

Observatoire du Foncier de la Martinique Novembre 2023

Ce document présente les indicateurs principaux liés au Foncier en Martinique, à fin 2022. Les indicateurs sont calculés à partir de données disponibles en Open Data et sont regroupés en plusieurs grands thèmes. La majorité des données présentées dans ce document sont mises à jour annuellement.

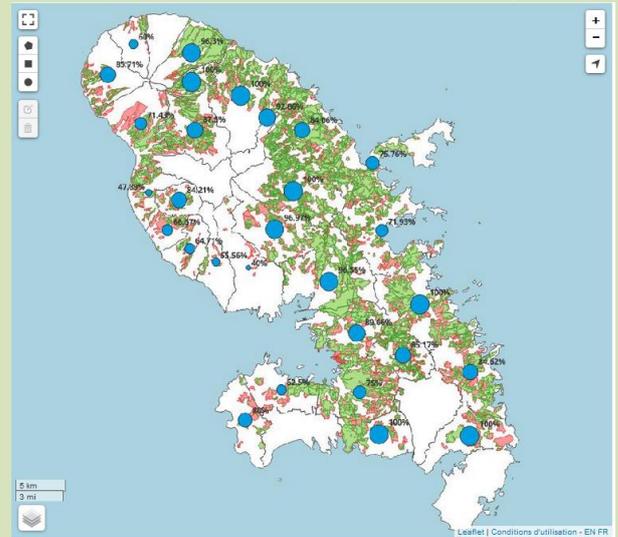
Lien vers les Tableaux de Bord : <https://www.obs-foncier-martinique.fr/indicateurs>

Grandes Thématiques

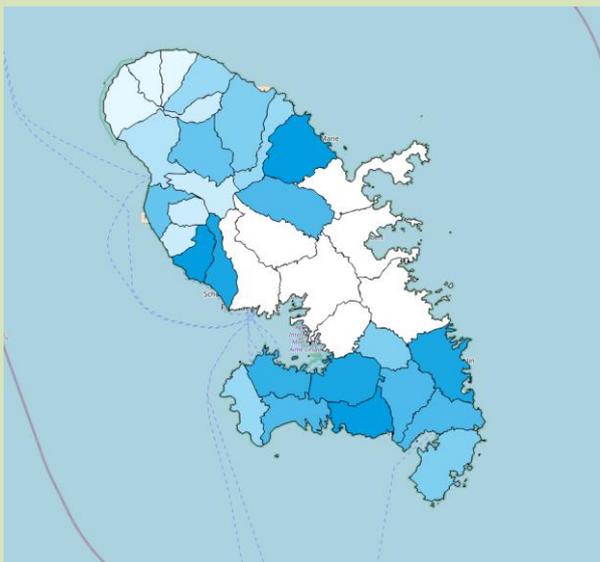
Consommation Foncière
(Surface Autorisation Urbanisme – 2021)



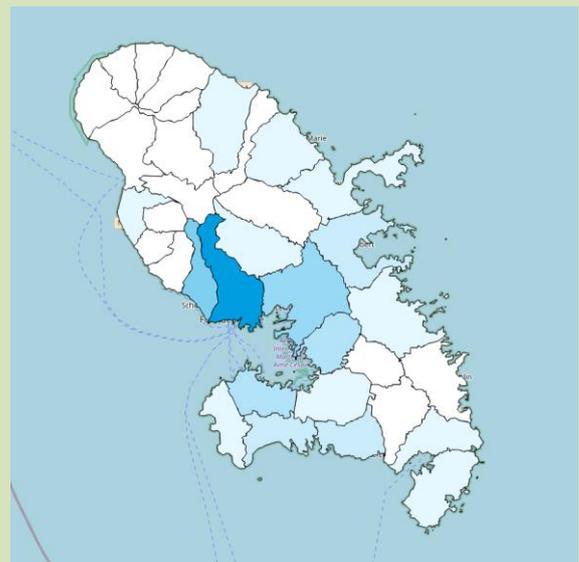
Foncier Agricole
(Part des terrains classés A – 2017)



Propriété Foncière
(Propriété foncière privée constructible – 2022)



Caractéristiques du Marché du Foncier
(Nombre d'appartements en mutation – 2021)





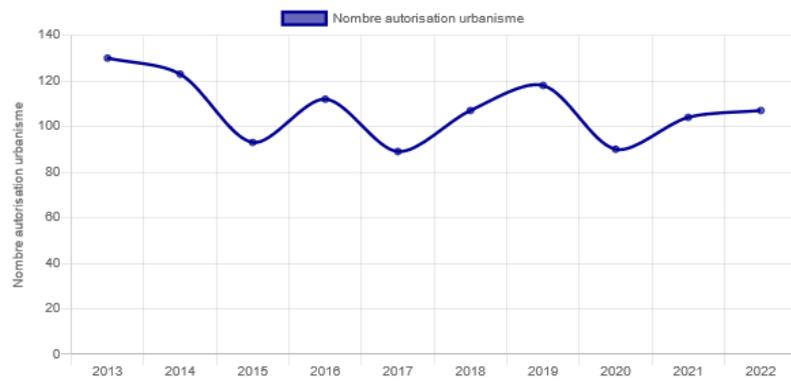
FICHE COMMUNALE

La Fiche Communale présente les chiffres clés des Communes de la Martinique

Lien vers la Fiche Communale : <https://www.obs-foncier-martinique.fr/fiche-communale>

Construction

Nombre d'autorisations d'urbanisme

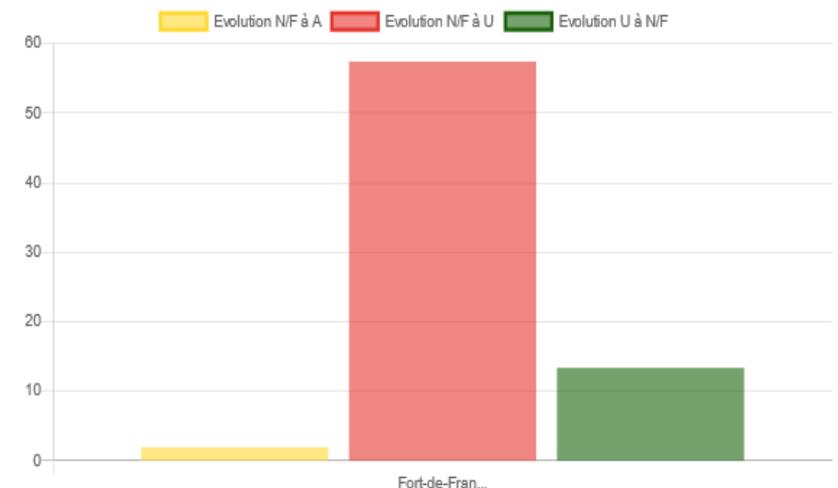


Pour Fort de France, le nombre d'autorisation d'urbanisme augmente légèrement depuis la période Post Covid, et se stabilise à des niveaux proches de la période Pré-Covid

Pour Fort de France, l'évolution d'occupation des Surfaces tend vers une urbanisation des sols au détriment des espaces naturels

Occupation du sol

Evolution des espaces NAF (en ha) de 2010 à 2017





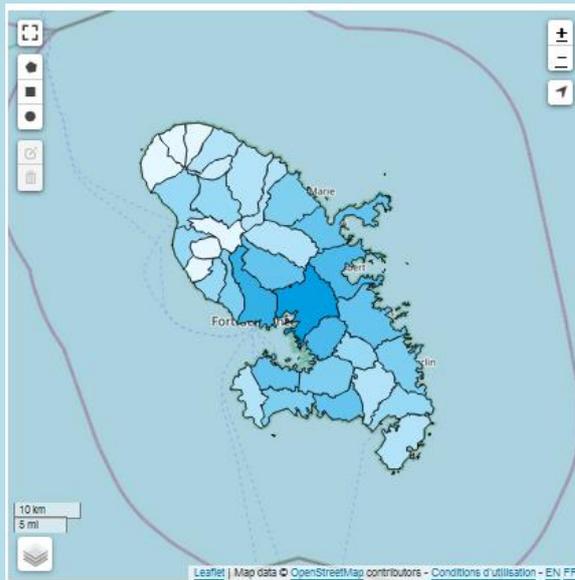
ZOOM SUR LES INDIVISIONS

Analyse globale sur les indivisions en Martinique

Ces indicateurs sont disponibles dans le Tableau de Bord « Propriété Foncière » :

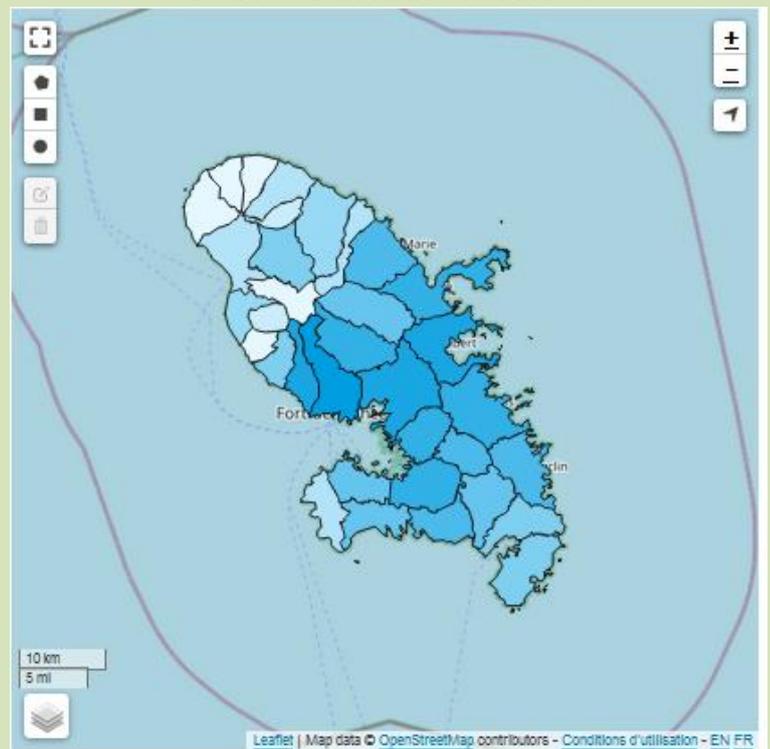
<https://www.obs-foncier-martinique.fr/indicateurs/la-propriete-fonciere>

Terrains nus en indivision



Le nombre de terrains nus en indivision est plus élevé pour les communes de la Cacem et notamment sur le Lamentin

Nombre d'immeubles en indivision



Le nombre d'immeubles en indivision est plus élevé pour les communes de la Cacem et notamment sur Fort-de-France

PROPRIÉTÉ FONCIÈRE

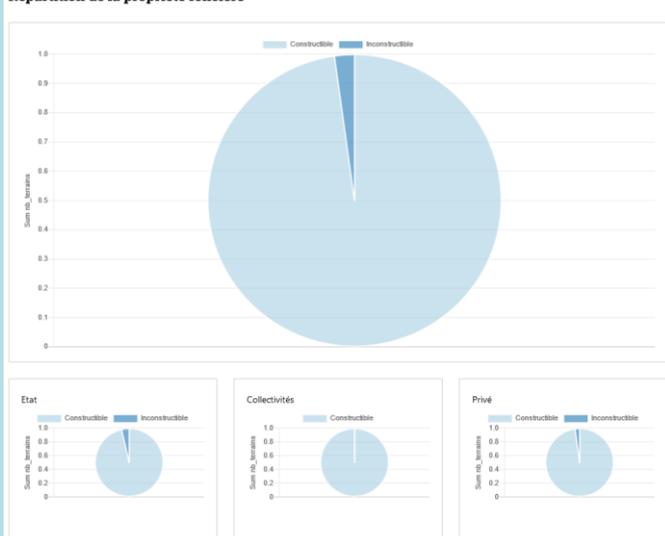


Les indicateurs de propriété foncière présentent les analyses sur les mutations en indivision, en succession ou en litige. Des analyses complémentaires sur les terrains constructibles et inconstructibles, du domaine public ou du domaine privé sont aussi disponibles.

Lien vers les Tableaux de Bord : <https://www.obs-foncier-martinique.fr/indicateurs/la-propriete-fonciere>

Répartition de la propriété foncière - 2021

Répartition de la propriété foncière



La majeure partie des terrains en mutation sont classés constructibles.

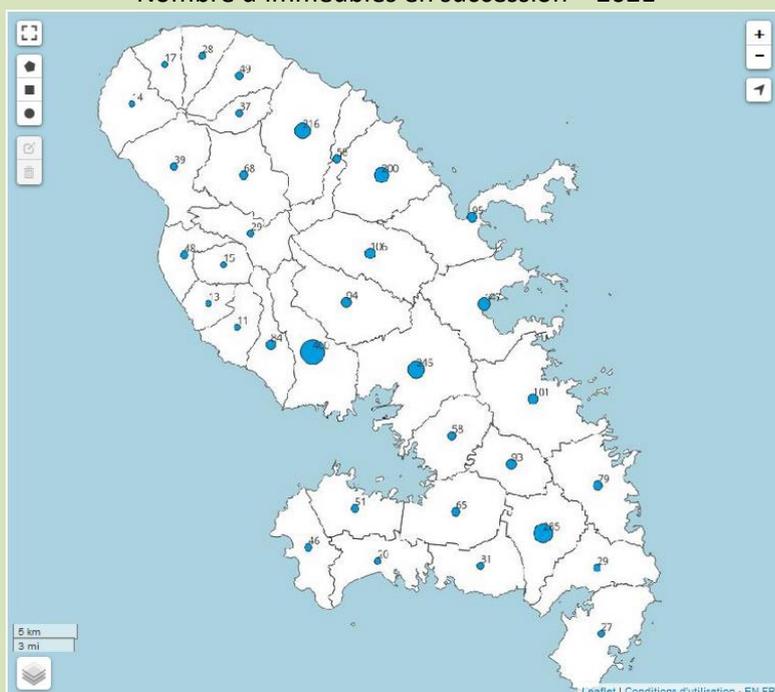
Concernant les Collectivités, la quasi-totalité des terrains sont classés constructibles.

Le nombre de mutations, quelle que soit la classification du terrain, a atteint les niveaux de 2019.

Nombre d'immeubles en succession – 2021

Le nombre d'immeubles en succession est à un niveau élevé dans l'EPCI Cacem et dans la commune de Rivière-Pilote.

Dans le Nord de l'île, les communes du Lorrain et Sainte Marie ont aussi un nombre de mutations pour succession en forte évolution.



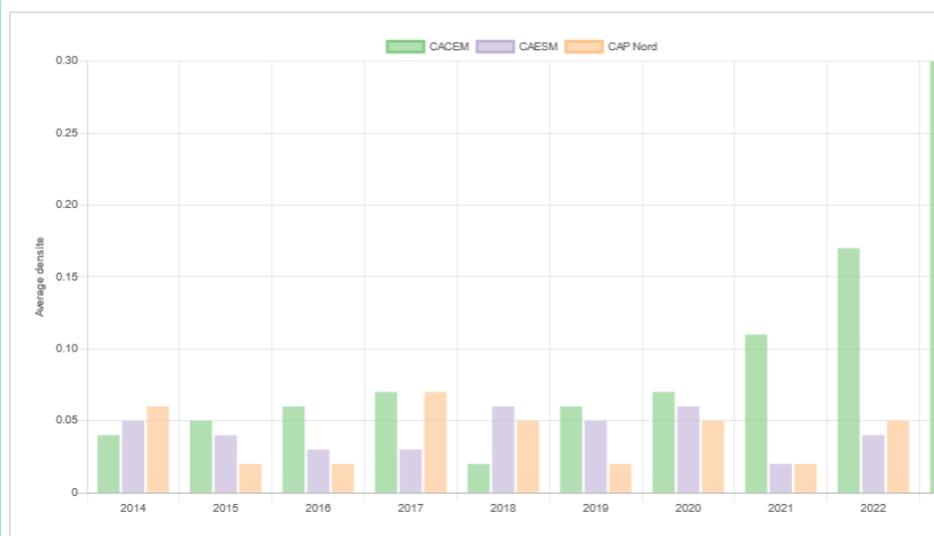


CONSOMMATION FONCIÈRE

Les indicateurs de consommation foncière présentent les analyses concernant les types d'espaces (Agricole, Urbain), les analyses de surface agricole, de densités des logements et de surfaces construites dans les zones à risque.

Lien vers les Tableaux de Bord : <https://www.obs-foncier-martinique.fr/indicateurs/consommation-fonciere>

Densité : surface de logements et locaux créés par surface des terrains par EPCI



Une densité qui augmente régulièrement ces dernières années, notamment sur la CACEM, plutôt constante sur Espace Sud et Cap Nord

La pression foncière reste élevée dans les communes de la CACEM et pour les communes de Rivière Pilote, le François et Saint-Esprit

Surfaces bâties dans les zones à risque – 2017



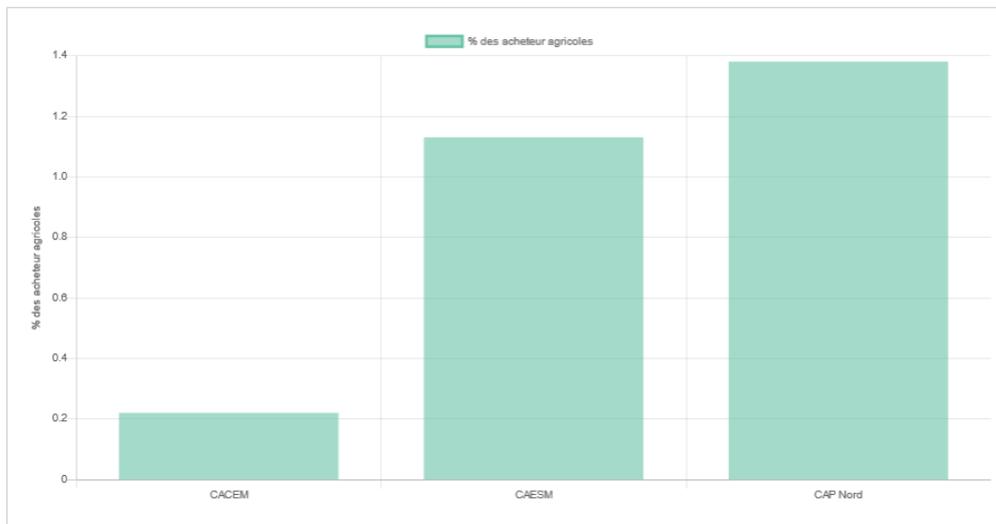


FONCIER AGRICOLE

Les indicateurs de foncier agricole présentent les analyses concernant les parts de terrains déclarés cultivés et les parts de terrains classés en A, selon les potentiels agronomiques

Lien vers les Tableaux de Bord : <https://www.obs-foncier-martinique.fr/indicateurs/le-foncier-agricole>

Acheteurs de biens agricoles (%) par EPCI



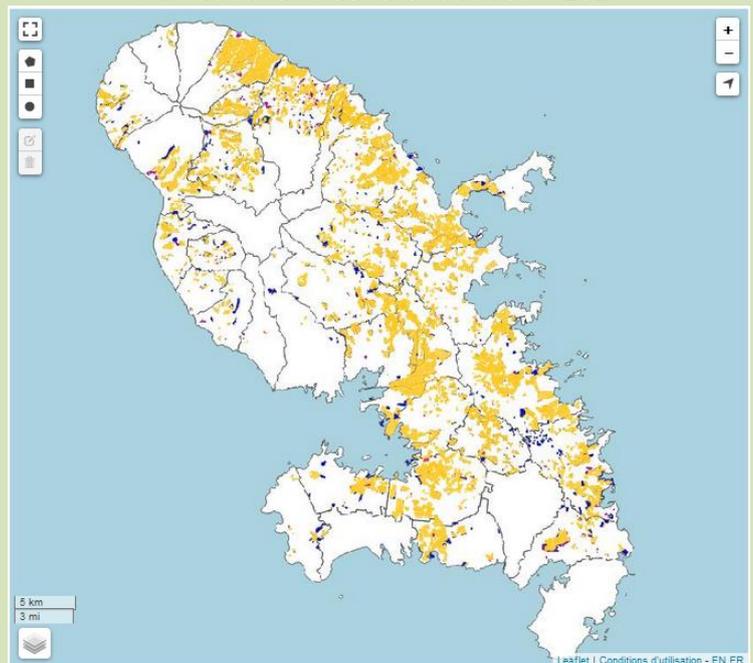
La CACEM est nettement en retrait pour ce qui concerne les transactions de terrains agricoles, du fait de sa forte urbanisation

L'activité de mutation sur les biens agricoles est importante, en % des biens, à Grand Rivière, le Prêcheur et Basse Pointe

Part de terrains déclarés cultivés – 2017

La part des terrains déclarés cultivés l'est principalement en zone A (agricole) des PLU.

Les autres zones, principalement les zones N (naturelles) des PLU sont stables entre les 2 dernières périodes d'analyse



ANNEXES – SOURCES DES DONNEES

La prochaine mise à jour aura lieu en Avril 2024 avec les données de 2023 (principalement base DV3F)

Bases de données DEAL et partenaires

50pas : fichier contenant les zones dites de « 50 pas », utilisé pour le calcul du nombre de transactions en zone des 50 pas

Vivacité : base de données pour le foncier de l'État destiné aux logements sociaux

PLU_antérieurs : utilisée pour calculer l'évolution des zonages des PLU, les indicateurs concernant les espaces urbains et la part des terrains déclarés cultivés en A ou hors A

Bases de données nationales (ou Producteur)

ParcellesEtat : Base de données des parcelles.

Insee : Données sur la démographie, utilisées pour le calcul des densités urbaines

DV3F : fichier des mutations, issu de la DGFIP. Base de données utilisée pour les indicateurs concernant les caractéristiques du foncier

Lovac : fichier des logements vacants, utilisé pour calculer la part des logements vacants

Sitadel : base de données utilisée pour calculer les indicateurs de densité des logements et locaux créés par rapport aux surfaces des terrains

FF : fichier du foncier, base de données utilisée pour l'analyse des terrains d'état disponibles pour le logement social et pour l'indicateur de répartition de la propriété foncière

ONF : base données utilisée pour le calcul des friches agricoles