cette proportion est de 62,1% (15 994 logements) pour le secteur privé et de 57,3% pour le secteur social (11 965 logements).

La ville de Fort-de-France, concentre, à elle seule, près de 40% du parc locatif de l'île, soit une capacité de 18 525 logements. Le parc locatif privé et le parc social s'équilibrent, respectivement 39,9% et 39,5%.

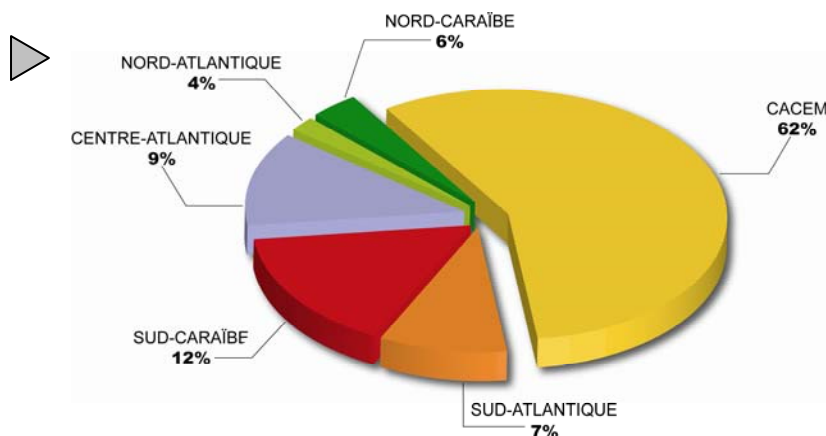
Dans le reste du département, le parc locatif se répartit pour 21,8% sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud, 18,2% sur le territoire de la Communauté de Communes du Nord de la Martinique. La répartition entre le locatif privé et le locatif social s'équilibrent également (18,7% contre 17,7%).

En revanche, dans le Sud, on constate un fort ancrage du secteur locatif social : un logement social loué sur quatre. Ce sont ainsi plus de 5200 logements sociaux qui y ont été recensés en 1999.

Un parc locatif social (hlm) de 20 869 logements en 1999
Source : RGP 99, Insee



Un parc locatif privé de 25 754 logements en 1999
Source : RGP 99, Insee



Les aides au logement

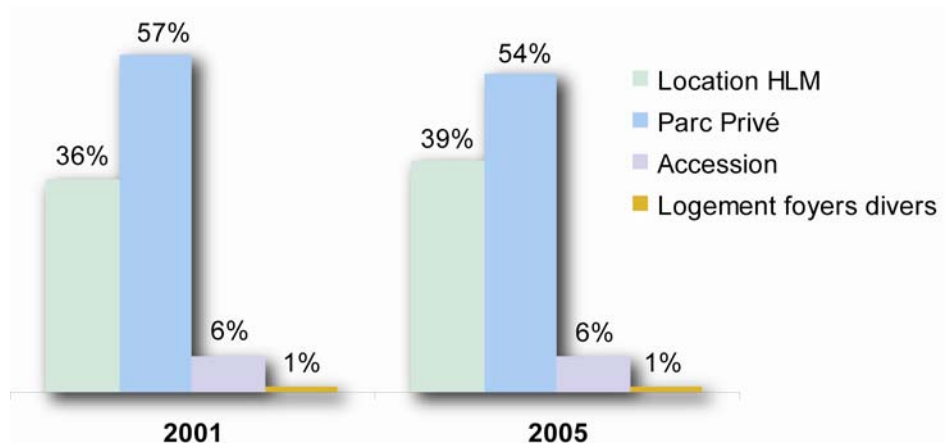
Le nombre de locataires du parc locatif, tous secteurs confondus, bénéficiant d'une aide personnelle au logement est relativement important en Martinique. Cette proportion atteint en effet 75% dans le département contre 40% au niveau national.

En 2005, plus de 32 400 locataires ont ainsi perçu de la Caisse d'Allocations Familiales de la Martinique, une allocation logement. Parmi ceux-ci, 62% ont bénéficié d'une aide au logement à caractère familial et 38% d'une aide au logement à caractère social. Au total, la Caisse d'Allocations Familiales de la Martinique a versé, en 2005, 94,7 millions d'euros de prestations légales en faveur des locataires.

C'est cependant dans le secteur privé que l'on trouve le plus grand nombre de bénéficiaires d'aide au logement. Ils sont ainsi plus de 18700 à avoir perçu l'une des deux allocations logements versées par la CAF de la Martinique en 2005 alors que, dans le secteur locatif social, on dénombre quelques 13 673 allocataires d'une aide personnelle au logement.

Il résulte de ce constat qu'en allégeant la charge de loyer, les allocations logements permettent non seulement l'accès au logement social mais aussi et surtout au logement privé pour nombre de ménages martiniquais.

Les allocataires d'une allocation logement selon le parc de résidence
Source : caf



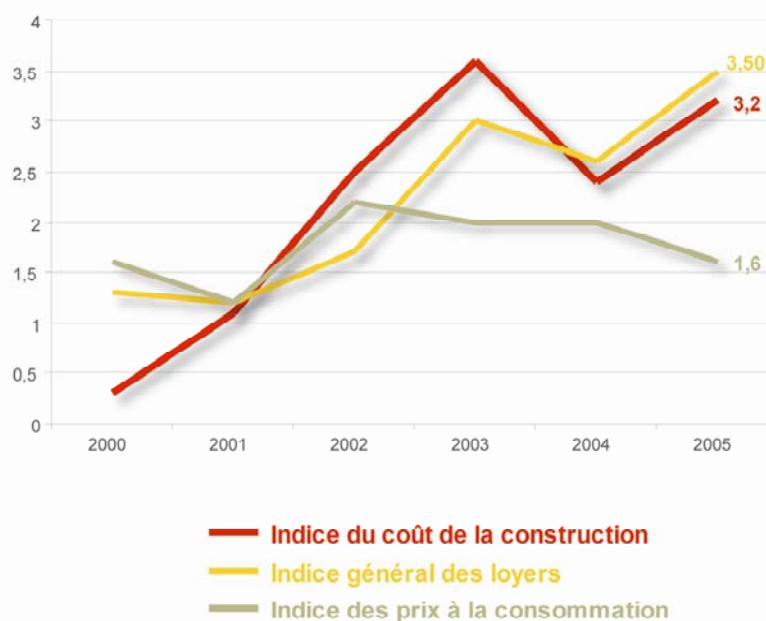
Les principaux indices

L'indice général des loyers est un indice national regroupant les loyers des logements locatifs du secteur privé et du secteur social. Toutefois, le secteur locatif privé joue un rôle majeur dans l'évolution de l'indice général des loyers. Il représente, en effet, près des deux tiers de la masse des loyers alors que le parc locatif social en représente seulement un tiers.

Jusqu'en 2000, l'indice général des loyers continue sa lente décélération entamée quelques années auparavant. Il atteint alors le niveau le plus bas depuis dix ans (+1,2%). En 2001, on observe un redressement, +1,7%, qui se confirme l'année suivante à +3%. Puis ce mouvement marque un léger repli en 2003 à +2,6%. **En 2004, l'indice général des loyers opère une nette accélération, +3,5%, qui se confirme en 2005 s'élevant à +3,7%.**

Il est à noter enfin que le niveau de l'indice général des loyers est supérieur de 1.9 point de pourcentage à celui de l'inflation, écart identique à celui observé en 2004.

Évolution comparée
des indices
Source : RGP 99,
Insee.

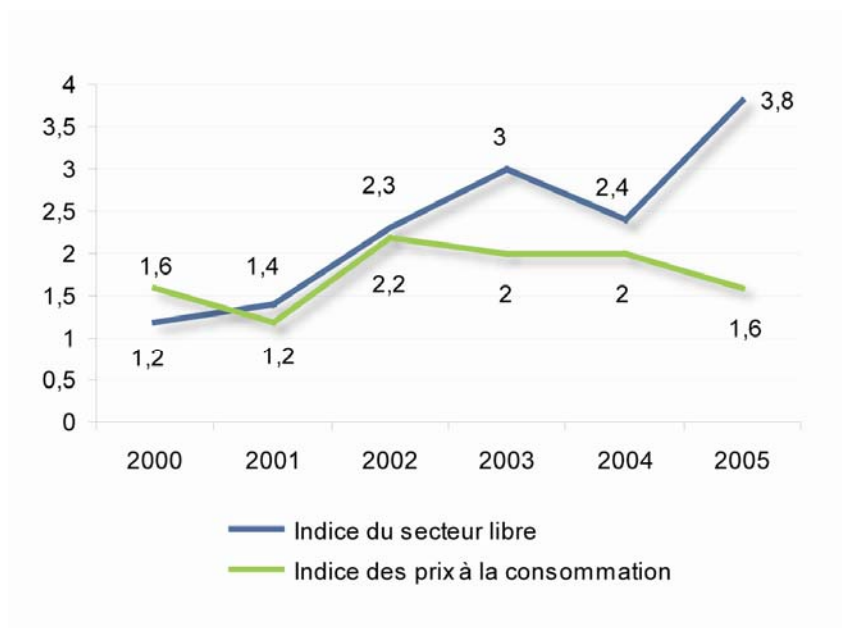


Depuis 1995 et jusqu'au terme de l'année 2005, les loyers sont indexés sur la moyenne de l'ICC observée sur quatre trimestres consécutifs.

Dans le secteur libre, la hausse des loyers se consolide. En effet, après la reprise initiée en 2000 et une accélération en 2002, l'indice du secteur libre connaît un repli en 2003. Mais en 2004, la tendance à la hausse s'amplifie et se conforte en 2005.

Au final, en 2005, dans le secteur libre, la hausse des loyers continue d'être nettement plus élevée que l'inflation. L'écart s'élève à 2,2 points.

Évolution annuelle des indices du secteur libre et des prix à la consommation
Source : RGP 99, Insee.



L'évolution de l'indice des loyers dans le secteur libre est principalement influencée, outre la relocation, par les pratiques des bailleurs dans le mode d'actualisation des loyers. Globalement, à la date de l'anniversaire du bail ou de son renouvellement, on distingue trois pratiques :

- _ L'indexation du nouveau loyer sur l'indice du coût de la construction
- _ L'application d'une hausse du loyer (très rarement l'inverse) en dehors du cadre légal
- _ La reconduction du loyer au même niveau

L'article 35 de la loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 indique que l'indice de référence des loyers se substitue à l'indice du coût de la construction comme référence pour la révision des loyers en cours de bail dans le parc locatif privé. Le décret relatif à l'indice de référence des loyers n° 2005-1615 du 22 décembre 2005 définit ses modalités de calcul et de publication. L'indice de référence des loyers est entré en vigueur le 1er janvier 2006 (article 163 de la loi de finances pour 2006 n° 2005-1719 du 30 décembre 2005).

Le marché locatif privé³

En matière d'habitat collectif, on assiste à la convergence de deux phénomènes de fond. D'une part, une diminution sensible de la proportion de propriétaires dans le parc de logements, 65% en 1990 contre 57,6% en 1999. D'autre part, une faible présence des propriétaires dans le parc de logements collectifs. Selon l'INSEE, à peine un propriétaire sur cinq était propriétaire d'un appartement en 1999.

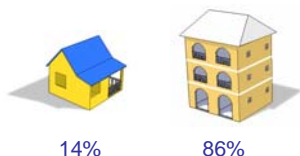
Il en résulte une caractérisation très forte du marché locatif martiniquais, axé principalement sur les appartements. L'enquête auprès des professionnels du « Marché de l'immobilier » confirme cette caractéristique en faisant ressortir que moins de 15% des locations concernent des maisons. Cependant, elle laisse apparaître peut-être le début d'une tendance à la hausse de la proportion de maisons louées.

Ainsi, en 2002, le nombre de maisons louées a effectué un bond de 10 points par rapport à l'année précédente.

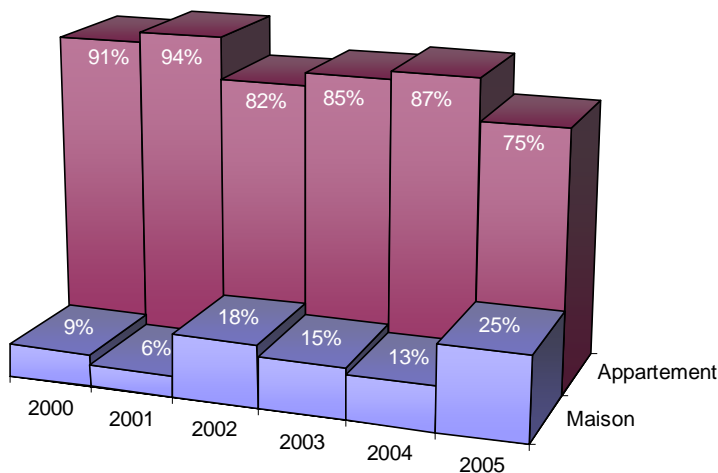
Un léger repli a été enregistré en 2003 et 2004, avec respectivement 14% et 11% des locations qui concernaient des maisons.

En 2005, la progression du nombre de maisons louées s'accélère avec +24% par rapport à 2004. Phénomène conjoncturel ou reflet d'une tendance de fond, l'observation des prochaines années permettra de le savoir.

Logements loués en Martinique en 2005



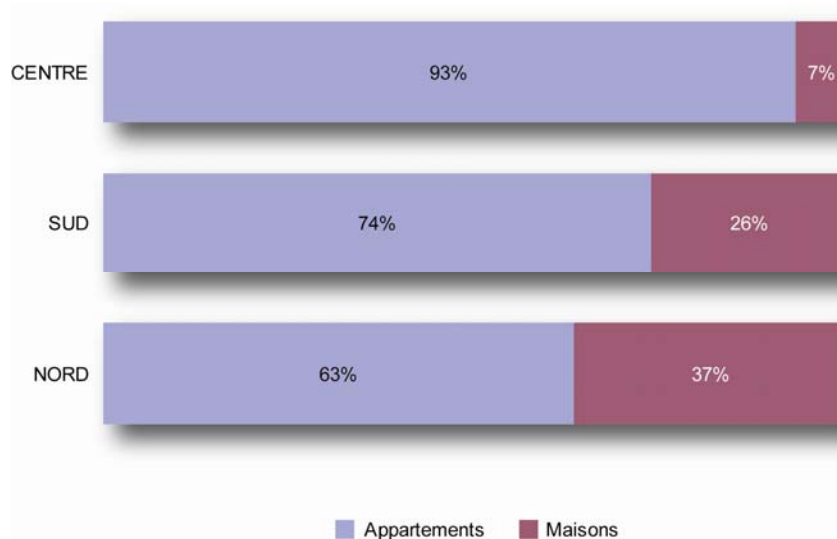
Les locations par date d'entrée et par catégorie
Source / groupimo-aduam



³ Ces moyennes sont calculées sur les dix premiers mois de l'année

A l'échelle des micro-régions du SAR, le marché locatif privé en terme de catégorie de logements reste globalement très marqué par l'importance de l'habitat collectif. Toutefois, on observe une grande disparité entre les territoires. Plus précisément entre l'agglomération Centre et le reste du département.

Les locations par
micro-régions du SAR
et par catégorie
Source : enquête
aduum



Près de la moitié des résidences principales sont localisées sur le territoire de l'agglomération Centre et au sein de la CACEM, le marché locatif est plus contrasté. L'activité sur le segment individuel est marginale à Fort-de-France et à Schoelcher où la proportion de maisons louées ne dépasse pas les 5%. Alors qu'au Lamentin, 21% des logements loués sont des maisons. Proportion plus en rapport, bien que largement inférieure, à la part qu'occupent les collectifs dans le parc de logements de la commune (38,5% en 1999). A Saint-Joseph, le marché locatif privé est équilibré entre collectif et individuel.

Dans le Sud, on observe une répartition plus équilibrée entre l'individuel et le collectif mais toujours largement en faveur de ce dernier. Fait remarquable, par ailleurs, le rapport individuel/collectif dans le parc locatif privé du Sud est inversé dans le parc de résidences principales.

Enfin, il convient de signaler que les communes des Trois Îlets, de Ducos et du Marin accueillent, à elles trois, plus de 63% des logements loués dans le Sud.

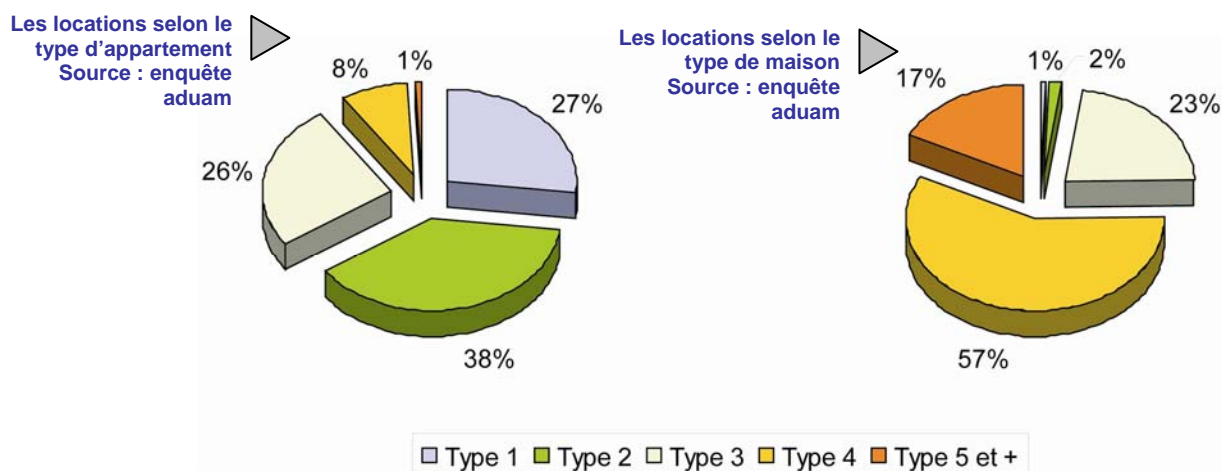
C'est dans le Nord de la Martinique que l'on retrouve la plus forte proportion de maisons louées. Constat sans surprise, le Nord étant la région où l'habitat individuel est le plus présent avec 76,5% des résidences principales.

Les types de logement

Concernant la typologie des biens loués, les parcs collectif et individuel ont une morphologie radicalement opposée. De façon synthétique, il ressort que le secteur individuel est porté par les grands logements alors que les petits logements forment le gros des effectifs dans le parc collectif.

Structurellement, le segment individuel du marché locatif est dominé par des logements plus grands. Trois maisons louées sur quatre dans le département, sont de type 4, type 5 et plus. Particulièrement adapté à la structure familiale martiniquaise, correspondant à une famille avec deux enfants, le Type 4 est le type le plus répandu dans le parc locatif individuel avec 57%.

Fraction marginale du marché, les plus petites unités, constituées par des cases traditionnelles, sont principalement localisées dans l'agglomération Centre, à l'instar des plus grandes maisons.



Enfin, seuls les biens de taille intermédiaire, les T3, sont représentés dans des proportions comparables dans les deux catégories, 23% dans l'individuel contre 26% dans le secteur collectif privé. Ce dernier est marqué par la prépondérance de petits logements.

Les types T1, T2 et T3 totalisent ainsi 91% des logements collectifs loués.

Les grands et très grands logements sont sous-représentés (9,2%) sur le segment des collectifs alors qu'ils forment le gros des effectifs dans l'individuel avec plus de 75% des locations.

Les appartements

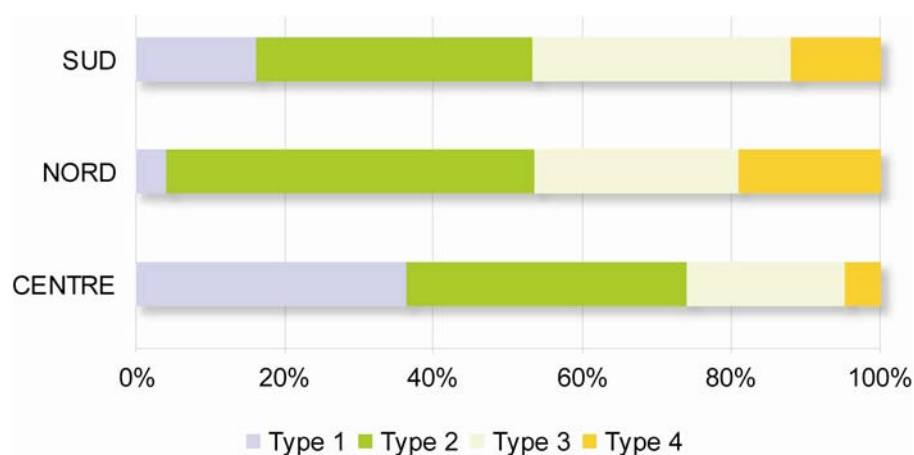
Au niveau régional, la configuration par type du parc de logements collectifs voués à la location laisse apparaître des spécificités propres à chaque territoire.

L'agglomération Centre offre proportionnellement très peu de grands logements (Type4, Type 5 et plus). L'offre en petits et moyens logements est, quant à elle, relativement équilibrée, avec cependant un léger avantage pour les appartements de Type 1.

Dans le Nord, au contraire, on observe une quasi-absence des studios sur le marché locatif privé. Les appartements de Type 1 ne représentent en effet que 4% du marché. Parallèlement, les appartements de Type 2 sont surreprésentés puisqu'ils totalisent près de la moitié (49%) de l'offre locative dans le Nord.

Enfin, il est à noter que les appartements familiaux sont relativement bien représentés dans le parc locatif privé du Nord, avec 19% des appartements loués.

Appartements loués
par type et par région
Source : enquête
adum



Le Sud, quant à lui, bénéficie d'une offre locative relativement homogène. On observe néanmoins, comme partout ailleurs, une faible représentation des grands logements. La proportion de petits logements est identique à celle que l'on retrouve sur le territoire de la CCNM. Le déséquilibre entre les T1 et T2 y est cependant moins important. Ces derniers totalisent respectivement 16% et 36,7% des appartements loués dans le Sud contre 4% et 49% dans le Nord.

Loyers moyens: tendance à la hausse

Depuis 2001, on observe une progression continue du loyer moyen sur l'ensemble du département. En 2005, le montant moyen des loyers (maisons et appartements confondus) s'élève à 629 € contre 610 € en 2004, soit une augmentation de 3,2%.

Si cette tendance se retrouve globalement à l'échelle des micro-régions, elle s'applique toutefois, sur ces dernières, avec beaucoup d'amplitude. Ainsi, entre 2004 et 2005, observe-t-on une hausse de 1,9% du loyer moyen dans le Sud contre 3,2% dans le Nord.

Alors que dans le même temps on assiste à une stagnation du niveau du loyer moyen dans le Centre, +0,1%. Les prochaines analyses confirmeront ou infirmeront cette tendance.

Globalement et contre toute attente, on observe un loyer moyen nettement moins élevé dans le Centre que dans le reste du département, 561 € contre 707 € dans le Nord et 721 € dans le Sud, soit des écarts respectifs de 26% et 28% !

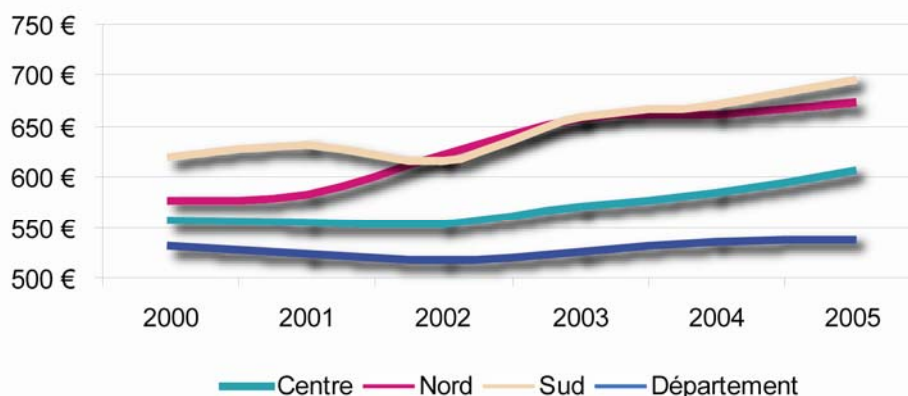
Plusieurs éléments permettent d'expliquer cette situation :

_ Une hétérogénéité de l'offre de location plus étendue dans l'agglomération Centre, liée à la nature du parc. Plus ancien (cf. ancienneté du parc p.6), celui-ci comprend un large panel de logements loués, allant de la petite maison vétuste au grand duplex de luxe.

_ Une structure du parc, majoritairement composée de logements en collectifs dans l'agglomération Centre. A taille et qualité égales, une maison se louant généralement plus cher qu'un appartement...

_ Et enfin, la concentration de logements intermédiaires dans le Centre, expliquent en partie cet écart.

Évolution du loyer moyen
Source : enquête aduam

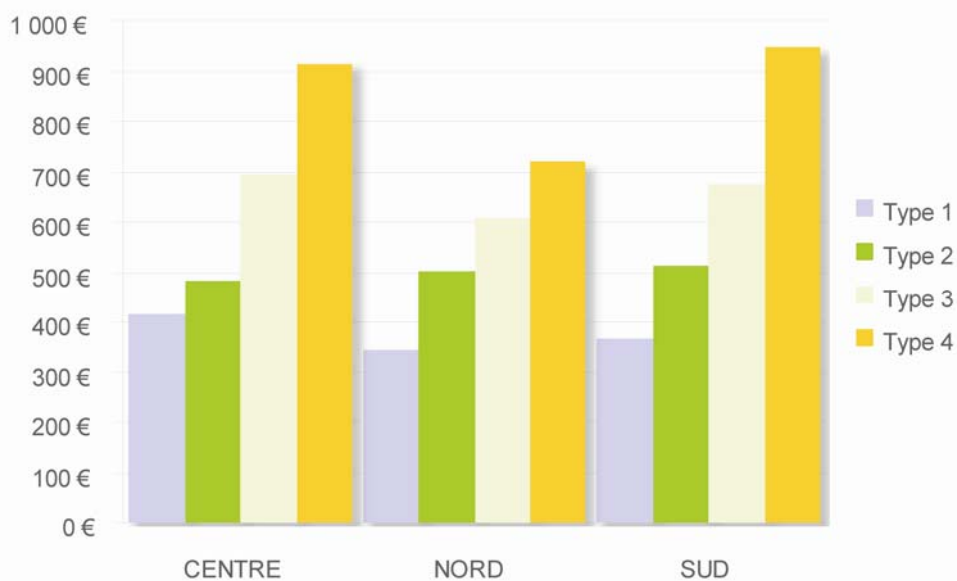


En résumé, le niveau du loyer moyen global (toutes catégories de logements confondus) reste relativement élevé en dépit de disparités régionales importantes. A titre de comparaison, le loyer moyen mensuel dans l'agglomération parisienne s'établit à 779 € en 2005.

Les loyers moyens des appartements

Dans la catégorie des collectifs, majoritaire sur le marché locatif privé (cf. graphe p.13), le loyer moyen s'établit à un niveau sensiblement inférieur, 566 € contre 629 € pour le loyer moyen global⁴ en 2005.

Loyer moyen par type d'appartement
Source : groupimo - aduam



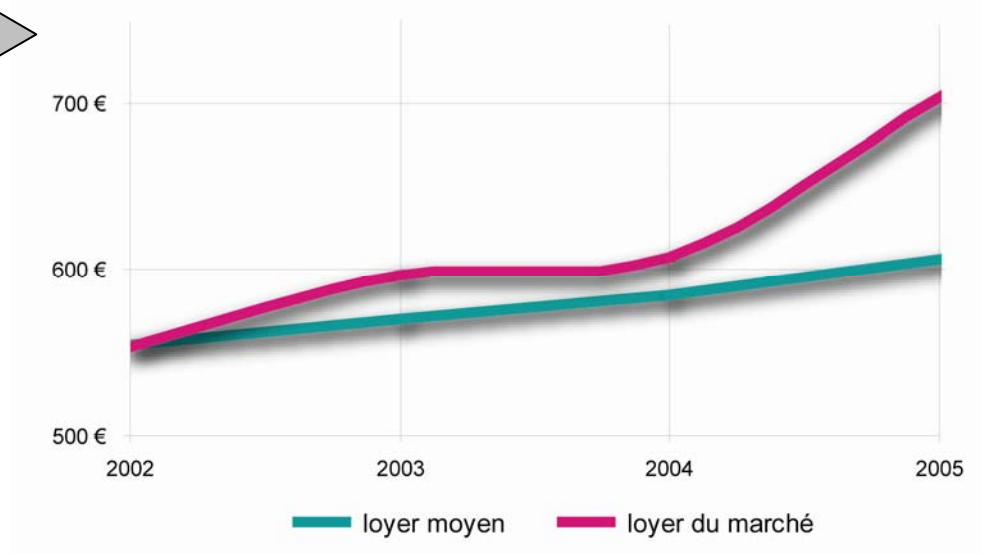
Contrairement à la stigmatisation de la région Centre au niveau du loyer moyen global, le loyer moyen des appartements situés dans cette zone est plus élevé que dans le reste du département, 415 € contre 343 € dans le Nord et 368 € dans le Sud.

Plus révélateur encore de la forte tension qui s'exerce sur le marché des petits appartements dans le Centre, **le faible écart relevé entre les types T1 et T2**. Ainsi, les premiers affichent un loyer moyen de 415 € contre 485 € pour les seconds, soit 70 € seulement de différence. Dans le Nord et le Sud du département, cet écart atteint respectivement, 158 € et 144 €.

⁴ Le loyer moyen global comprend toutes les catégories de logements, individuels et collectifs.

Le marché locatif privé est étroitement lié au marché immobilier. Les volumes de transactions, en influant sur l'offre, ont un impact sur les niveaux de loyers. Mais la qualité et la localisation des logements produits ainsi que le public visé, influencent, également, fortement les loyers. Et plus précisément les loyers du marché ou de première location. Plus un logement aura coûté cher, plus le loyer demandé sera élevé. Ainsi, en enregistrant les premiers effets des fluctuations immobilières, les loyers du marché (loyers du marché) jouent un rôle de variable d'ajustement du marché.

Comparaison du loyer moyen avec le loyer de relocation entre 2002 et 2005
Source : enquête aduam



En 2003, après trois années d'équilibre, on observe un décrochement du loyer du marché, synonyme de reprise du marché immobilier, avec un écart de 4,7% par rapport au loyer moyen de la même année.

En 2004, le loyer du marché accuse un net repli, +1,7% contre 7,9% l'année précédente. L'écart avec le loyer moyen se maintient néanmoins avec 3,8% soit 22€ de plus.

En 2005, le mouvement de hausse des loyers du marché et de première location s'accélère fortement, +16% en un an !

Ainsi la moyenne des loyers fixés ou révisés au cours de cette année se situe-t-elle aux alentours de 700 €, soit près de 100 € de plus que le loyer moyen.

Au niveau des appartements, le loyer du marché reste à un niveau supérieur au loyer moyen. Cependant, le phénomène est beaucoup plus perceptible, notamment sur les petites et moyennes unités. L'écart de prix entre le loyer de relocation et le loyer d'ensemble est compris dans une fourchette allant de 6 € à 36€. Les grands appartements, en revanche, se louent, en 2005, près de 100€ de plus que la moyenne.

Le même écart de prix se retrouve sur le marché locatif individuel. Globalement, le loyer des maisons louées en 2005, s'est porté à 1042€ contre 942 € en moyenne sur ce segment.

Les loyers par type d'appartements

L'évolution à la hausse des loyers du marché se confirme globalement sur le marché locatif des appartements. **Les loyers des petits appartements enregistrent une hausse de près de 9% en 2005 par rapport à 2004.** Toutefois, cette hausse sensible est principalement imputable à la progression du loyer de relocation des T2. Ces derniers ont enregistré une hausse de près de 60€ entre 2004 et 2005, soit **+12,5% en un an !**

Les grands appartements sont également touchés par la hausse puisque les appartements de type 4 voient leur loyer de relocation augmenter de 10,8%.

Seuls les T3 ne sont pas concernés par ce mouvement. Ils enregistrent même une baisse de 3% à l'échelle du département entre 2004 et 2005.

Évolution du loyer du marché par type d'appartement
Source : enquête aduam

	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
2005	425 €	531 €	672 €	979 €
2004	407 €	472 €	692 €	884 €

A l'échelle des micro-régions du SAR, la hiérarchie des territoires issue de l'analyse du loyer d'ensemble reste valable pour le loyer de relocation, sans être aussi prononcée, pour autant.

Contrairement à l'idée largement répandue selon laquelle, les loyers sont beaucoup plus chers dans le Centre que dans le reste du département, il apparaît que les niveaux des loyers du marché dans l'agglomération Centre sont relativement proches, voire même inférieurs à ceux pratiqués dans les autres régions. C'est notamment le cas pour les T3 et les T4 qui ont été mis en location en 2005, 8% plus chers dans le Sud que dans le Centre.

Les différences entre les régions varient de manière significative selon les types de logements. Globalement, plus le logement loué est grand plus l'amplitude du loyer de relocation est forte. Ainsi, sur le segment des petits appartements, l'écart entre les loyers du marché des différents territoires n'excède pas 44€ pour les T2. **En revanche, pour les T4, cet écart atteint 248€ entre le Nord et le Sud !**

Les territoires en chiffres

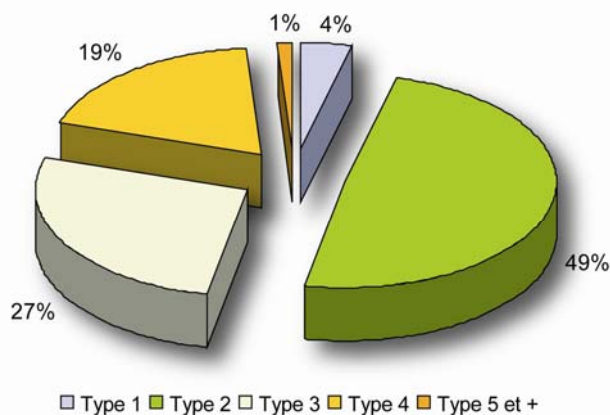
Le Nord

Le parc de logements du Nord de la Martinique est caractérisé par une forte présence de l'habitat individuel. La maison représente le mode d'habitat principal dans cette région avec 76,5% des résidences principales en 1999. Bien qu'en retrait par rapport à 1990 (cf. Tableau de bord de la Communauté Nord n°2), ce pourcentage explique le faible dynamisme du marché locatif privé restreint dans le Nord. Ce dernier ne représente que 13% des locations dans le département (hors locations saisonnières).

Une autre caractéristique du marché locatif du Nord réside dans la très forte polarisation du marché sur le Centre Atlantique, qui concentre 87% des biens loués dans le Nord. Cela s'explique en grande partie par le fait que cette micro-région compte les communes les plus urbaines du Nord, Trinité, Robert et Sainte-Marie.

Malgré la prépondérance des logements individuels dans cette région, les appartements constituent la majorité des biens loués. Ils totalisent 63,3 % du parc locatif dans le Nord.

Appartements loués par type en 2005



La structure du parc collectif est principalement composée de trois types. D'une part, les appartements T2 et T3, qui constituent à eux seuls, plus de 76% des offres et d'autre part les T4 qui totalisent 19% des appartements loués. Aux extrémités, on notera la quasi-absence de studios et de très grands appartements (T5 et +).

Les niveaux des loyers moyens des appartements sont comparables sur le territoire des trois intercommunalités, variant de 3 à 7%. En progression depuis 2002, le loyer moyen des appartements, tous types confondus, a atteint, en 2005, le montant de 565 € dans le Nord. C'est 37 € de moins que dans le Sud mais surtout 16 € de plus que dans le Centre.

Globalement, le niveau de loyer moyen sur le segment des collectifs a augmenté de près 9% entre 2002 et 2005. Néanmoins, ce « rattrapage » du Nord par rapport au Centre n'est pas tant dû à cette progression qu'à la stagnation du loyer moyen dans le Centre, 0,1% pendant la même période.

Loyers moyens par catégorie et par type de bien en 2005
Source : Aduam-Groupimo

	Appartements			Maisons	
	Type 2	Type 3	Type 4	Type 3	Type 4
Nord	500 €	607 €	720 €	731 €	984 €
Département	494 €	678 €	883 €	698 €	1 044 €

Le marché locatif individuel bénéficie également de cette tendance à la hausse. Entre 2000 et 2005, le loyer moyen des maisons louées dans le Nord a effectué un bond de 39,3%! C'est la plus forte progression enregistrée dans le département.

De son côté, le marché locatif individuel est principalement porté par les types T3 et T4, qui représentent respectivement 29,3% et 51,7% des maisons louées dans le Nord.

Comme au niveau départemental, le loyer du marché, tant dans le collectif que dans l'individuel, se porte globalement à un niveau supérieur au loyer moyen. Seul les appartements de Type 2 loués en 2005 échappent à la règle. Le niveau de leur loyer étant inférieur de 3% à celui du loyer moyen pour le même type.

Comparaison du loyer du marché des appartements avec le loyer moyen en 2005, dans le Nord
Source : Aduam-Groupimo

	Appartements			Maisons	
	Type 2	Type 3	Type 4	Type 3	Type 4
Loyer du marché	482 €	611 €	786 €	744 €	1 115 €
Loyer moyen	500 €	607 €	720 €	731 €	984 €
écart	-19 €	+3 €	+66 €	+13 €	+131 €

Le Sud

Le Sud représente près de 31% du marché locatif privé de la Martinique. Comme dans le reste de l'île, les logements collectifs sont majoritaires dans le parc locatif. Ils représentent plus de 73% des biens loués (hors locations saisonnières) sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Sud de la Martinique.

La structure du parc

La répartition dans le parc collectif des différents types est relativement homogène :

- _ T1 : 16 %
- _ T2 : 36,7%
- _ T3 : 34,2%
- _ T4 : 12%

En revanche le marché locatif individuel est principalement tourné vers les maisons de Type 4. Ces dernières font l'objet de près de 66% des locations de maisons dans le Sud. Les T3 et T5 sont, quant à eux, représentés dans des proportions comparables, respectivement, 17,2% et 14,1% en 2005.

Loyers moyens par
catégorie et par type
de bien en 2005
Source : Aduam-
Groupimo

Le loyer moyen

	Appartements				Maisons	
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 3	Type 4
2005	368 €	512 €	676 €	949 €	676 €	1 105 €
Rappel 2000	357 €	471 €	631 €	558 €	620 €	796 €

Globalement le niveau du loyer moyen des appartements loués dans le Sud est supérieur à la moyenne départementale. En 2005, il était de 603 € sur le territoire de la CAESM contre 566 € au niveau du département.

Entre 2000 et 2005, tous les types d'appartements ont vu leur loyer moyen augmenter dans des proportions très variables. L'évolution des petites et moyennes unités est comprise dans une fourchette allant de +3,2% à +8,8%, en relation avec l'évolution globale des appartements (+7,4%). En revanche, la très forte hausse observée pour les T4 ne constitue pas une donnée fiable du marché locatif. Cette hausse artificielle résulte d'un différentiel important dans la taille du parc locatif individuel entre 2000 et 2005. En effet, l'offre en grands logements locatifs privés est très récente dans le Sud.

Concernant la catégorie des logements individuels, la taille restreinte du marché locatif dans le Sud, malgré son récent développement ne permet pas une analyse statistique pertinente. Les chiffres sont présentés à titre indicatif.

Le loyer de relocation

Corrélativement à la hausse du loyer moyen, on observe un niveau globalement supérieur du loyer de relocation. Celui-ci a continué de progresser en 2005, +8,2% par rapport à 2004. Cette tendance est principalement portée par le marché collectif, +11,7% contre 1,2% dans l'individuel.

Au sein du parc collectif, ce sont les petits logements, studios et T2 qui sont particulièrement concernés par la hausse du loyer avec respectivement, +21,3% et +16% entre 2004 et 2005. En hausse également mais dans une moindre mesure, le loyer de marché des T4 est porté à +10% par rapport à 2004 alors que les T3 enregistrent une légère baisse, -0,9%.

Loyer du marché par
catégorie et type de bien en
2005 dans le Sud
Source : Aduam-Groupimo

	Appartements				Maisons	
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 3	Type 4
2005	409 €	540 €	697 €	1 034 €	763 €	1 128 €
2004	338 €	466 €	704 €	937 €	700 €	1 209 €

Le Centre

La zone Centre est le berceau du marché locatif privé. A elle seule, elle concentre 56% des locations réalisées en Martinique, toutes catégories de logements confondues. En outre, le marché locatif puise son dynamisme essentiellement sur le segment des logements collectifs qui représentent un peu plus de 93% des offres dans ce secteur.

Ainsi, près de 63% des appartements mis en location en Martinique, sont loués sur le territoire de l'agglomération Centre. Parmi eux, on observe une écrasante majorité de petits et moyens logements. Les T1, T2 et T3 représentent, en effet, plus de 92% des appartements loués dans le Centre.

L'une des caractéristiques du marché locatif privé du secteur Centre réside dans l'étendue et la variété de son offre en termes de logements collectifs. D'une part, berceau historique des premiers grands ensembles dans les années soixante, le parc est le plus ancien de Martinique. D'autre part, la forte concentration démographique de la zone implique une diversification de l'offre locative pour prendre en compte tous les publics. Ainsi, quelques « niches de marché » côtoient l'offre pléthorique de petits logements. C'est le cas notamment des très grands appartements (T5 et +). Le niveau élevé des loyers de ces logements de standing les destine bien évidemment à des locataires issus des catégories socioprofessionnelles supérieures dont on sait qu'elles sont particulièrement présentes dans l'agglomération Centre (cf. Tableaux de bord du Centre n°4).

En résumé, le caractère hétérogène du parc et son ancienneté, malgré un dynamisme évident du marché dans le neuf, expliquent en grande partie un niveau de loyer moyen relativement bas. En 2005, le loyer moyen des appartements dans le Centre est de 550 € contre 565 € dans le Nord et 603 € dans le Sud.

Ces mêmes raisons expliquent que le loyer moyen par type d'appartement à Fort-de-France soit globalement inférieur à la moyenne de l'agglomération.

Les loyers moyens des appartements par type et commune en 2005
Source : Aduam-Groupimo

COMMUNE	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
Fort-de-France	410 €	482 €	684 €	903 €
Lamentin	464 €	457 €	680 €	923 €
Saint-Joseph	Nd	Nd	876 €	960 €
Schoelcher	421 €	495 €	708 €	903 €
CACEM	415 €	485 €	695 €	915 €

Contrairement au Sud et au Nord, où l'on enregistre une hausse du loyer moyen, le marché locatif semble stagner dans le Centre. Le loyer moyen des appartements n'y a augmenté que de 0,2% en 2005.

Légère hausse du loyer de relocation

Le loyer de relocation a globalement augmenté en 2005 par rapport à 2004. Légèrement plus marquée sur le marché locatif individuel, cette hausse a atteint +7% pour les maisons louées en 2005 contre 4% pour les appartements. Parmi ces derniers, l'évolution est loin d'être uniforme et l'on observe une sensible progression des loyers des T2 (+18,2%) au détriment des T3 qui enregistrent une baisse de leur loyer de relocation (-12,5%). Quant aux loyers de marché des studios et des T4, ils progressent respectivement de 4,6% et 5,5% en 2005.

Loyers du marché des appartements par type et par commune en 2005
Source : Aduam-Groupimo

COMMUNE	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
FDF	424 €	448 €	671 €	740 €
LAMENTIN	496 €	433 €	718 €	945 €
SAINT-JOSEPH			875 €	951 €
SCHOELCHER	417 €	474 €	701 €	903 €
CACEM	424 €	456 €	688 €	908 €

Comparaison des loyers moyens et de première location en 2005
Source : Aduam-Groupimo



Le profil fiscal des bailleurs

Globalement, on peut distinguer trois profils-types de bailleurs privés :

_ Le bailleur classique, engagé dans une démarche de constitution de patrimoine ou de gestion d'un patrimoine déjà constitué.

_Le bailleur investisseur, considérant l'immobilier comme une valeur refuge. Bailleurs par opportunisme le plus souvent...

_Le bailleur défiscaliseur, catégorie à cheval sur les deux autres, elle regroupe les personnes désirant alléger leur charge fiscale. Bailleurs par nécessité...

En 2005, cette dernière catégorie est estimée à un peu moins de 30% des bailleurs de logements privés en Martinique.

En termes de localisation géographique, le bailleur « défiscaliseur » type investit principalement dans le Sud de l'île (55,7%), puis dans le Centre (30,7%). Le Nord attire encore peu les investisseurs. Seuls 13,7% des bailleurs défiscalisent leur bien dans cette région.

Si les effets des aides à l'investissement locatif, contenues dans les différents dispositifs de défiscalisations, sont difficiles à évaluer en termes de créations de logements neufs. Les répercussions sur le marché locatif privé sont perceptibles à deux niveaux :

_ D'une part, on l'a vu, le marché locatif est soumis aux soubresauts du marché de l'immobilier neuf.

_ D'autre part les mesures de plafonnement des loyers font des bailleurs privés les principaux pourvoyeurs de logements intermédiaires.

En effet, en 2005, plus de la moitié des « bailleurs-défiscaliseur » bénéficiaient de réductions d'impôts sous conditions de plafonnement des ressources des locataires et du montant du loyer. Ces investisseurs se retrouvent là encore majoritairement dans le Sud (45,2%).

Régime fiscal du
bailleur défiscaliseur
en 2005
Source : Aduam-
Groupimo

	Loyers libres	Loyers intermédiaires	Total
Centre	29,7%	31,6%	30,7%
Nord	3,2%	23,2%	13,7%
Sud	67,1%	45,2%	55,7%
Département	100,0%	100,0%	100,0%

Conclusion

Une bipolarisation du marché

Le marché locatif martiniquais est doublement caractérisé par la forte concentration de l'offre dans l'agglomération foyalaïse d'une part et par la prédominance des logements collectifs d'autre part. En effet, la grande majorité des biens loués en Martinique sont localisés sur le territoire de la communauté d'agglomération Centre. L'offre de logements y est, en outre, extrêmement variée, tant au niveau de la qualité des biens proposés à la location qu'à leur typologie. Il en résulte une grande amplitude dans les loyers appliqués dans cette zone. Ceci explique que le loyer moyen dans la Centre soit inférieur à celui observé dans le Nord et le Sud.

Niveau de loyer moyen élevé

Dans son ensemble, le marché locatif privé martiniquais est soumis à de fortes tensions, notamment sur les logements collectifs. Il en résulte un niveau de loyer moyen proche de celui qui est observé dans les grandes agglomérations métropolitaines.

Des types de logements très marqués

L'offre de location en logements collectifs est très largement portée par les petites et moyennes unités. Six appartements loués sur sept sont des studios, T2 ou T3. Sur le marché du locatif individuel, les maisons de type T4 forment l'essentiel de l'offre avec plus de la moitié des locations.

Annexes

Loyer moyen des appartements par type en 2005			
	Type 1	Type 2	Type 3
CENTRE	415 €	485 €	695 €
NORD	343 €	500 €	607 €
SUD	368 €	512 €	676 €
Total	375 €	499 €	659 €

Loyer moyen des appartements par type en 2004			
	Type 1	Type 2	Type 3
CENTRE	413 €	482 €	698 €
NORD	324 €	505 €	606 €
SUD	354 €	490 €	664 €
Département	404 €	487 €	679 €

Loyer du marché par catégorie et type de bien en 2005				
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
CENTRE	444 €	539 €	601 €	958 €
NORD	400 €	482 €	611 €	786 €
SUD	409 €	540 €	697 €	1 034 €
Département	425 €	531 €	672 €	979 €

Loyer du marché par catégorie et type de bien en 2004				
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
CENTRE	424 €	456 €	688 €	908 €
NORD	353 €	510 €	687 €	738 €
SUD	338 €	466 €	704 €	937 €
Département	407 €	472 €	692 €	884 €

Source : Aduam-Groupimo

SUD

Loyer de relocation des appartements par type en 2005					
COMMUNE	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Moyenne types
Ducos	390 €	428 €	646 €	998 €	765 €
Le Diamant	286 €	590 €	732 €	1 650 €	657 €
Le François					
Le Marin	357 €	567 €	551 €	477 €	525 €
Le Vauclin					
Les Trois-Îlets	440 €	555 €	780 €	1 300 €	643 €
Rivière-Pilote			720 €		720 €
Rivière-Salée		449 €	532 €		476 €
Sainte-Anne		430 €			430 €
Sainte-Luce		516 €	510 €	1 100 €	599 €
Saint-Esprit					
SUD	409 €	540 €	697 €	1 034 €	648 €

Loyer de relocation des maisons par type en 2005					
COMMUNE	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Moyenne types
Ducos			1 230 €	1 275 €	1 241 €
Le Diamant			1 041 €		1 041 €
Le François			1 079 €		1 079 €
Le Marin		762 €	1 117 €		999 €
Le Vauclin		700 €		761 €	731 €
Les Trois-Îlets			1 273 €		1 273 €
Rivière-Pilote	610 €				610 €
Rivière-Salée					
Sainte-Anne			669 €		669 €
Sainte-Luce		795 €	1 064 €		975 €
Saint-Esprit			800 €		800 €
Total SUD	610 €	763 €	1 128 €	1 104 €	1 062 €

Source : Aduam-Groupimo

NORD

Loyers moyens par type d'appartements							
Micro-région	COMMUNE	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Type 5	Moyenne types
Centre-Atlantique	Gros-Morne				849 €		849 €
	Robert	353 €	456 €	560 €	744 €		572 €
	Sainte-Marie			593 €	599 €	572 €	593 €
	Trinité	339 €	511 €	660 €	776 €		561 €
Centre-Atlantique		343 €	502 €	633 €	736 €	572 €	569 €
Nord-Atlantique	Ajoupa-Bouillon						
	Lorrain			457 €			457 €
	Marigot						
	Morne-Rouge				520 €		520 €
Nord-Atlantique				457 €	520 €		489 €
Nord-Caraïbe	Carbet			437 €			437 €
	Case-Pilote		450 €	667 €			594 €
	Saint-Pierre			502 €	654 €		540 €
Nord-Caraïbe			450 €	546 €	654 €		548 €
NORD		343 €	500 €	607 €	720 €	572 €	565 €

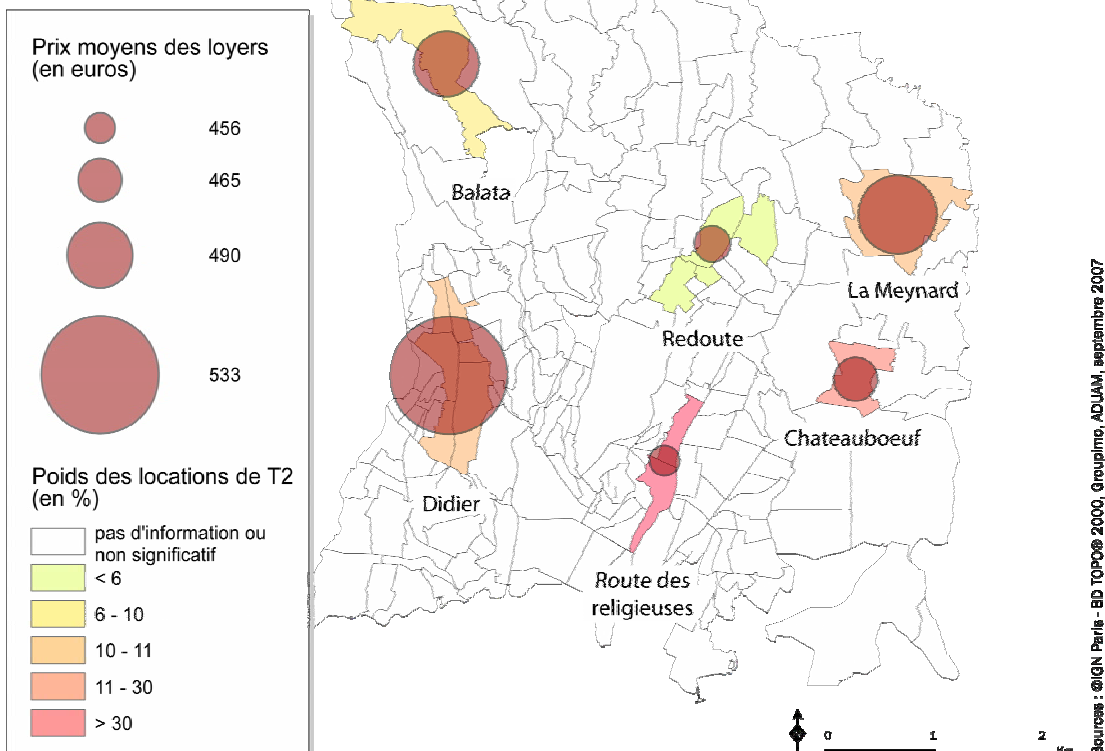
Loyers moyens par type de maison					
Micro-région	COMMUNE	Type 3	Type 4	Type 5	Moyenne types
Centre-Atlantique	Gros-Morne	900 €	1 153 €		1 027 €
	Robert	872 €	1 101 €	1 363 €	1 138 €
	Sainte-Marie	679 €	945 €		869 €
	Trinité	723 €	892 €	900 €	838 €
Centre-Atlantique		776 €	1 001 €	1 131 €	978 €
Nord-Atlantique	Ajoupa-Bouillon	535 €			535 €
	Lorrain		372 €		372 €
	Marigot		654 €		654 €
	Morne-Rouge	302 €			302 €
Nord-Atlantique		418 €	560 €		503 €
Nord-Caraïbe	Carbet	752 €			752 €
	Case-Pilote		1 265 €		1 289 €
	Saint-Pierre				
Nord-Caraïbe		752 €	1 265 €		1 110 €
NORD		731 €	984 €	1 131 €	951 €

CENTRE

Loyer moyen par type d'appartement en 2005				
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
FORT-DE-FRANCE	410 €	482 €	684 €	903 €
LAMENTIN	464 €	457 €	680 €	923 €
SAINT-JOSEPH			876 €	960 €
SCHOELCHER	421 €	495 €	708 €	903 €
CENTRE	415 €	485 €	695 €	915 €

Loyer de relocation par type d'appartement en 2005				
	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4
FORT-DE-FRANCE	375 €	573 €	505 €	965 €
LAMENTIN	367 €	390 €		950 €
SAINT-JOSEPH			764 €	
SCHOELCHER	491 €	540 €	569 €	
CENTRE	444 €	539 €	601 €	958 €

Source : Aduam-Groupimo

Le marché des appartements
T2 à Fort-de-France

Etude réalisée par Christophe Clairis
Sous la direction de Joëlle Tailamé

ADUAM – Observatoire
Dans le cadre du programme partenarial 2007

Avec le concours des agences du réseau groupimo



AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE
Immeuble G.A.N. - 30 Bd GENERAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE
Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27
Site Web : www.aduam.com
