

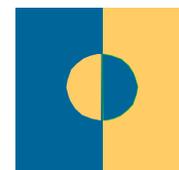


Siège Social : 13, Lotissement Bardinet 97200 FORT DE FRANCE

ETUDE DU MARCHE MARTINIQUEAIS DE L'HABITAT ET DU FONCIER

1^{ère} partie - DIAGNOSTIC

Présentation du
mardi 29 avril 2008



PH. VILLARD
Consultant

SOMMAIRE

1.EVOLUTION DU MARCHÉ DU FONCIER

- 1.1 Le marché du foncier de 1991 à 2005*
- 1.2 Examen détaillé du marché du foncier en 2004-2005*
- 1.3 Le marché du foncier en 2006 et 2007*
- 1.4 La disponibilité du foncier*
- 1.5 Le coût du foncier*

2.EVOLUTION DU MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

- 2.1 Le marché de l'immobilier de 1994 à 2005*
- 2.2 Examen détaillé du marché de l'immobilier en 2005*
- 2.3 Le marché de l'immobilier en 2006, 2007 et situation actuelle*

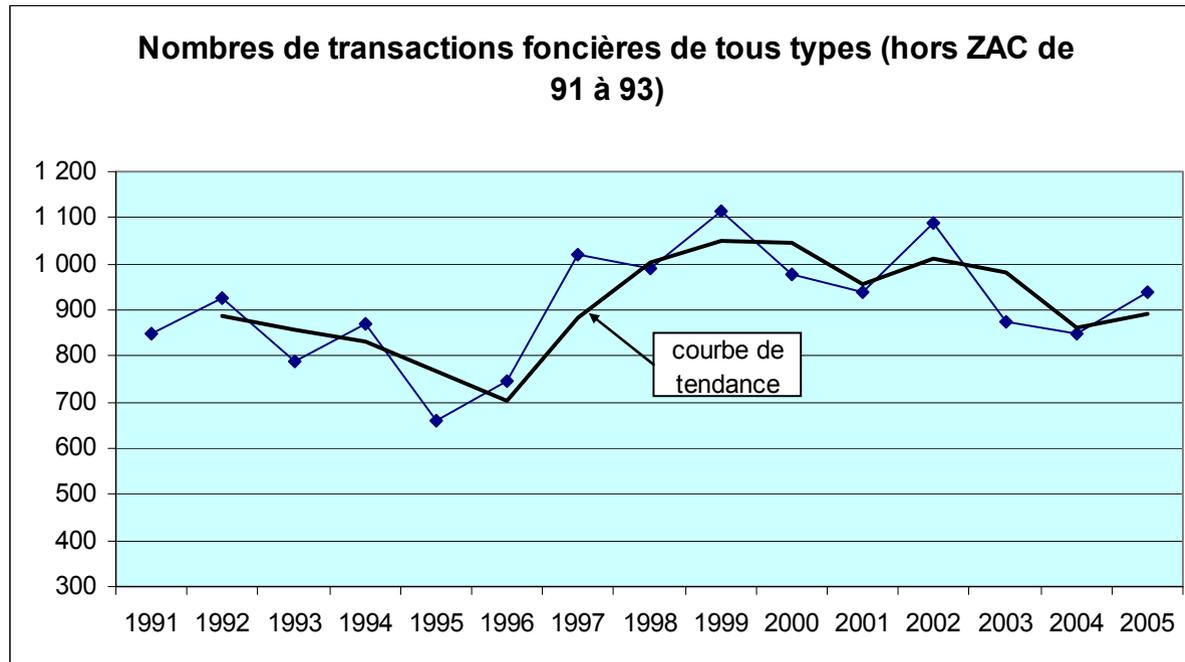
3. ANALYSE DES VARIABLES AGISSANT SUR LES MARCHÉS DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER

- 3.1 Faire de la Martinique un pays de propriétaires?*
- 3.2 Evaluation de la demande*
- 3.3 Analyse de l'évolution des coûts*

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

Le marché du foncier

Le marché du foncier en Martinique a subi sur les 15 dernières années des variations importantes, sous des influences diverses, mais il est globalement en légère progression sur la durée de la période observée.

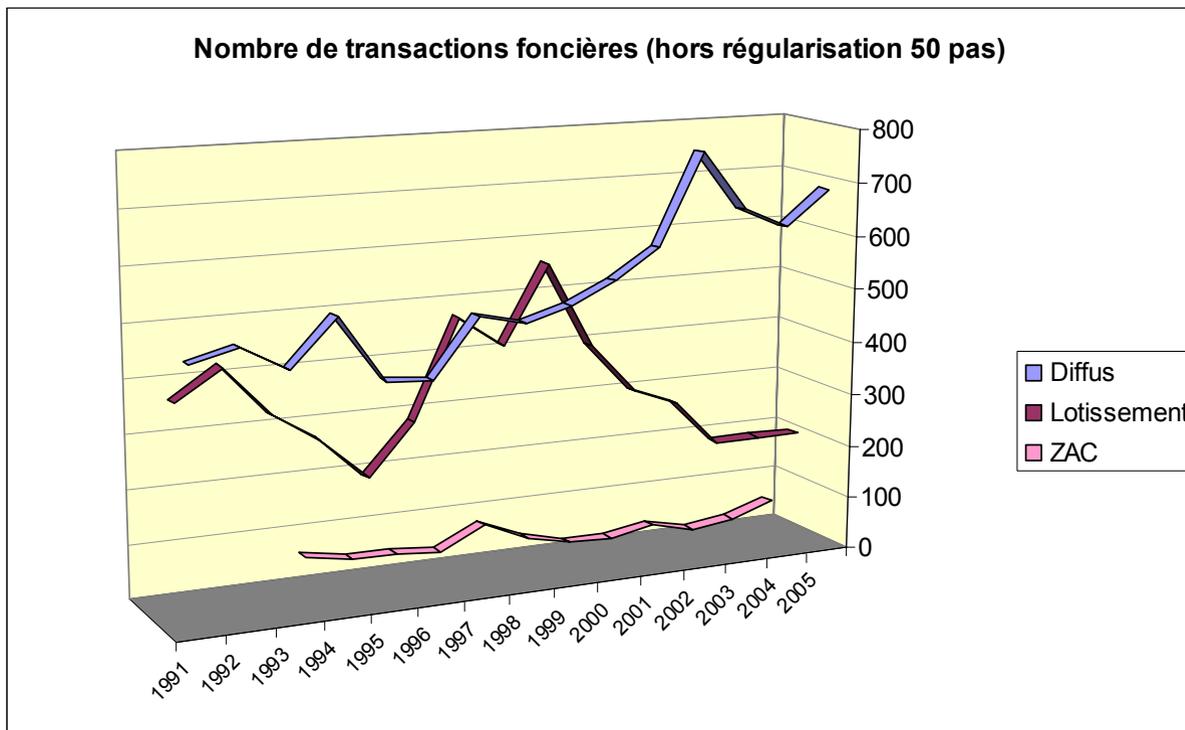


Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT

On observe trois périodes successives :

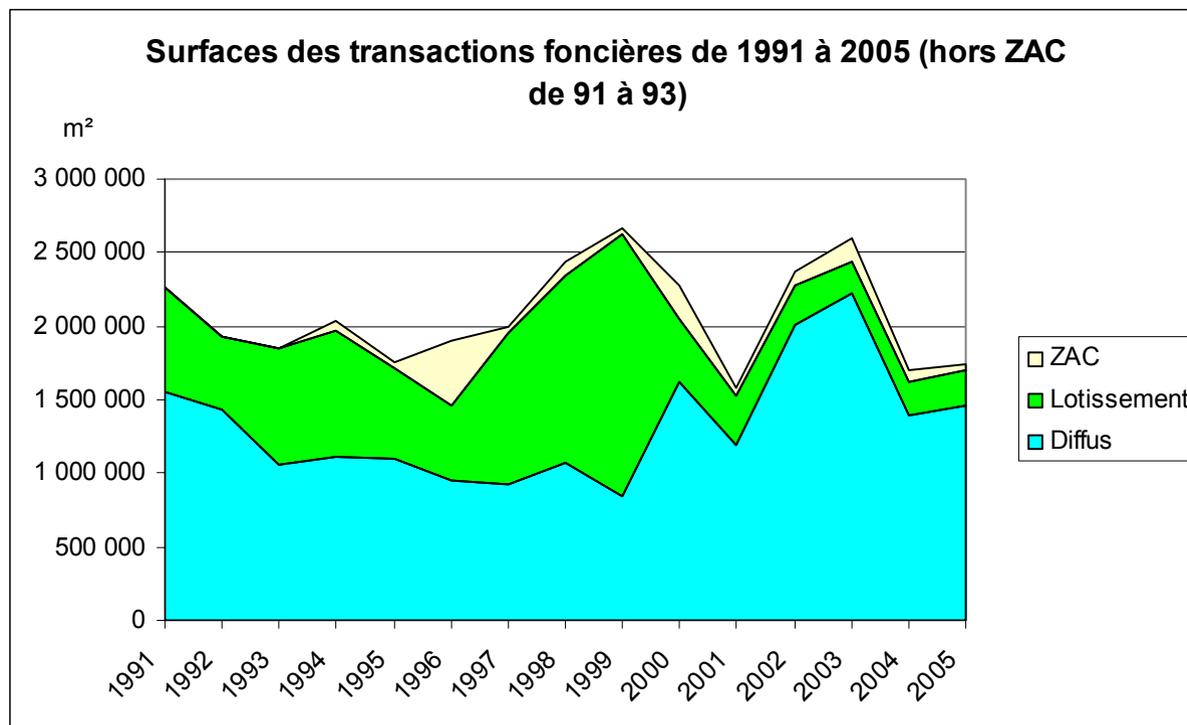
- ❖ une première, d'activité moyenne et en décroissance régulière (entre 650 et 900 transactions par an) de 1991 à 1995.
- ❖ Une seconde de forte croissance de l'activité (entre 950 et 1100 transactions par an) de 1996 à 1999.
- ❖ Une troisième de ralentissement (entre 850 et 950 transactions) de 2000 à 2005.

Le marché du foncier progresse fortement dans le diffus, mais régresse sur les lotissements et stagne à un niveau très faible dans les ZAC.



Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT

L'observation de la surface globale des transactions foncières montre une relative stagnation sur la période, mais avec deux pics importants en 1998-1999 et 2002-2003.



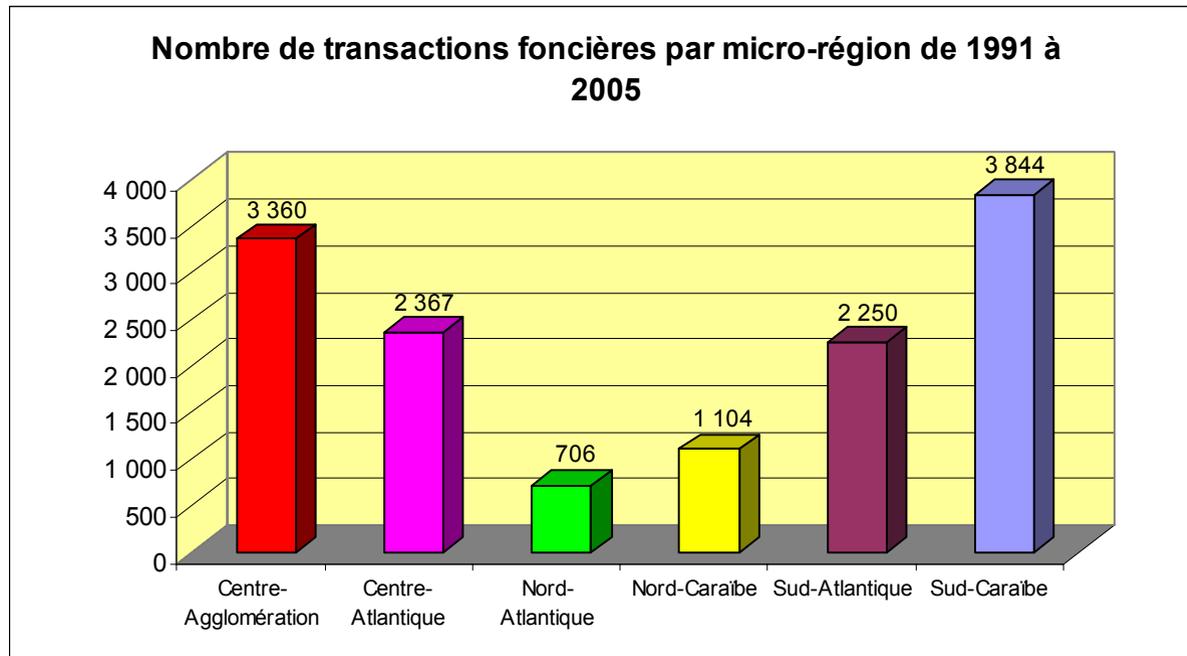
Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT

2 000 000 m² (soit 200 ha) se sont échangés en moyenne annuelle sur la période, avec deux pics à 2 500 000 m² (250 ha).

Au total, ce sont donc environ 3000 ha qui ont changé de main en 15 ans.

On observe cependant une chute sur la dernière période, les transactions passant de plus de 250 ha à 170 ha entre 2002 et 2005.

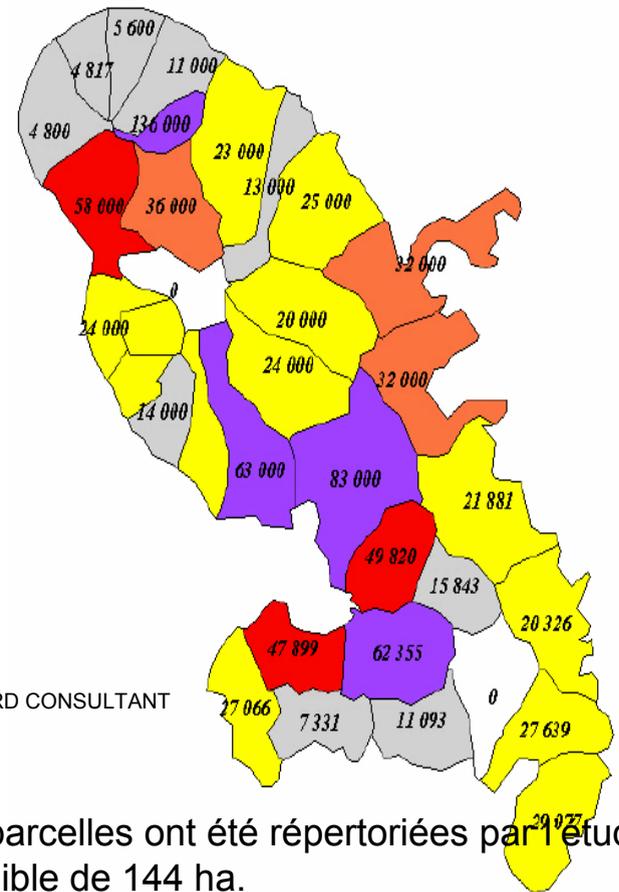
Le marché du foncier par micro-régions



Source : Service des Domaines –ADUAM-Traitement Ph.VILLARD CONSULTANT

La disponibilité du foncier

LE FONCIER
DISPONIBLE DANS LES
CENTRES-BOURGS DE
MARTINIQUE



Pour les besoins de l'étude, les observations terrains de l'ADUAM se sont portées sur les **zones U** des documents d'urbanisme contenues dans le périmètre le plus large (le **pôle central**).

Source : ADUAM, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

A l'échelle de la Martinique, 2543 parcelles ont été répertoriées par l'étude de l'ADUAM, représentant une surface potentiellement disponible de 144 ha.

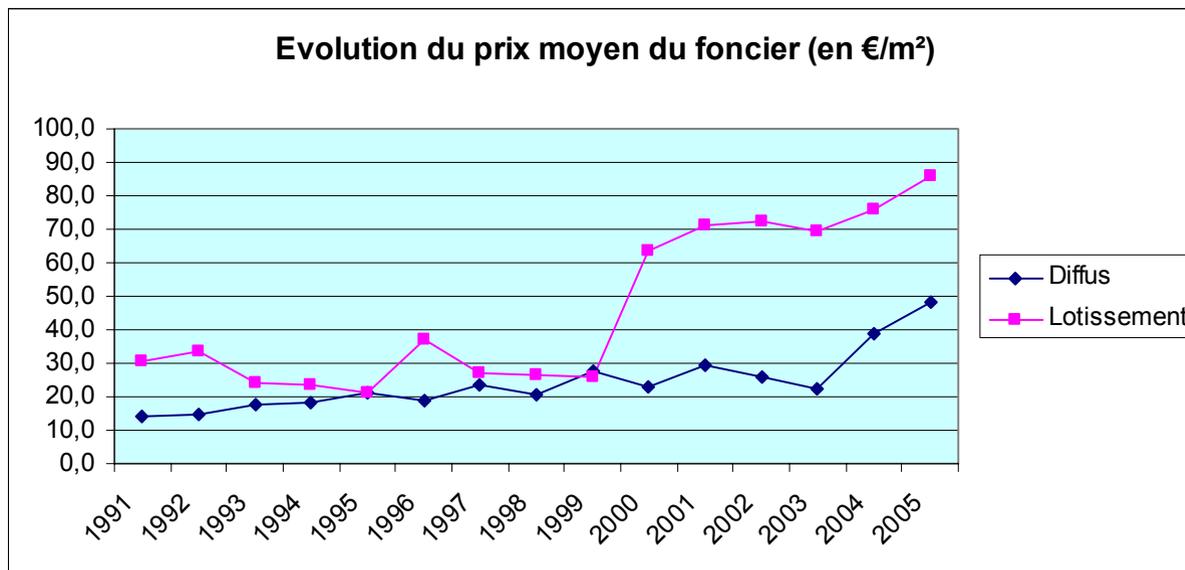
Ceci montre qu'au centre-même des 34 bourgs du département, il existe des surfaces non construites ou abandonnées qui pourraient être aménagées.

Ce sont en général de petites parcelles, en moyenne 560 m²

Ces surfaces pourraient répondre en partie aux besoins croissants en termes de logements et ainsi participer à la revitalisation de certains centre-bourgs.

On sait toutefois que de nombreux freins existent quant à l'utilisation de ces parcelles disponibles : l'indivision, la taille des parcelles, les 50 pas, la volonté communale, le parking...etc.

L'évolution du coût du foncier



Source : Service des Domaines – traitement ADUAM, Ph.VILLARD CONSULTANT

- En diffus, une hausse d'abord contenue pendant plus de 10 ans, entre 1991 et 2003, puis une brusque accélération amenant à un doublement du prix pour atteindre 50 €/m² en 2005

-En lotissement, une stagnation de 1991 à 1999, puis une très forte augmentation en 2000, amenant un doublement du prix au m², qui continue encore à augmenter depuis pour atteindre 88 €/m² en 2005

A titre de comparaison, le prix moyen du m² de terrain à bâtir en métropole a plus que doublé (et dans certaines régions pratiquement triplé) entre 2001 et 2005.

A dire d'expert (notaires, agents immobiliers), les prix du foncier continuent à flamber : **on ne trouverait plus aujourd'hui en Martinique de terrain à moins de 60 €/m², et sur l'agglomération foyalaise à moins de 150 €/m². Et pourtant...**

L'évolution du coût du foncier

L'analyse des 594 Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) enregistrées en 2007 par le Service Planification Urbanisme de la Ville de Fort de France permet d'infirmier un certain nombre d'idées reçues.

98 DIA (soit moins de 20%) concernent des parcelles non bâties.

Cela représente un total de près de 143 500 m² (14 ha!) mis en vente en 2007, avec une moyenne de 1 500 m² par parcelle, mais si l'on excepte deux très grandes parcelles, l'une de 30 000 à Balata, l'autre de 16 000 m² à Fond Zombi, **la moyenne est de 1 000 m².**

On trouve, en centre ville essentiellement, une dizaine de parcelles de moins de 100 m², et au total 24 parcelles (soit ¼ des DIA) de moins de 200 m². A l'autre extrémité on trouve 32 parcelles de plus de 1 000 m² (dont 8 de plus de 3 000 m² généralement situées dans les quartiers les moins urbanisés comme Balata, Fond Zombi, Morne Coco).

Le prix moyen au m² ressort dans ces 98 DIA à 66,85 €/m².

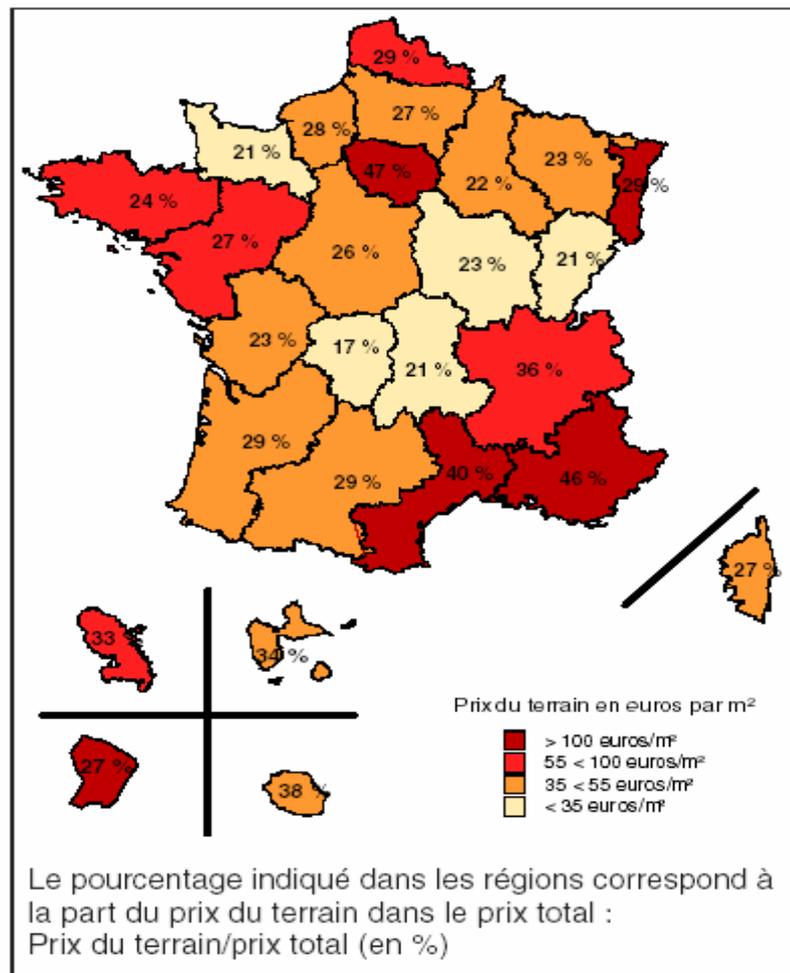
On dénombre 33 DIA sous ce prix moyen, et 65 au-dessus, **le prix médian se situant à 90,50 €/m².**

Bien sûr, ces parcelles sont de qualité constructive et de capacité (COS) très variables. **Les quartiers les plus centraux** (l'hyper-centre, Terres Sainville, certaines parties de Sainte-Thérèse) **se situent dans le haut de la fourchette, entre 300 et 650 €/m² - en rapport avec leur COS-**

D'une manière générale, les quartiers sud, plus urbanisés (Dillon, Sainte-Thérèse), et les quartiers est situés sur les axes convergents (Route des Religieuses, Route de Redoute, Route de la Folie) se vendent plus chers que les quartiers nord, encore plus ruraux (Balata, Rivière l'Or, Bois Boyer, De Briand, Fond Berny).

Le coût du foncier en 2006

Prix des terrains selon les régions (en euros/m²) et part du prix des terrains dans le coût total (achat du terrain + construction) (en %)



Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006

Prix et surface des terrains en 2006 selon la région

| Région | Nombre de terrains | Prix en euros / m ² (1) | | | | Surface moyenne en m ² (2) | Prix moyen en euros (3) |
|----------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| | | Moyenne | 1 ^{er} quartile | Médiane | 3 ^e quartile | | |
| Île-de-France | 5 763 | 245 | 112 | 193 | 320 | 860 | 145 801 |
| Champagne-Ardenne | 3 116 | 42 | 14 | 30 | 58 | 1 324 | 37 394 |
| Picardie | 4 507 | 53 | 18 | 35 | 74 | 1 302 | 47 650 |
| Haute-Normandie | 5 054 | 41 | 20 | 35 | 53 | 1 563 | 45 852 |
| Centre | 7 707 | 43 | 15 | 33 | 60 | 1 498 | 43 816 |
| Basse-Normandie | 5 815 | 33 | 10 | 21 | 48 | 1 737 | 35 724 |
| Bourgogne | 4 449 | 35 | 10 | 24 | 51 | 1 651 | 36 472 |
| Nord-Pas-de-Calais | 6 861 | 62 | 27 | 53 | 78 | 1 263 | 55 921 |
| Lorraine | 5 358 | 53 | 18 | 43 | 75 | 1 239 | 45 113 |
| Alsace | 2 495 | 101 | 63 | 98 | 137 | 916 | 76 118 |
| Franche-Comté | 3 697 | 35 | 15 | 30 | 51 | 1 457 | 38 578 |
| Pays de la Loire | 16 327 | 59 | 28 | 47 | 75 | 1 106 | 47 710 |
| Bretagne | 16 298 | 56 | 20 | 45 | 76 | 1 177 | 45 555 |
| Poitou-Charentes | 8 856 | 48 | 11 | 28 | 60 | 1 448 | 39 713 |
| Aquitaine | 12 172 | 46 | 12 | 28 | 62 | 1 923 | 54 137 |
| Midi-Pyrénées | 10 767 | 44 | 12 | 28 | 62 | 2 021 | 54 964 |
| Limousin | 2 655 | 17 | 6 | 11 | 21 | 2 208 | 24 315 |
| Rhône-Alpes | 13 087 | 81 | 38 | 70 | 110 | 1 366 | 84 840 |
| Auvergne | 4 322 | 32 | 10 | 21 | 44 | 1 614 | 34 215 |
| Languedoc-Roussillon | 8 832 | 116 | 50 | 108 | 162 | 1 087 | 83 218 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 7 882 | 127 | 53 | 104 | 171 | 1 725 | 140 831 |
| Corse | 1 252 | 38 | 15 | 28 | 50 | 2 544 | 67 127 |
| Guadeloupe | 738 | 46 | 28 | 41 | 60 | 2 049 | 75 625 |
| Martinique | 573 | 76 | 38 | 67 | 95 | 1 264 | 77 897 |
| Guyane | 172 | 36 | 6 | 45 | 50 | 2 165 | 37 192 |
| Réunion | 2 414 | 104 | 46 | 96 | 152 | 990 | 70 946 |
| Ensemble | 161 169 | 67 | 19 | 45 | 85 | 1 440 | 60 325 |

Champ : France entière, terrains achetés par des particuliers en vue de la construction d'une maison individuelle, permis délivrés en 2006

Mais ...

- **Rapport de l'Inspection Générale des Finances, du Conseil Général des Ponts et Chaussées et de l'Inspection Générale de l'Administration sur la politique du logement social outre-mer (Avril 2006) :** « *Carence de l'action publique tant dans la **planification de l'usage du sol** que de l'utilisation des **outils de maîtrise foncière**...ces insuffisances conduisent, pour le logement social essentiellement, à une rareté et à un niveau de prix élevé des terrains ouverts à la construction...le renforcement de la défiscalisation a accru la demande de foncier... ce qui se traduit par une augmentation sensible des prix...même si du foncier est disponible, son aménagement pose problème : la voirie et les infrastructures primaires (réseaux et surtout assainissement...) »*

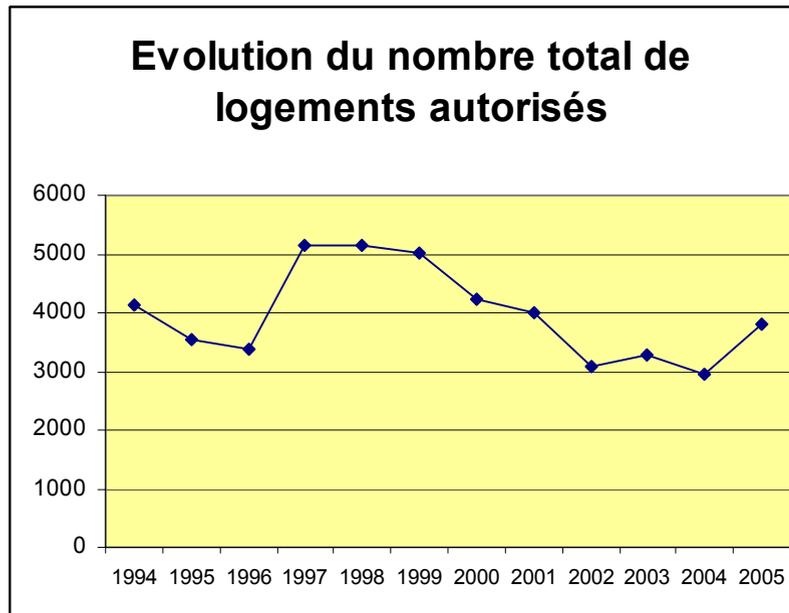
- **Rapport présenté par le Sénateur TORRE en novembre 2006 :** « *Dans un contexte de disponibilité foncière contrainte, à la fois par le caractère insulaire et par les caractéristiques géologiques, le développement du logement social outre-mer se trouve également freiné par les importants **retards en matière d'aménagement** des communes d'outre-mer, renchérissant le coût des opérations. »*

- **Rapport sur le logement dans l'outre-mer français, présenté par Marie-Claude TJIBAOU devant le Conseil Economique et Social en 2004 :** "*Partout Outre-mer, mobiliser du foncier est une difficulté première. A cette difficulté s'ajoutent des **coûts d'équipement et d'aménagement**, quelle que soit la destination finale des travaux viabilisés... Comme cela a été signalé, la constitution d'un réseau de voirie, d'électrification, d'adduction d'eau, de traitement des ordures ménagères qui a pris des décennies en métropole, est loin d'être achevée Outre-mer. Les collectivités locales, à qui reviennent en majeure partie ces aménagements, ne peuvent y faire face et les coûts sont souvent supportés par les bâtisseurs eux-mêmes."*

Le marché de l'immobilier

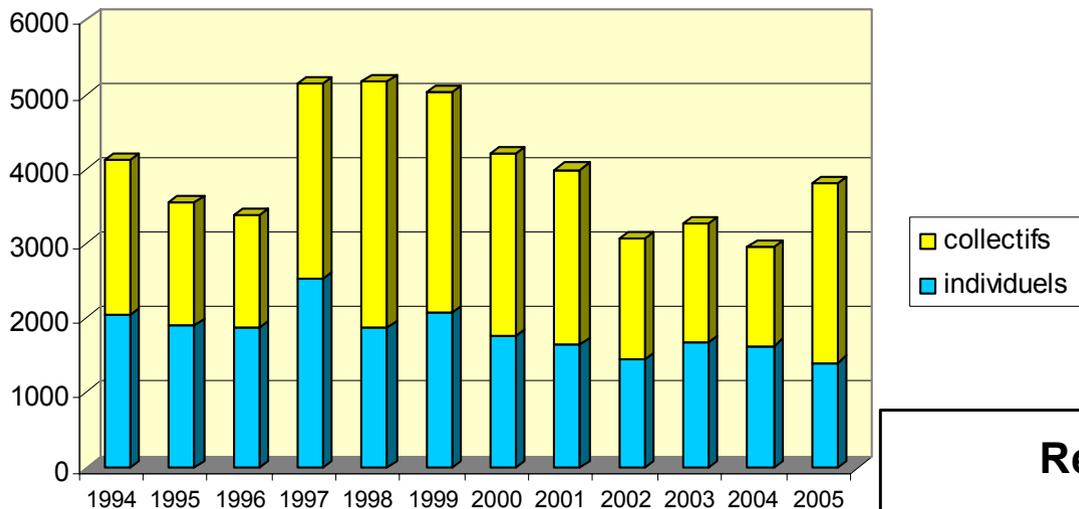
La construction neuve

47 709 logements ont reçu un permis de construire de 1994 à 2005



Source : SITADEL, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

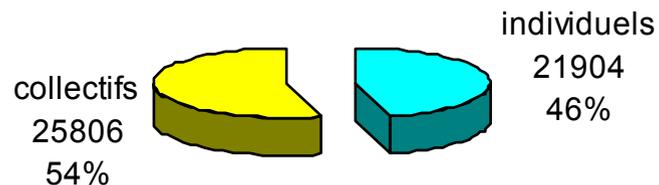
Evolution de la répartition des logements autorisés par type

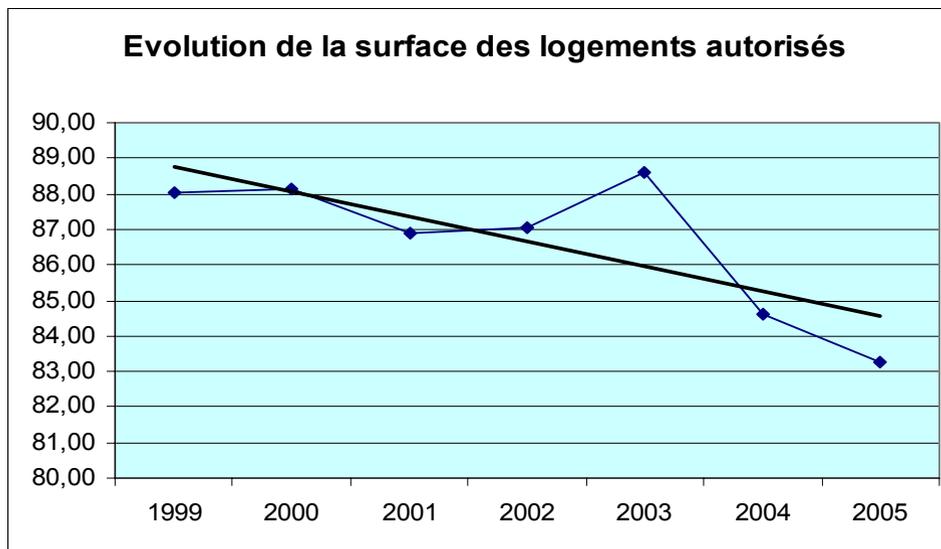


Source : SITADEL, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

Forte croissance du collectif entre 1997 et 2001, puis diminution relative de 2002 à 2004 et nouvelle croissance en 2005

Répartition des logements autorisés par type

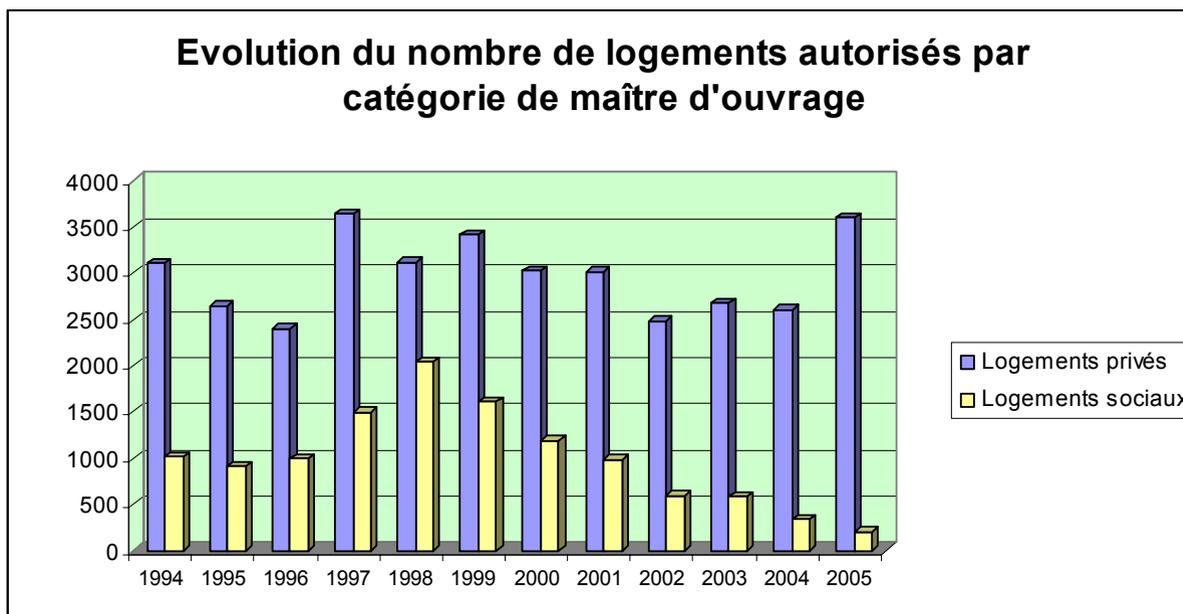




Source : SITADEL, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

On est passé en 7 ans d'une surface moyenne de 88 m² à une surface de 83 m².

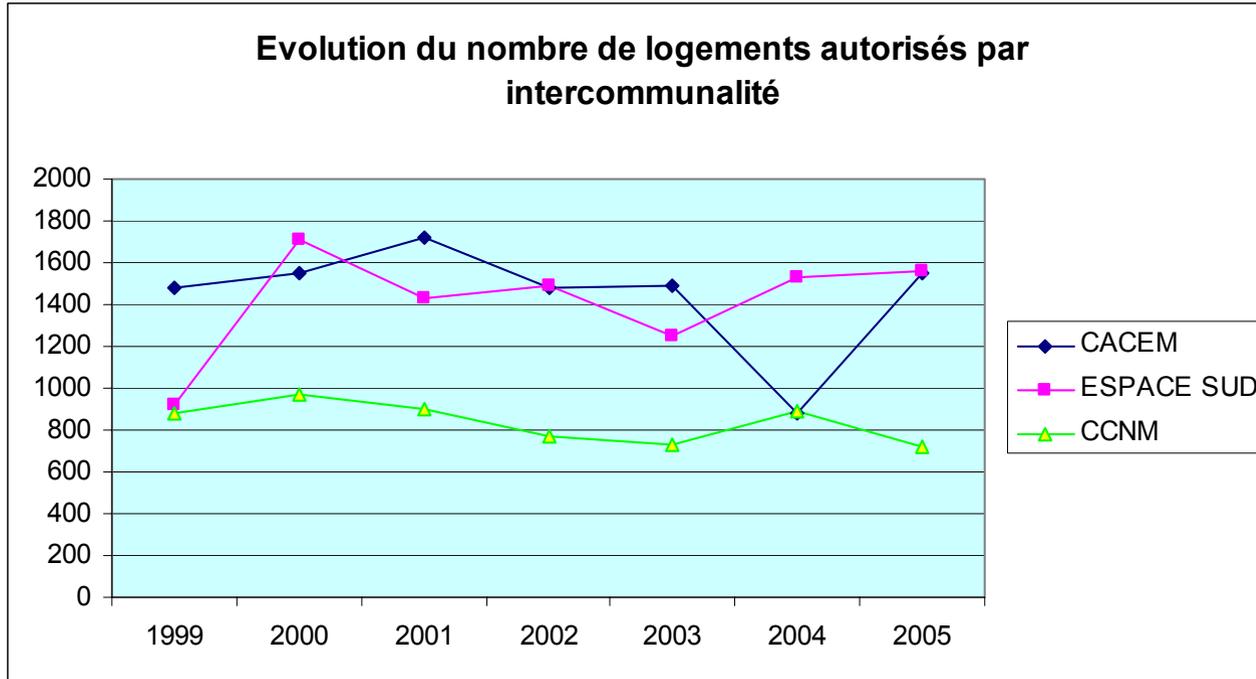
Cependant, il y a une grande différence entre les surfaces de l'individuel qui restent aux environs de 100 m² en moyenne, et celles des logements collectifs qui dépassent à peine 70 m² en moyenne (l'influence de la défiscalisation se fait ici sentir, avec la production quasi-exclusive de T2-T3...et des terrasses limitées à 14 m²).



Source : SITADEL, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

Dégradation de la construction de logement social à partir de 1998, celui-ci passant de 2000 logements autorisés en 1998 à 200 à peine en 2005. Le logement privé, qui baissait également de manière régulière depuis 1997 est à l'origine de l'embellie de 2005.

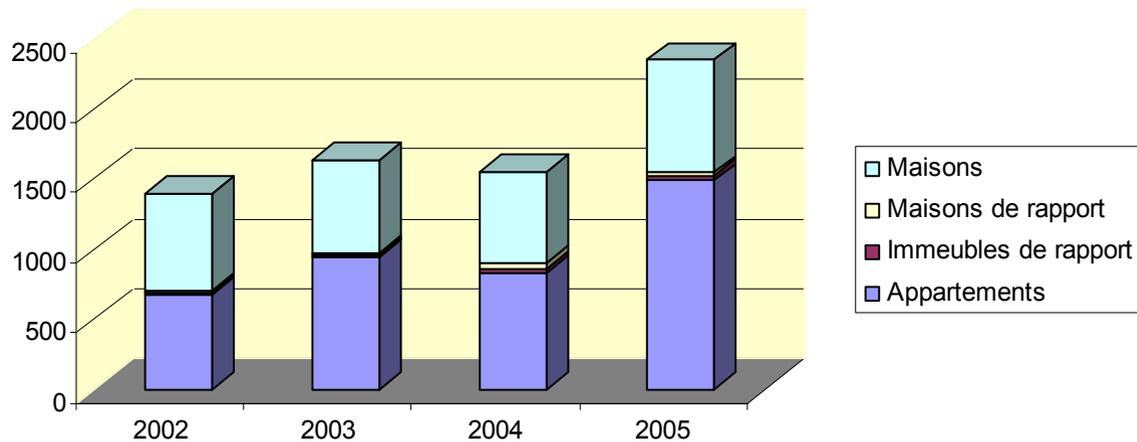
L'observation du marché par micro-régions



Source : SITADEL, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

Les transactions immobilières

Evolution des transactions immobilières par type

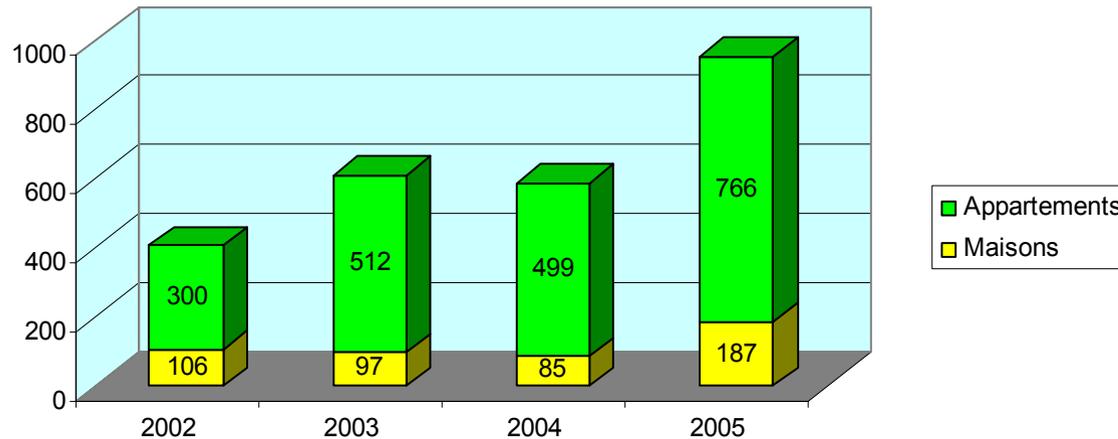


Très nette progression des ventes en 2005, due essentiellement à une forte augmentation des ventes d'appartements (1489 contre 831 en 2004 et 942 en 2003).

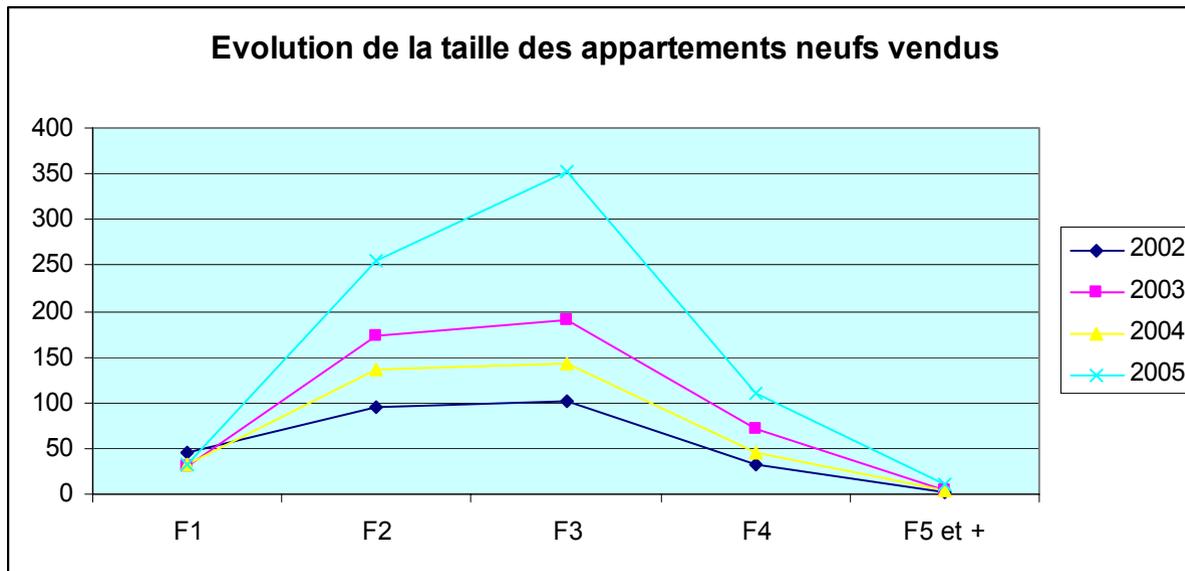
Source : ADUAM, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

Dans le neuf (VEFA et moins de 5 ans), ce sont aussi bien les appartements que les maisons qui progressent

Les biens neufs vendus



Source : ADUAM, traitement PH.VILLARD CONSULTANT



Source : ADUAM, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

L'augmentation des transactions sur les appartements neufs en 2005 concerne essentiellement les F2, les F3 et aussi les F4 avec pour chaque type un doublement des ventes par rapport à 2004.

❖ **L'hyper concentration du marché** est toujours aussi remarquable puisque la commune de **Fort-de-France** représente à elle seule, avec **745 ventes**, **près du tiers des transactions**, tous logements confondus, mais plus encore évidemment sur les seuls appartements, et que **les 4 premières communes (Fort-de-France, Le Lamentin, les Trois Ilets et Schœlcher) concentrent près de 60% des transactions.**

On constate aussi que le **Centre agglomération s'affirme toujours comme le lieu de résidence le plus attractif** puisque trois des quatre communes qui le composent figurent parmi les 4 premières. Mis à part les **Trois Ilets**, les autres communes du sud viennent loin derrière, ne dépassant jamais 100 transactions, celles du nord plus loin encore (hormis Le Robert et Trinité qui approchent les 100 transactions).

❖ **En 2005, un peu plus de 20% des transactions immobilières, soit 514 actes, proviennent de personnes résidant en métropole (sans qu'il soit possible à ce stade de distinguer entre les investisseurs en défiscalisation et les Antillais de retour au pays).** Ils ont acheté des biens neufs à 75% (à 87%, des appartements), **un peu partout**, on ne retrouve pas la concentration signalée ci-dessus (22% à Fort-de-France, mais aussi 15% aux Trois-Ilets, 15% au Marin, 10% au Robert).

❖ **A contrario, près de 80% des transactions immobilières étaient, en 2005, le fait de personnes résidant en Martinique.**

La construction en 2005

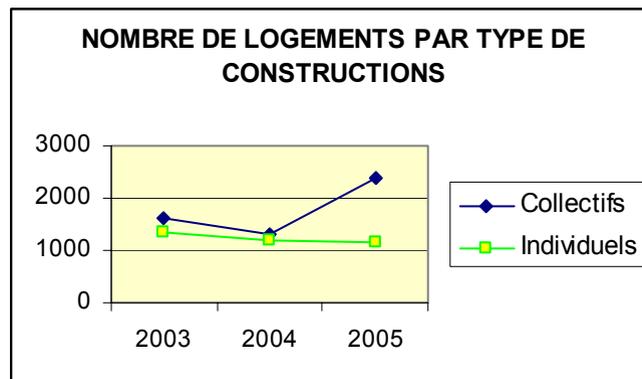
La construction neuve en Martinique est revenue à un très bon niveau pour l'année 2005 avec plus de 3 800 logements autorisés, effaçant ainsi la chute des quatre années précédentes.

Ce sont principalement les maîtres d'ouvrage privés (SCI et entreprises commerciales de construction) qui sont à l'origine de ce bon résultat.

Près de 1 900 autorisations de construire pour 134 954 m² de SHON leur ont été délivrées (sur un total de 300 000 m²).

A l'inverse le nombre de logements sociaux réalisés a baissé régulièrement depuis plusieurs années. Entre 2003 et 2005, il a chuté de 65%, atteignant ainsi un étiage historique.

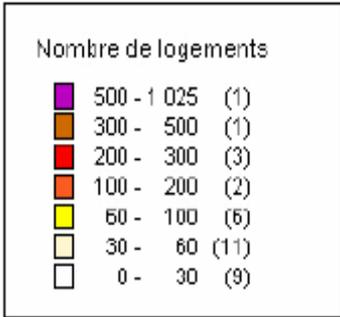
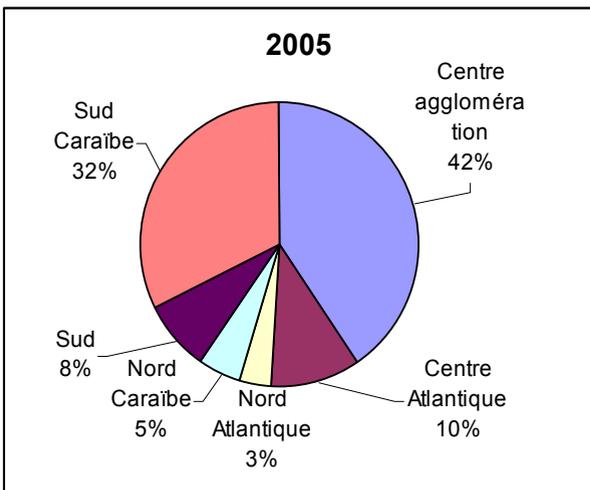
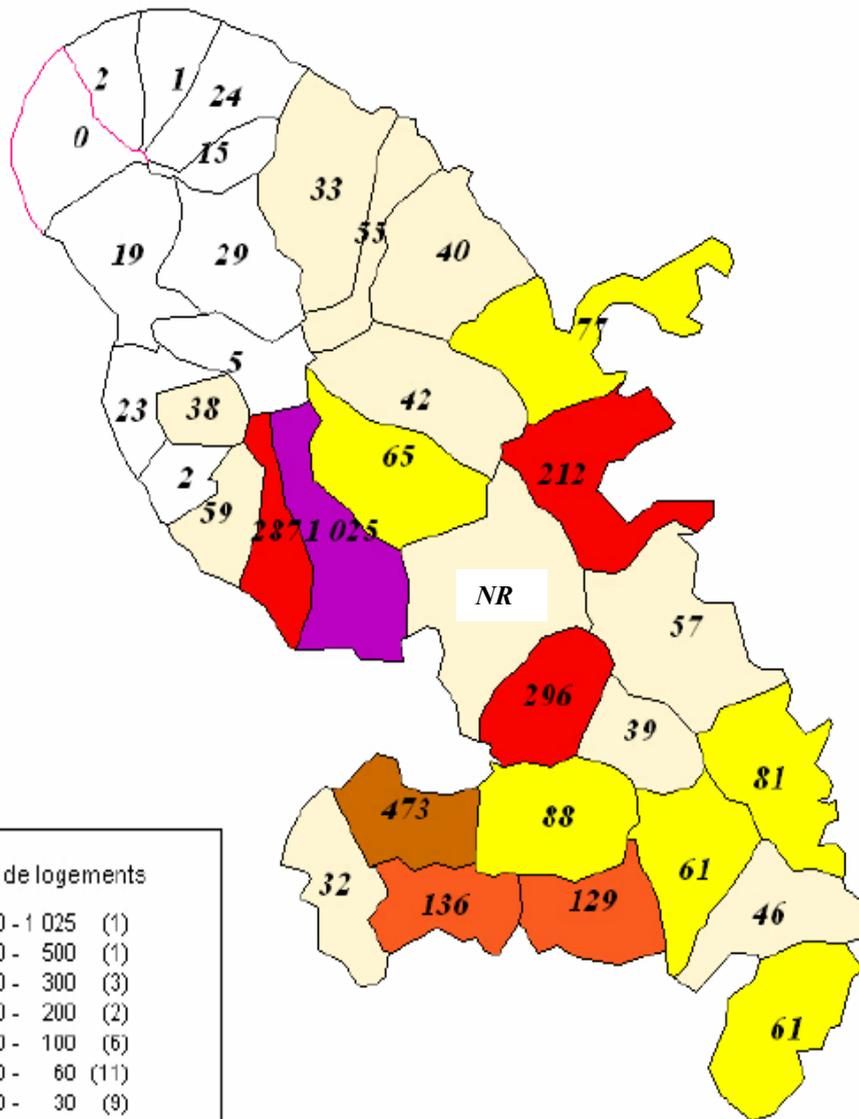
Les logements collectifs sont les seuls à progresser (+45% par rapport à 2004). 13 programmes de plus de 40 logements ont été autorisés en 2005. Ils représentent au total 914 logements, dont 1 seul pour un bailleur social.



406 de ces logements (soit 44,4%) sont situés sur Fort-de-France, 178 sur Schœlcher (19,5%), 151 sur les Trois-Îlets, le reste réparti entre Ducos, Case-Pilote et le Robert.

Il convient de noter que 150 logements dans des opérations de plus de 10 logements ont été autorisés à Didier.

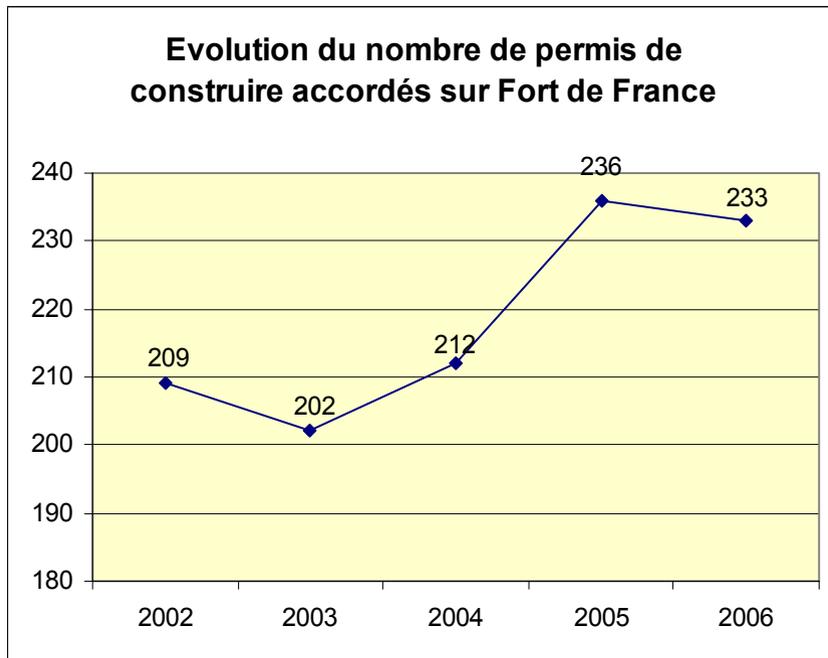
Les deux zones d'attraction majeures que sont le Centre agglomération et le Sud caraïbe accroître sensiblement leur position dominante, puisqu'elles concentrent à elles deux près de 75% des logements nouveaux autorisés (contre 56% en 2004 et 68% en 2003). Les communes de Fort-de-France (1 025 logements) et Schœlcher (287) participent largement à ce résultat. Le Centre agglomération semble donc redevenu tout aussi attractif que l'ensemble des zones Sud et Sud Caraïbe.



Source : SITADEL, traitement PH.VILLARD CONSULTANT/CARUA

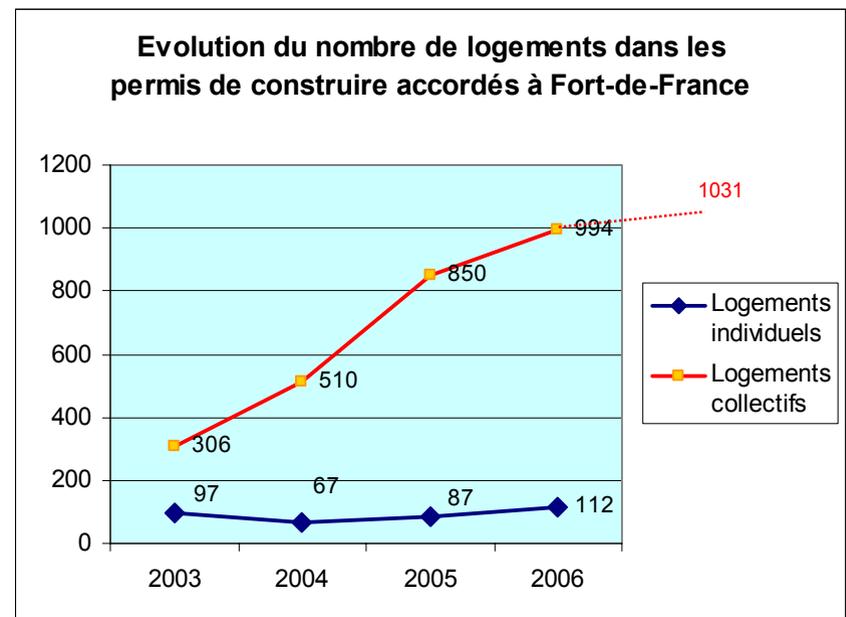
La construction de logements en 2006 et 2007

La construction à FORT DE FRANCE : Nette augmentation des opérations de construction collective



Après une stagnation du nombre de permis de 2002 à 2004, augmentation de plus de 11% en 2005, et une nouvelle stagnation en 2006. Par comparaison, 244 PC ont été accordés au Lamentin en 2006 et 241 en 2007.

Forte progression de 2003 à 2006 qui reflète bien l'augmentation de la taille des opérations réalisées en collectif (celles-ci passant de moins de 3 logements en moyenne par opération en 2003 à 3,5 en 2004, puis 5,7 en 2005, pour atteindre 8,2 en 2006).



Source : Ville de Fort de France, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

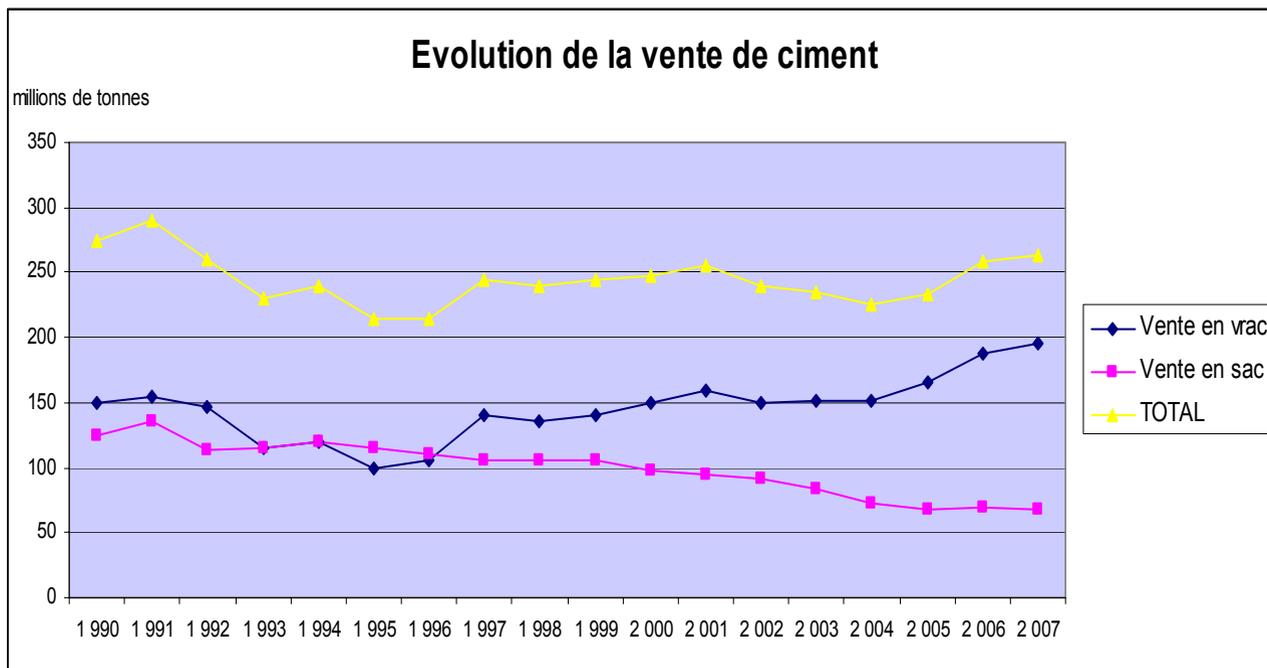
La défiscalisation 2008

❖ **633 logements sont proposés à la vente au début de l'année 2008** par les agences immobilières spécialisées dans 30 programmes de taille variable (de 3 à 108 logements en collectif). On peut prévoir au total environ 1200 logements en collectif réalisés sur l'année, dont un gros programme (170 logements) à Schœlcher.

❖ **Fort de France arrive largement en tête** avec plus de 40% des logements proposés sur 6 programmes, suivie du Lamentin (13%) avec 5 programmes ; 7 autres communes ont entre un et quatre programmes.

❖ **Les T2-T3 représentent près des 2/3 des appartements**

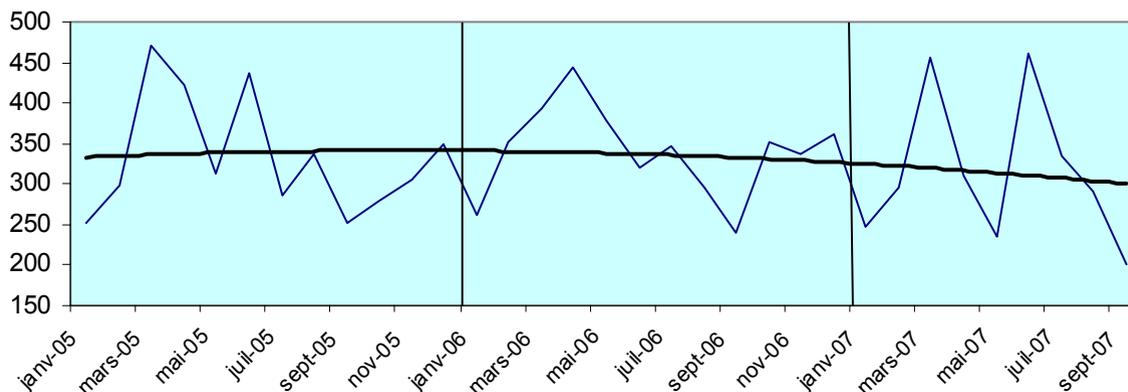
❖ Au total, si l'offre de logements en défiscalisation 2008 semble connaître un très léger ralentissement par rapport à 2007, **le nombre de logements collectifs mis sur le marché est encore relativement élevé. Il reflète la forte activité constructive des années 2005-2006-2007.**



Source : IEDOM, Ciments antillais, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

Tassement des ventes à partir du début de l'année 2007, après un ralentissement, tout au long de l'année 2006, de la forte croissance observée sur 2005.

Evolution du nombre d'attestations de conformité électrique dans la construction neuve

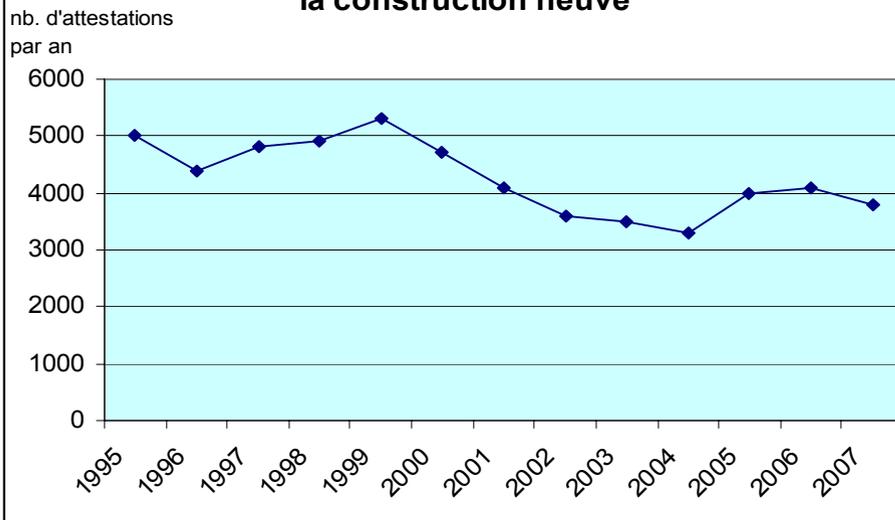


Source : IEDOM

La courbe d'évolution des attestations de conformité délivrées par le CONSUEL marque depuis deux ans un tassement certain.

Les attestations de conformité attribuées à des logements neufs accusent un repli annuel de 0,9% au 1^{er} janvier 2007, et ont continué à baisser tout au long de l'année 2007.

Attestations de conformité du CONSUEL dans la construction neuve



Dans le détail, les attestations de conformité attribuées par le CONSUEL aux logements individuels ont augmenté de 11,7% sur un an au premier trimestre 2007. La situation des logements collectifs est nettement moins favorable, avec un recul de 12,3% sur la période.

Le logement social

Très légère remontée du nombre de logements financés en 2006, mais une nouvelle dégradation s'est produite en 2007 avec seulement 274 logements financés, et surtout 198 réellement mis en chantier.

Augmentation du prix de revient des logements sociaux

| | Réunion 2002-2005 | Martinique 2001-2005 | Guadeloupe 2001-2005 | Guyane 2001-2005 |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| Augmentation du prix de revient moyen par logement | 35% | 12% | 29% | 32% |
| dont charge foncière | 11% | 38% | 28% | 51% |
| bâtiment | 41% | 6% | 26% | 29% |
| honoraires | 43% | 21% | 52% | 10% |

On constate que le prix de revient par logement n'a augmenté « que » de 12% entre 2001 et 2005 en Martinique. C'est, en valeur relative, la charge foncière qui augmente le plus

Sources : DDE (fiches analytiques . Données prévisionnelles)

Évolution du nombre de logements locatifs sociaux autorisés (DOM - hors Mayotte)

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Guadeloupe | | | | | | |
| - nb logements autorisés | 6.211 | 5.841 | 7.105 | 4.974 | 3.864 | 4.279 |
| - dont logements locatifs sociaux | 1.855 | 1.490 | 2.690 | 1.266 | 405 | 1.068 |
| - % de logements locatifs sociaux | 29,9% | 25,5% | 37,9% | 25,5% | 10,5% | 25,0% |
| Martinique | | | | | | |
| - nb logements autorisés | 4.292 | 4.053 | 3.513 | 3.527 | 3.189 | 3.710 |
| - dont logements locatifs sociaux | 1.452 | 824 | 685 | 604 | 341 | 166 |
| - % de logements locatifs sociaux | 33,8% | 20,3% | 19,5% | 17,1% | 10,7% | 4,5% |
| Guyane | | | | | | |
| - nb logements autorisés | 1.619 | 1.435 | 1.290 | 861 | 1.213 | 1.395 |
| - dont logements locatifs sociaux | 887 | 687 | 481 | 338 | 790 | 509 |
| - % de logements locatifs sociaux | 54,8% | 47,9% | 37,3% | 39,3% | 65,1% | 36,5% |
| Réunion | | | | | | |
| - nb logements autorisés | 9.788 | 9.752 | 8.319 | 6.322 | 10.274 | 11.035 |
| - dont logements locatifs sociaux | 1.841 | 1.535 | 1.530 | 884 | 1.206 | 1.400 |
| - % de logements locatifs sociaux | 18,8% | 15,7% | 18,4% | 14,0% | 11,7% | 12,7% |
| TOTAL | | | | | | |
| - nb de logements autorisés | 21.910 | 21.081 | 20.227 | 15.684 | 18.540 | 20.419 |
| - dont logements locatifs sociaux | 6.035 | 4.536 | 5.386 | 3.092 | 2.742 | 3.143 |
| - % de logements locatifs sociaux | 27,5% | 21,5% | 26,6% | 19,7% | 14,8% | 15,4% |

On constate aussi que la forte diminution du nombre de logements sociaux concerne beaucoup plus la Martinique (où le % de logement sociaux passe de 33 à 4,5% en 6 ans) que les autres DOM.

Source : ministère du logement / DGUHC / Sitadel

A dire d'expert

1. Après trois belles années (2005, 2006 et 2007) qui ont vu un rebond spectaculaire de la construction de logements en Martinique, et singulièrement de la construction collective privée, sous l'impulsion de la défiscalisation, **le marché paraît avoir opéré dès la fin 2007 un retournement dont les effets vont aller en s'amplifiant**. L'activité constructive de 2008 pour la défiscalisation 2009 est encore très forte, mais le ralentissement devrait se faire sentir sur la construction en 2009.

2. Plusieurs causes aux effets cumulatifs :

- Les **tensions observées sur le foncier**, aussi bien en quantité qu'en prix.

- La **baisse du taux de rentabilité de la défiscalisation** liée aux difficultés qui pourraient résulter d'un **marché locatif sur lequel apparaissent les premières tensions** (allongement notable du temps de mise en location sur certains programmes).

- **La plupart des mairies** ont commencé à ralentir dès 2006, et à **émettre des exigences** (notamment sur l'intégration dans le quartier) qui freinent le développement du marché.

3. Quelques promoteurs peu scrupuleux ont construit des programmes **entièrement commercialisés en métropole** et sur internet, **sans aucun souci du marché local**, ni pour ce qui concerne les besoins (types de logements, localisation des opérations...etc), ni pour ce qui concerne la demande (niveau des revenus, capacités financières de la population...etc), faisant monter le marché de manière artificielle.

4. **Le marché locatif local** ne pourra pas continuer à absorber une **offre qui correspond mal à la demande**, ce qui pourrait provoquer également un **risque social** si ces logements devaient rester durablement vides (comme à la Réunion), face à un besoin de logements sociaux non couvert par l'offre.

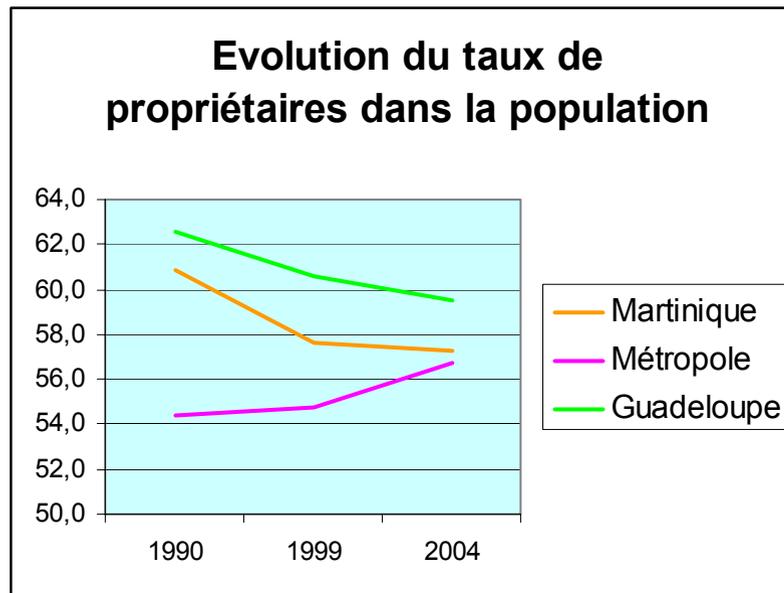
5. **Beaucoup d'entreprises locales ont logiquement préféré répondre à la demande financièrement plus attrayante** des promoteurs plutôt que de continuer à servir les besoins de la construction sociale ou de la promotion locale traditionnelle, provoquant un allongement des délais (du fait des dépôts de bilan).

6. L'augmentation brutale de la demande a été **très inflationniste**, tant sur le foncier que sur l'ensemble des prix de la construction.

7. **Le retournement du marché peut rapidement mettre en péril l'ensemble de la filière**, surtout si l'évolution de la défiscalisation donne un brusque coup d'arrêt à l'économie actuelle du secteur, en la réorientant vers le social et la réhabilitation.



ANALYSE DES VARIABLES AGISSANT SUR LES MARCHÉS DU FONCIER ET DE L'IMMOBILIER



Source : INSEE recensements

57,3% des ménages martiniquais sont propriétaires de leur logement en 2005.

Evaluation de la demande

❖ **Le SAR** : Besoin évalué **entre 2625 et 3713 logements neufs par an** pendant 20 ans selon l'hypothèse démographique, **à comparer avec les 3 500 logements construits** en moyenne annuelle depuis 1991. En terme de besoins fonciers, le SAR avait évalué les besoins entre 1 105 et 1 671 ha, à comparer avec les 3 146 ha des zones à urbaniser et les 144 ha disponibles en centre bourgs.

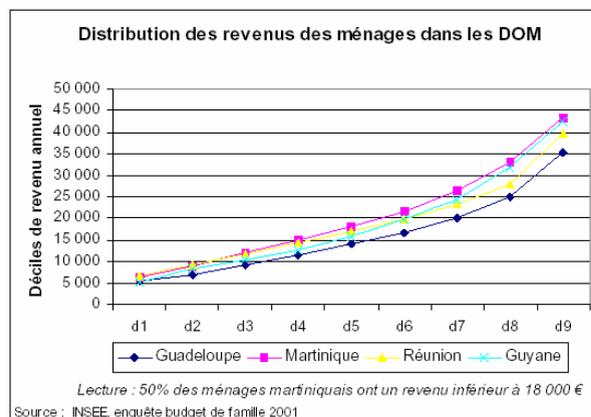
❖ **Le PLH CACEM** : **12 000 à 15 000 logements neufs en 10 ans**, à comparer avec **les 1 500 construits** en moyenne sur la période 1999-2005.

❖ **La demande de logements sociaux** : **8 400 demandes** recensées en 2006. **A comparer avec l'attribution de 262 logements en 2005 et de 221 logements en 2006.**

Mais...

Evaluation de la demande (suite)

- ❖ **78 % des ménages sont éligibles au LLS en Martinique**, soit 28 007 €/an (2 333 €/mois) pour une famille de 4 personnes
- ❖ **50% des ménages martiniquais avaient en 2001 (enquête budget des familles INSEE) un revenu annuel net inférieur à 18 000 euros**



- ❖ **Le taux de ménages pauvres s'élève, selon le rapport 2005-2006 de l'Observatoire de la Pauvreté, à 17,2% en Martinique** (contre 7,4% en France)
- ❖ **Le chômage touche encore environ 40 000 personnes**
- ❖ **Le nombre de personnes âgées augmente rapidement** : 80 000 personnes, soit environ 65 000 ménages, sont aujourd'hui âgés de plus de 60 ans
- ❖ **le "dessalement"**, c'est-à-dire la diminution du taux d'occupation par logement (passé de 3,34 en 1990 à 2,88 en 1999 et à 2,61 actuellement) montre que les besoins de décohabitation sont moins en moins aigus

Evaluation de la demande (suite)

❖ Le recours au crédit pour l'acquisition de la résidence principale est nettement plus faible outre-mer, et singulièrement en Martinique, qu'en métropole

Mode d'acquisition de la résidence principale (en %)

| | | Héritage ou aide familiale | vente d'un autre logement ou financement personnel total | Crédit |
|------------|----|----------------------------|--|--------|
| Métropole | Q1 | 33,2 | 20,1 | 51,6 |
| | Q5 | 8,3 | 28,7 | 72,7 |
| Martinique | Q1 | 40 | 41,8 | 30,5 |
| | Q5 | 8,3 | 25,7 | 66,3 |
| Guadeloupe | Q1 | 25 | 64,3 | 10,7 |
| | Q5 | 12,5 | 28,9 | 59,3 |

Source : INSEE enquête budget famille 2001

Lecture: dans le premier quintile de revenus (les 20% de la population ayant les revenus les plus faibles) en Martinique, 30,5% des ménages ont acquis leur résidence principale en empruntant, ils sont 51,6% en métropole.

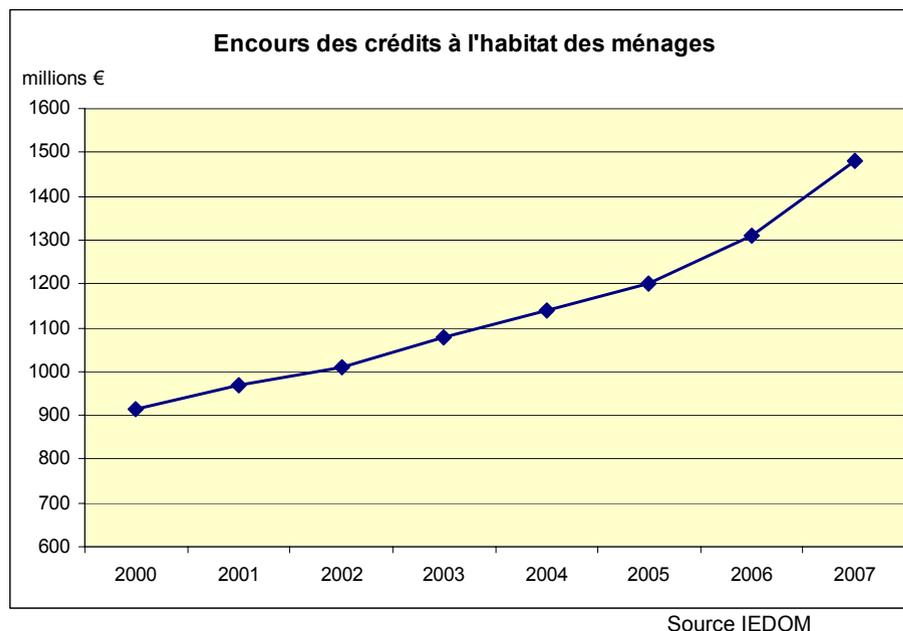
❖ Paradoxalement, le taux d'effort des ménages martiniquais pour le remboursement de leurs crédits immobiliers était en 2001 beaucoup plus élevé qu'ailleurs.

Taux d'effort (dépense/revenu courant en %) liés aux:

| | | Taxes d'habitation et foncière | Impôts sur le revenu | Remboursements des crédits sur le logement | Remboursements d'autres crédits à la consommation |
|------------|----|--------------------------------|----------------------|--|---|
| Métropole | Q1 | 2,1 | 2,0 | 1,7 | 4,5 |
| | Q5 | 3,0 | 9,8 | 6,5 | 3,3 |
| Guadeloupe | Q1 | 2,9 | 0,4 | 1,2 | 6,9 |
| | Q5 | 3,0 | 4,4 | 4,9 | 4,7 |
| Martinique | Q1 | 3,9 | 0,7 | 6,8 | 19,5 |
| | Q5 | 3,0 | 4,5 | 7,3 | 6,0 |
| Guyane | Q1 | 2,8 | 0,8 | 1,1 | 16,8 |
| | Q5 | 2,4 | 4,5 | 3,8 | 4,7 |
| Réunion | Q1 | 4,0 | 0,2 | 1,7 | 24,4 |
| | Q5 | 2,6 | 4,5 | 6,0 | 7,1 |

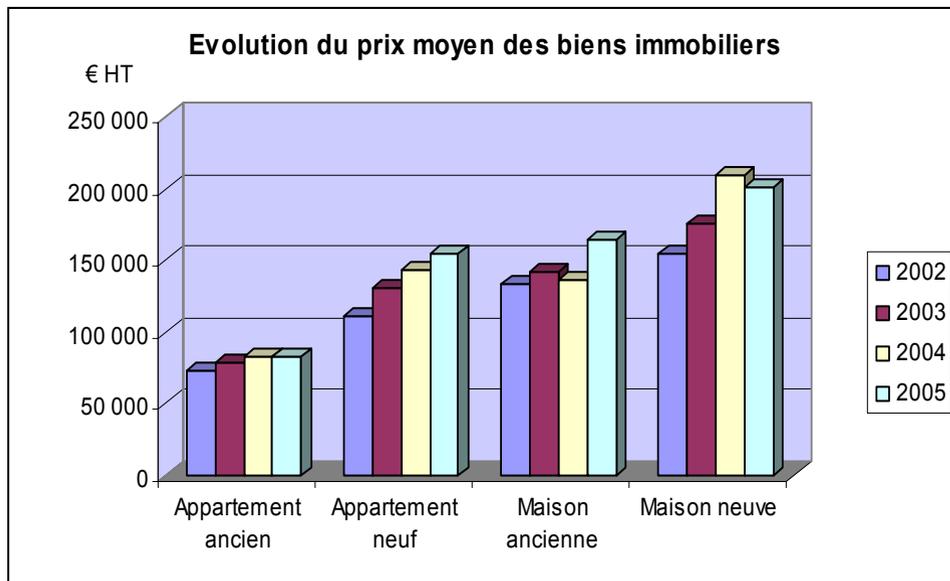
Evaluation de la demande (fin)

❖ Les banquiers consultés dans le cadre de l'étude ont confirmé l'évolution régulière à un rythme élevé des crédits à l'habitat en volume d'encours entre 2005 et 2006, augmentation encore en encours (+14,5%) et en nombre de prêts en 2007 (estimé à environ 1 500 par an).



❖ Pourtant de plus en plus de refus de prêter en raison de la dégradation du rapport entre les revenus des clients potentiels et le prix des biens immobiliers convoités. Le profil moyen de la clientèle est aujourd'hui le ménage avec deux salaires dont le revenu mensuel global avoisine 4 500 € et affiche ainsi une capacité mensuelle de remboursement d'environ 1 300-1 500 € sur une durée de prêt moyenne de 20 ans et à taux fixe, pour un bien d'une valeur moyenne comprise entre 200 000 et 250 000 €.

L'évolution du coût de l'immobilier



Par comparaison, évolution des prix en France

| | Appartements | Maisons | Ensemble |
|------|--------------|---------|----------|
| 2003 | 16.4 | 11.0 | 14.0 |
| 2004 | 17.8 | 12.5 | 15.5 |
| 2005 | 11.1 | 10.5 | 10.9 |
| 2006 | 7.2 | 7.2 | 7.2 |
| 2007 | 3.1 | 4.3 | 3.6 |

Source : FNAIM (Décembre 2007)

- **Un tassement du prix des appartements anciens** qui stagnent à un prix moyen de 83 000 € HT, se situant exactement à 50% du prix du neuf ;
- **Une poursuite de la progression du prix des appartements neufs**, à un rythme élevé : 15%, après 9,3% en 2004/2003 et 18,1% en 2003/2002, soit une progression de près de 45% en 3 ans
- **Une augmentation importante du prix des maisons anciennes** (+14%), rattrapant le léger recul observé en 2004 ;
- **Un repli du prix des maisons neuves**, qui avaient augmenté de 18,9% en 2004 et dont le prix moyen recule de 3,5% en 2005, peut-être sous l'effet d'une diminution de la taille des parcelles

Depuis 2005 : à dire d'expert (cf. « Argus de l'Immobilier »), **les prix ont continué de monter, en particulier dans le neuf, à un rythme élevé.**

Le prix moyen au m² dans le neuf se situe entre 2 500 et 2 800 €/m². Dans l'ancien, il se situe aux environs de 2 100 €/m².

Le coût des autres composantes du prix de l'immobilier en 2006

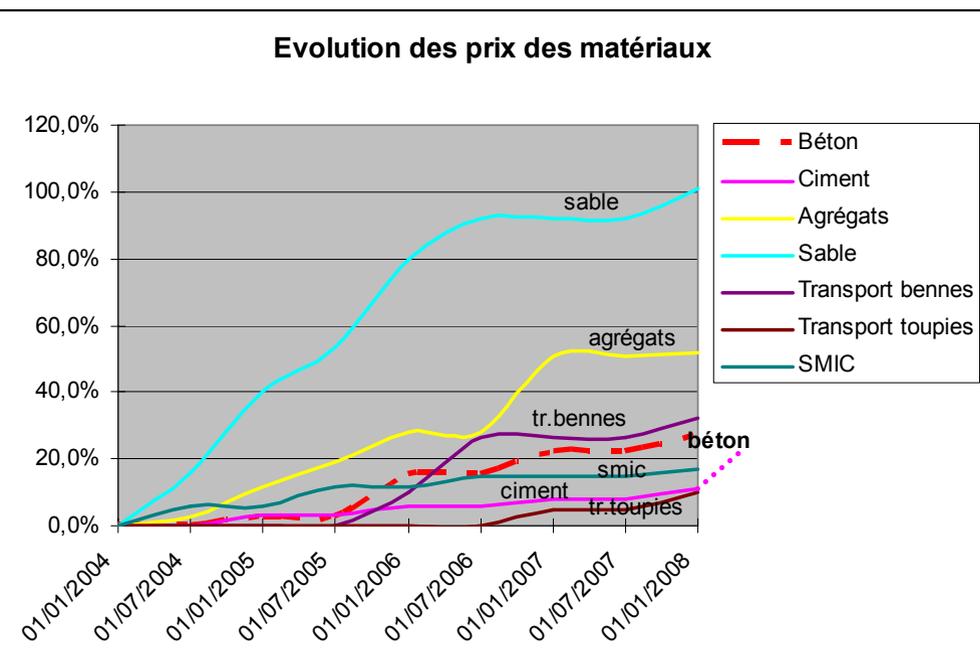
Prix et surface (SHON) des maisons en 2006 selon la région

| Région | Nombre de maisons | Prix en euros par m ² de SHON (1) | | | | SHON moyenne en m ² (2) | Prix moyen en euros (3) |
|----------------------------|-------------------|--|--------------------------|---------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------|
| | | Moyenne | 1 ^{er} quartile | Médiane | 3 ^e quartile | | |
| Ile-de-France | 6 122 | 1 092 | 885 | 1 028 | 1 230 | 148 | 161 850 |
| Champagne-Ardenne | 3 462 | 919 | 769 | 896 | 1 053 | 140 | 126 688 |
| Picardie | 4 922 | 916 | 758 | 904 | 1 053 | 136 | 122 432 |
| Haute-Normandie | 5 436 | 914 | 774 | 904 | 1 032 | 133 | 120 528 |
| Centre | 8 177 | 878 | 737 | 859 | 998 | 136 | 117 740 |
| Basse-Normandie | 6 208 | 945 | 788 | 930 | 1 088 | 136 | 126 564 |
| Bourgogne | 4 803 | 926 | 774 | 917 | 1 059 | 131 | 120 102 |
| Nord-Pas-de-Calais | 7 439 | 934 | 784 | 924 | 1 069 | 145 | 134 476 |
| Lorraine | 5 848 | 952 | 769 | 926 | 1 111 | 156 | 144 249 |
| Alsace | 3 030 | 1 049 | 838 | 1 013 | 1 219 | 176 | 179 714 |
| Franche-Comté | 4 104 | 1 012 | 818 | 1 010 | 1 179 | 144 | 142 574 |
| Pays de la Loire | 17 376 | 978 | 833 | 968 | 1 105 | 130 | 125 580 |
| Bretagne | 17 457 | 1 022 | 862 | 1 007 | 1 157 | 134 | 135 524 |
| Poitou-Charentes | 9 635 | 946 | 800 | 936 | 1 074 | 130 | 121 984 |
| Aquitaine | 13 841 | 936 | 758 | 926 | 1 093 | 135 | 125 892 |
| Midi-Pyrénées | 12 309 | 949 | 759 | 938 | 1 116 | 136 | 128 691 |
| Limousin | 2 952 | 931 | 775 | 938 | 1 089 | 134 | 122 654 |
| Rhone-Alpes | 15 276 | 1 039 | 828 | 993 | 1 191 | 140 | 146 044 |
| Auvergne | 4 827 | 966 | 795 | 956 | 1 122 | 132 | 125 704 |
| Languedoc-Roussillon | 9 816 | 906 | 736 | 886 | 1 039 | 134 | 120 969 |
| Provence-Alpes-Côte d'Azur | 9 108 | 1 108 | 857 | 1 047 | 1 301 | 144 | 161 345 |
| Corse | 1 407 | 1 189 | 889 | 1 118 | 1 429 | 148 | 176 101 |
| Guadeloupe | 852 | 1 124 | 792 | 1 057 | 1 372 | 125 | 135 500 |
| Martinique | 665 | 1 269 | 920 | 1 263 | 1 558 | 117 | 145 406 |
| Guyane | 187 | 842 | 601 | 822 | 1 005 | 126 | 98 597 |
| Réunion | 3 250 | 895 | 656 | 879 | 1 056 | 112 | 99 930 |
| Ensemble | 178 509 | 975 | 796 | 952 | 1 120 | 137 | 132 743 |

Champ : France entière, permis délivrés en 2006 à des particuliers pour la construction d'une maison individuelle

Le coût des matériaux

Le béton a augmenté de 27,58% en 4 ans de janvier 2004 à janvier 2008, soit une augmentation moyenne de près de 6,5% par an.



Source : APRO BPE

- **Le ciment** : Il n'a que peu évolué entre 2004 et 2007 (+7,9% au total sur 3 ans) **mais une forte augmentation est prévue (+11,7%) en juin 2008** (causes : la construction chinoise, le manque de bateaux et le prix de l'énergie)
- **Les agrégats** : l'augmentation globale dépasse 50% sur la période
- **Le sable** : c'est le produit qui a le plus augmenté en Martinique, son prix faisant plus que doubler en 4 ans (passant de 7,5 à 15,4 € la tonne) sous l'effet des restrictions administratives de la production locale en 2005 visant à limiter les exportations et satisfaire principalement les besoins locaux.

❖ **Le coût du transport des matériaux** : le transport par bennes a subi de fortes augmentations (+10% en 2005 et +15% en 2006) sous l'effet de la pression sociale, justifiée en grande partie par la détérioration des conditions de circulation et par l'augmentation du prix des carburants. Le transport du béton par toupie a subi, pour les mêmes raisons, deux augmentations de 5% en 2007.

❖ **L'augmentation des salaires** (et notamment du SMIC) entre également pour une part dans l'élévation des prix puisque le salaire minimum a progressé de plus de 17% en 4 ans

Les surcoûts imputés à la défiscalisation

La défiscalisation a-t-elle eu des effets pervers comme le laissent supposer les nombreux rapports publics sur le sujet :

- 1. A-t-elle créé provoqué ou accéléré l'augmentation du prix de l'immobilier ?** elle a certainement participé à la croissance des prix du foncier, sans toutefois en être le moteur principal, car comment expliquer alors le doublement du prix du foncier en métropole en moins de 10 ans, et au-delà un peu partout en Europe ; mais l'augmentation du prix des matériaux et le renforcement des normes ont sans doute joué un rôle plus important.
- 2. A-t-elle détourné à son profit l'activité des entreprises locales de BTP ?** Certes les entreprises du BTP ne répondent plus que difficilement aux appels d'offre des opérateurs sociaux, mais la raison essentielle de cette désaffection est surtout que les prix des appels d'offre restent contraints par une réglementation trop restrictive, celle des prix-plafonds autrefois, des loyers-plafonds aujourd'hui, qui ont augmenté moins vite que les prix de revient.
- 3. D'autres causes expliquent la chute de la production de logements sociaux en Martinique,** sinon comment comprendre le maintien de la production en Guadeloupe, avec des contraintes assez proches, à plus de 1500 logements par an : ce sont notamment La faible utilisation de fonds propres des bailleurs sociaux dans les opérations, la sous-utilisation du FRAFU, l'absence d'outil foncier –SEM ou EPFL- en Martinique.

Au total, si les effets pervers de la défiscalisation n'ont jamais été clairement démontrés par les rapports qui les évoquaient, il est indéniable qu'elle a permis le maintien à un haut niveau du rythme constructif en Martinique et préservé de ce fait une filière économique majeure de l'effondrement qu'elle aurait connu avec le seul logement social.

Les surcoûts générés par les PPR

Nous avons vérifié dans le cadre de l'étude sur deux communes (Le Robert et Rivière-Salée) si la mise en place des PPR (Plan de Prévention des Risques Naturels) a pu faire basculer dans l'inconstructibilité des parts importantes du territoire, engendrant du coup une inflation sur le prix du foncier.

Sur le Robert : Toutes les zones rouge et orange du PPR et constructibles au POS n'ont pas été déclassées par le PLU de 2002. C'est en tout moins de 40 ha qui ont été déclassés en Nr et N essentiellement, alors que dans le même temps une surface au moins équivalente était ouverte à l'urbanisation.

Sur Rivière Salée : De manière systématique le PLU de 2004 a déclassé les zone NB (zone traditionnellement d'habitat diffus COS 0.15) classées en orange ou rouge pour les classées en Nr (Zone Naturelle à risque élevé) Cela représente quelques 100 ha correspondant à une constructibilité approximative de 150 000 m² (soit environ 1500 logements dans l'absolu). Les zones nouvellement urbanisées entre le POS et le PLU représentent 108 ha, faisant apparaître en fait un solde positif de 8 ha. Le PLU de Rivière Salée montre très clairement qu'un phénomène de compensation a été mis en place et qu'un équilibre de fait s'est instauré.

L'inconstructibilité liée aux risques naturels touche essentiellement des zones naturelles, agricoles, ou des zones urbanisables avec de faibles densités. Parallèlement à ce constat, nombre de zones U ont vu leur COS augmenter.

Les surcoûts générés par les normes parasismiques

A dire d'expert, les professionnels de la construction que nous avons interrogés dans le cadre de cette étude ne voient pas dans l'application des normes parasismiques l'origine d'un **surcoût récent**.

Cependant, l'application des Règles PS92 à partir de 2000 (décret n° 00-892 du 13 septembre 2000) a entraîné un **surcoût global estimé entre 2% et 8%**, notamment du fait du renforcement des fondations. Les nouvelles normes du "plan séisme" devraient (cf. Moniteur des Travaux Publics du 21/11/2005) alourdir la facture de 0,2% à 0,3% "maximum".

L'influence de l'application de l'Eurocode 8 en 2008 reste actuellement difficile à évaluer. Il en va de même pour l'application de la réglementation neige et vent qui classe la Martinique en zone 5 ; il s'agit d'une transposition des règles appliquées actuellement. Elles n'imposent aucune disposition architecturale.

Les surcoûts générés par les normes acoustiques

Les experts consultés pensent que les normes acoustiques applicables, qui datent de 1999 pour les dernières, ont effectivement généré **un surcoût, généralement estimé à 3-4%**, notamment du fait de l'augmentation de l'épaisseur des murs et des dalles des constructions (passage de 12 à 18 soit 50%).

Mais surtout ils pensent que les choix de conception sont essentiels pour le confort acoustique et que de ce point de vue, un retard réel existe en Martinique qu'il faudra prendre en compte.

Les surcoûts générés par les normes handicapés

Avec la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, tous les locaux d'habitation en construction doivent, à compter du 1er janvier 2007, être accessibles aux personnes handicapées (et tous les handicaps sont pris en compte).

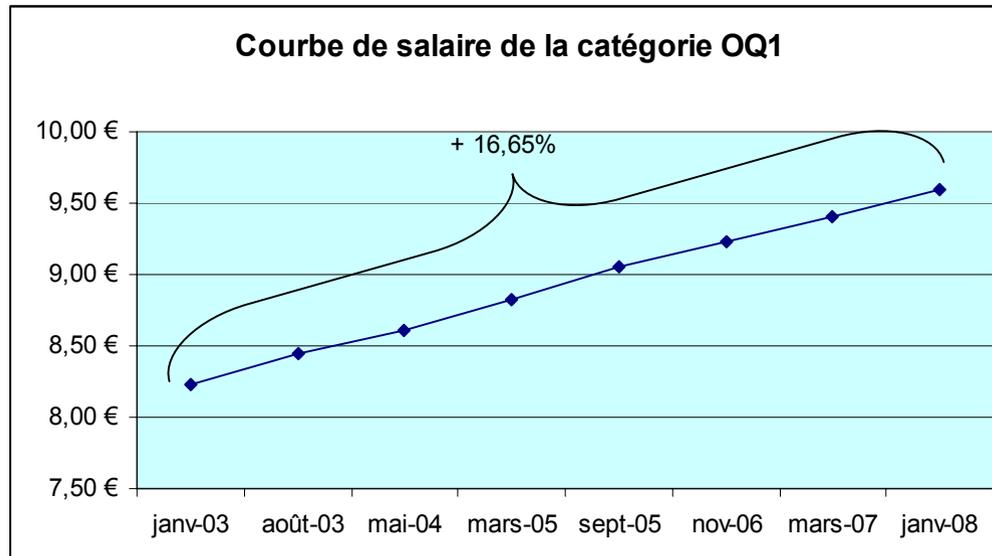
Une attestation de conformité est obligatoire pour tous les projets soumis à permis de construire, logements ou établissements recevant du public (ERP). Elle doit être établie, en fin de chantier, par un tiers indépendant : contrôleur technique agréé ou architecte autre que celui qui a signé la demande de permis.

Il est évident que ces dispositions ont un impact non négligeable sur le coût des futures constructions. Le Moniteur des Travaux Publics estime que ces dispositions auront un impact estimé **de 1 à 2 m² supplémentaires par appartement neuf (soit entre 2 000 et 6 000 € en moyenne par appartement)**. **L'Etat accorde 5 m² de SHON supplémentaire (par rapport au COS) pour les logements afin de tenir compte de ces dispositions nouvelles.**

Les professionnels locaux pensent que l'impact sera plus important en Martinique, notamment du fait des normes d'accessibilité.

Les surcoûts divers

❖ la grille des salaires du BTP



Source : CBTP Martinique, traitement PH.VILLARD CONSULTANT

❖ La nouvelle réglementation sur les permis de construire

-Allongement des délais

-La déclaration d'achèvement de travaux signée du constructeur et de l'architecte certifie que le permis a bien été respecté. Certains craignent que cette "privatisation" de l'attestation de conformité n'ait un coût.

- Le permis de lotir est nécessaire pour toute division de propriété foncière qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la division, d'où frein à la construction.

CONCLUSION DU DIAGNOSTIC

L'étude montre que **le marché du foncier et de l'immobilier à la Martinique**, qui a connu au cours des 15 dernières années une succession de périodes plus ou moins fastes, tiré par le logement social tout d'abord, puis par la défiscalisation, **risque d'être aujourd'hui à la veille d'une crise grave.**

Si la réglementation sur la **défiscalisation** en réoriente l'économie **vers le logement social et intermédiaire, ainsi que vers le réhabilitation**, ce qui paraît justifié au regard des besoins de la population martiniquaise, **il est essentiel que la période de transition permette une réorganisation de ce secteur économique capital dans un contexte d'emploi toujours dominé par le chômage.**

Il est important aussi de **mettre en place au plus vite les outils** qui rendront possible cette réorientation.

Un certain nombre **d'outils techniques** sont en gestation, pour la gestion du foncier par exemple, mais une **meilleure connaissance du marché de l'immobilier** est aussi indispensable.

Mais la mise en place d'un véritable **tableau de bord du secteur** doit également être un objectif à court terme.

C'est la raison d'être de la seconde partie de la présente étude.