

Avril 2026

Zoom sur



Accession à la propriété en Martinique

DÉCOUVREZ LES CONTRIBUTEURS DE CE NUMÉRO
Christophe DENISE, **directeur** - Laura MARQUES, **chargée d'étude**

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



ZOOM SUR

Pression immobilière *en Martinique*

QUELLES PERSPECTIVES POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ?

Malgré une baisse continue de la population depuis plus d'une décennie, environ -1 % par an entre 2013 et 2020, soit une perte de 23 000 habitants (INSEE), le marché immobilier martiniquais reste marqué par une tension persistante. Les prix des logements poursuivent leur progression, tandis que le revenu médian des ménages (19 770 € en 2021) évolue peu, réduisant progressivement leur solvabilité.

Cette dynamique se traduit par un décalage croissant entre les capacités financières des ménages martiniquais et le niveau des prix observés sur le marché.

Plusieurs facteurs semblent se conjuguer pour expliquer cette situation : les taux des prêts immobiliers en légère

Ces moyennes masquent de fortes disparités territoriales.

hausse par rapport aux années précédentes (environ 3,8 % en moyenne), la présence d'investisseurs et d'acquéreurs extérieurs au territoire, le développement soutenu des résidences

secondaires et la forte croissance des meublés de tourisme, particulièrement dans les communes littorales et touristiques.

Dans ce contexte, quelles sont encore les possibilités d'accès à la propriété pour les ménages martiniquais ?

Une hausse continue des prix, décalée par rapport aux revenus des ménages

En Martinique, les prix de l'immobilier ont augmenté de façon continue depuis plus d'une décennie, sans que les revenus des ménages suivent la même évolution. Ce décalage interroge sur les fondements réels de la demande locale et la soutenabilité du marché.

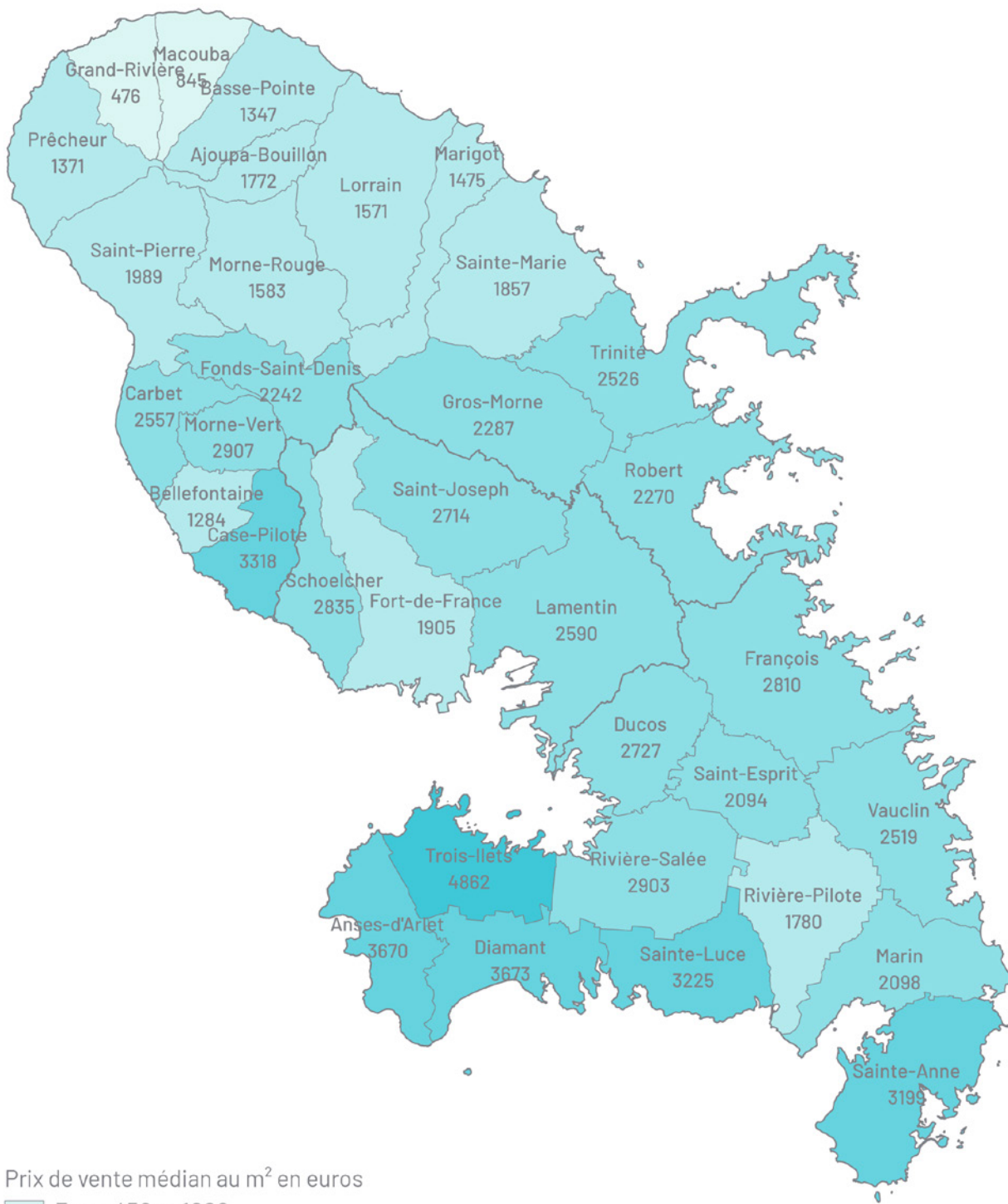
Selon les bases de données DV3F et PERVAL, le prix médian des maisons s'établissait autour de 2 000 €/m² entre 2014 et 2020. Sur cette période, il est passé de 1 866 €/m² en 2014 à 2 476 €/m² en 2020, traduisant une tendance à la hausse. Entre 2020 et 2023, la progression s'est poursuivie à un rythme plus modéré, pour atteindre 2 507 €/m².

Au total, entre 2014 et 2023, les prix ont augmenté d'environ 26,8 %, confirmant une tendance haussière continue sur la période.

Pour les appartements, le prix médian entre 2014 et 2020 était de 2 564 €/m². Pendant cette période, le prix est passé de 2 508 €/m² en 2014 à 2 603 €/m² en 2020, montrant une hausse régulière.

Entre 2020 et 2023, le prix médian des appartements a continué de croître pour atteindre 2 764 € / m², supérieur au prix de 2 603 €/m² en 2020. Sur l'en-

Prix de vente médian au m² des maisons vendues en Martinique entre 2020 et 2023



Prix de vente médian au m² en euros

- Entre 450 et 1000
- Entre 1001 et 2000
- Entre 2001 et 3000
- Entre 3001 et 4000
- Entre 4001 et 5000



Source : DV3F
Réalisation : ADDUAM

semble de la période 2014-2023, le prix des appartements a augmenté d'environ 13,9 %.

Ces moyennes masquent de fortes disparités territoriales. Entre 2020 et 2023, les prix médians des maisons peuvent atteindre 4 862 €/m² aux Trois-Îlets, contre environ 1 200 €/m² à Bellefontaine, 845 €/m² à Macouba et seulement 476 €/m² à Grand'Rivière. Pour les appartements, les prix s'élèvent jusqu'à 4 000 €/m² au Diamant, mais descendent à environ 1 400 €/m² au Saint-Esprit, 1 100 €/m² au Gros-Morne et 819 €/m² au Lorrain.

En parallèle, les revenus médians progressent peu. En 2021, le revenu médian annuel des ménages martiniquais s'établit à 19 770 €, soit environ 14 % de moins que la moyenne en France hexagonale (23 000 €) (INSEE). Sur la période 2010-2021, le taux annuel moyen d'évolution du revenu disponible par habitant est de 1,40 % en France (France hexagonale et Outre-Mer confondus), tandis que les prix de l'immobilier en Martinique augmentent plus rapidement, accentuant la perte de pouvoir d'achat immobilier.

Le ratio prix/revenu constitue un indicateur utile pour mesurer l'accessibilité à la propriété. Il exprime

combien d'années de revenu médian il faut pour acheter un logement moyen. Par exemple, si un logement coûte 200 000 € et que le revenu annuel médian est de 25 000 €, le ratio est de 8. Selon les seuils communément admis :

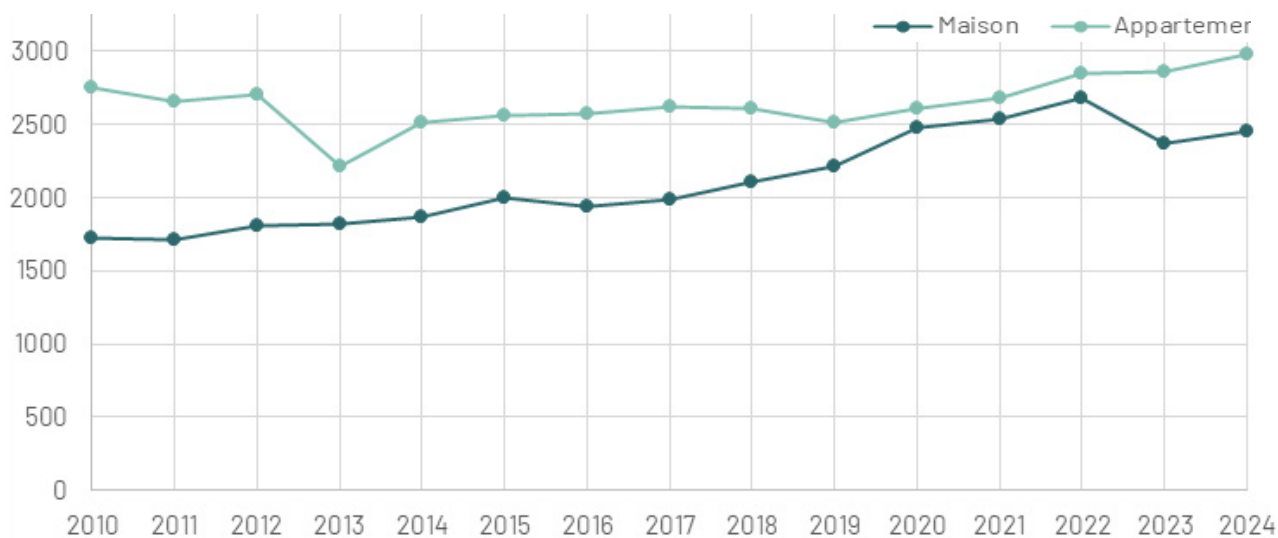
En Martinique, les écarts d'accessibilité à la propriété entre communes sont très marqués. Pour les appartements, plusieurs communes affichent des ratios supérieurs à 10, comme les Anses-d'Arlet, Rivière-

Pilote, Saint-Esprit, Saint-Pierre ou Bellefontaine. Dans ces cas, un ménage au revenu médian devrait consacrer plus de dix années entières de revenus pour acquérir un appartement, hors frais annexes et charges d'emprunt. À l'inverse, des communes comme le Prêcheur (5) ou Morne-Rouge (6) présentent

des ratios plus bas, rendant l'accès à l'appartement plus soutenable pour une partie des ménages.

Pour les maisons, les écarts sont encore plus prononcés : le ratio varie de 2 à Grand'Rivière à 25 aux Trois-Îlets. Certaines communes littorales et touristiques comme les Trois-Îlets, le Diamant, les Anses-d'Arlet ou Case-Pilote se distinguent par des ratios très

Les écarts d'accessibilité à la propriété sont très marqués, avec des communes comme les Trois-Îlets affichant des ratios supérieurs à 25.



Évolution du prix du m² à l'achat en Martinique

Source 1 : exploitation DV3F (Cerema)

ÉLÉMENTS CLÉS

+26,8%

PRIX MÉDIAN - MAISON

Augmentation du prix médian d'achat d'une maison entre 2014 et 2023

+13,9%

PRIX MÉDIAN - APPARTEMENT

Augmentation du prix médian d'achat d'un appartement entre 2014 et 2023

élevés (souvent supérieurs à 15), traduisant une pression immobilière particulièrement forte liée à la demande de résidences secondaires et de locations touristiques. À l'inverse, les communes du nord ou de l'intérieur, comme Basse-Pointe (6), Macouba (4) ou Prêcheur (4), restent bien plus accessibles.

À noter que le tableau n'indique pas les surfaces médianes des logements, qui varient elles aussi selon les communes. Par exemple, aux Trois-Îlets, la surface médiane d'un appartement est de 44 m².

Dans des communes comme les Trois-Îlets, un jeune couple martiniquais souhaitant acheter une maison médiane de 95 m² devrait mobiliser près de 25 années de revenu médian pour financer son acquisition. En pratique, cela signifie qu'avec leurs salaires actuels, la propriété dans ces zones touristiques reste hors de portée pour la grande majorité des ménages locaux.

Accession à la propriété et dynamiques du marché immobilier

Dans ce marché immobilier sous tension, de nombreux ménages martiniquais, notamment les jeunes actifs et les familles modestes, se trouvent exclus de l'accession à la propriété. Cette difficulté

d'accès dans un contexte de décroissance démographique interroge la finalité de la production immobilière ainsi que la capacité du marché à répondre aux besoins de la population.

D'après les données PERVAL 2022-2023, 30 % des vendeurs de maisons résident hors du département, tandis que 17 % des acheteurs ne vivent pas en Martinique. Pour les ventes d'appartements, ces proportions atteignent respectivement 42 % et 21 %.

Ces chiffres traduisent une présence significative d'acteurs non-résidents, dont la capacité d'achat est souvent supérieure à celle des ménages martiniquais. Ils contribuent ainsi à maintenir un niveau de prix élevé, en particulier dans les zones attractives (notamment les zones touristiques).

En 2022, près d'une vente sur cinq concernait un acheteur extérieur à la Martinique. Derrière ces chiffres se trouvent notamment des retraités à la recherche d'une résidence secondaire, ainsi que des investisseurs attirés par la rentabilité locative. Pour les jeunes ménages martiniquais, souvent contraints de rester locataires par manque de moyens, cette concurrence réduit encore les possibilités d'accéder à la propriété.

Les données de l'INSEE (recensement 2020, exploitation PRINC22) révèlent de fortes disparités selon les générations : seuls 12 % des moins de 30 ans et 30 % des 30-39 ans sont propriétaires de leur logement. Cette part augmente ensuite : près d'un ménage sur deux entre 40 et 49 ans est propriétaire (43,5 %). La part de ménages propriétaires devient majoritaire à partir de 50 ans : 53 % des 50-59 ans, 64 % des 60-69 ans et près de 70 % des plus de 70 ans possèdent leur résidence principale.

En 2021, 54,4 % des ménages martiniquais étaient propriétaires de leur résidence principale, contre 55,1 % en 2010 (soit une baisse de 0,7 point). Cette diminution se confirme en 2022, où la part de propriétaires s'établit à 53,8 %. Parallèlement, la part des locataires atteint 38,2 % en 2021, ce qui représente une hausse de 1,3 point depuis 2010. 16,8 % des locataires logent dans le parc social.

Malgré ces difficultés, le marché du crédit demeure dynamique. Selon l'IEDOM, le montant moyen des

Jusqu'à 25 années de revenu pour acheter une maison

COMMUNE	APPARTEMENT Ratio prix/revenu	MAISON Ratio prix/revenu
Ajoupa-Bouillon	9	7
Anses-d'Arlet	11	18
Basse-Pointe	9	6
Carbet	9	10
Case-Pilote	7	17
Diamant	9	19
Ducos	8	14
Fonds-Saint-Denis	4	12
Fort-de-France	7	8
François	11	15
Grand-Rivière	0	2
Gros-Morne	10	10
Lamentin	8	13
Lorrain	8	8
Macouba	0	4
Marigot	8	6
Marin	8	10
Morne-Rouge	6	7
Prêcheur	5	4
Rivière-Pilote	10	8
Rivière-Salée	8	14
Robert	7	11
Saint-Esprit	11	9
Saint-Joseph	9	14
Saint-Pierre	11	9
Sainte-Anne	5	13
Sainte-Luce	8	16
Sainte-Marie	7	8
Schoelcher	7	14
Trinité	7	12
Trois-Ilets	9	25
Vauclin	8	12
Morne-Vert	0	13
Bellefontaine	12	7

ÉLÉMENTS CLÉS

+26,8%

PRIX MÉDIAN - MAISON

Augmentation du prix médian d'achat d'une maison entre 2014 et 2023

+13,9%

PRIX MÉDIAN - APPARTEMENT

Augmentation du prix médian d'achat d'un appartement entre 2014 et 2023

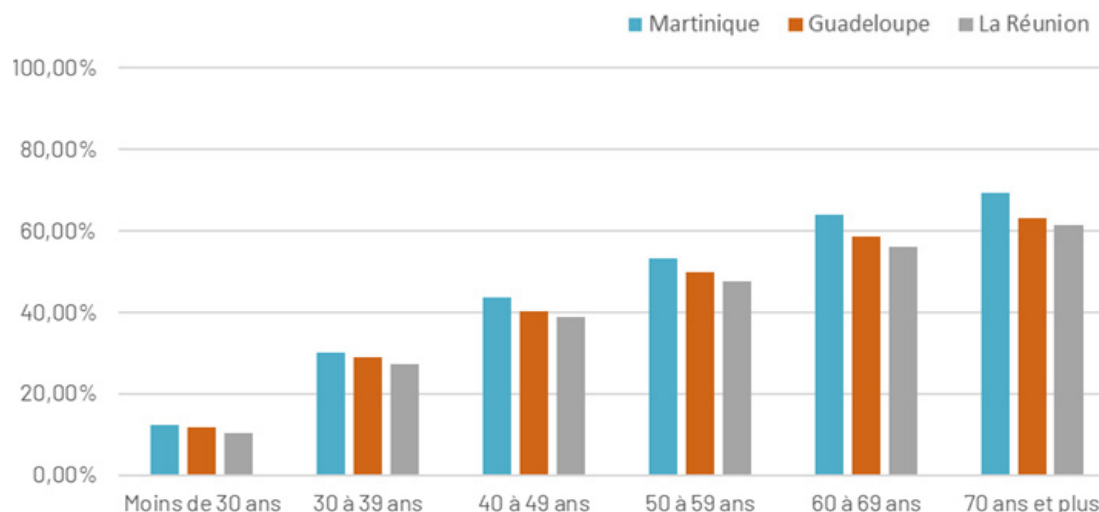


Légende

RATIO	NIVEAU	INTERPRÉTATION
≤ 3	Faible	Le logement est accessible sans surendettement
3-5	Modéré	Logement accessible avec effort d'épargne ou prêt long
5-7	Élevé	Début de tension immobilière
> 7	Très élevé	Le logement devient inaccessible à la majorité des ménages locaux
> 10	Alarmant	Forte suspicion de spéculation ou déconnexion totale entre marché immobilier et revenus locaux

Ratio prix/revenu par commune et par type

Source 2 : Données issues de DV3F 2020-2023 pour les prix de l'immobilier et INSEE pour les revenus. Certaines communes n'ont pas connu de ventes sur cette période et affichent une valeur nulle. Si un seul bien s'est vendu à une valeur élevée, cela se reflètera dans le calcul du ratio prix/revenu.



Taux de propriétaires par tranche d'âge en 2021

Source 3 : données INSEE

nouveaux emprunts immobiliers en Martinique est resté élevé sur la période 2020-2023. Après une hausse en 2022, où il atteint environ 180 000 € (contre près de 160 000 € en 2021), il recule légèrement en 2023 pour se situer autour de 160 000 €, avec une durée moyenne des prêts stable, proche de 20 ans.

Parallèlement, les encours de crédits à l'habitat des ménages ont progressé de manière continue, passant d'environ 3,1 milliards d'euros en 2020 à près de 3,5 milliards d'euros fin 2023. Cette évolution traduit une augmentation globale des volumes de crédits accordés pour l'acquisition ou la construction de logements.

Cependant, malgré cette progression des encours, l'accès au crédit peut rester difficile pour une partie des ménages, en raison de la remontée des taux d'intérêt (passés d'environ 1,38 % en 2020 à 3,26 % au 1^{er} trimestre 2025) et du niveau élevé des montants moyens empruntés. La concurrence des investisseurs accentue cette difficulté, de sorte que de nombreux ménages, en particulier les jeunes adultes, restent locataires, faute de pouvoir concrétiser un projet d'accession à la propriété.

Résidences secondaires et meublés de tourisme : un usage concurrent du parc immobilier ?

La Martinique attire une clientèle touristique et résidentielle extérieure (5714 511 touristes de séjour en 2024), ce qui entraîne une augmentation des résidences secondaires et des meublés de tourisme.

En 2022, le parc de logements martiniquais s'élevait à 220 301 logements. Malgré la baisse continue de la population depuis 2007, le nombre de logements a augmenté de 21,7 % entre 2006 et 2022, traduisant une production soutenue qui ne répond pas nécessairement à la demande locale. Cette croissance s'accompagne d'un développement marqué des résidences secondaires : leur nombre a plus que doublé, passant de 7 052 à 15 262 unités, soit une augmentation d'environ 116 %. La part de ces logements dans le parc total est ainsi passée de 3,9 % en 2006 à 6,9 % en 2022. Ce phénomène illustre l'attractivité touristique et résidentielle du territoire, mais contribue également à restreindre l'offre de logements disponibles pour les résidents permanents.

Entre 2006 et 2022, le nombre de logements vacants a également augmenté, passant de 21 000 à 34 317 en 2022 (environ +63 %) pour atteindre 15,6 % du parc de logements. Cette vacance particulièrement élevée contribue au déséquilibre entre l'offre disponible pour les habitants et la production globale de logements, renforçant la pression sur les prix et l'accès à la propriété.

Dans le parc privé des résidences principales, sur 127 549 logements, 91 268 sont occupés par leur propriétaire, soit 71,6 %. Ces logements représentent 54,6 % de l'ensemble des résidences principales. La majorité des logements comporte trois ou quatre pièces (65,2 %), tandis que les petits logements (une à deux pièces) ne représentent que 15,8 % et que les grands logements (cinq pièces ou plus) en consti-

ÉLÉMENTS CLÉS

12 %

DES MOINS DE 30 ANS
PROPRIÉTAIRES

64 %

DES 60-69 ANS
PROPRIÉTAIRES

tuent 19,1 %. Cette structure traduit une prédominance de logements familiaux de taille intermédiaire dans le parc privé. En revanche, la faible proportion de petits logements limite l'offre disponible pour les jeunes ménages et les ménages modestes, ce qui peut freiner leur accès à la propriété comme à la location.

Les résidences secondaires (source : INSEE, RP) sont particulièrement concentrées dans le Sud et sur les communes littorales, où elles peuvent représenter plus de 30 % du parc de logements. Elles réduisent l'offre disponible à l'année pour les résidents permanents et participent à la hausse des prix. La carte ci-dessous montre une corrélation entre les communes où les prix de l'immobilier sont les plus élevés (4800€ aux Trois-Ilets) et une forte part de résidences secondaires.

Dans des communes où le taux de résidences secondaire est fort, comme à Sainte-Anne (près de 44%) et Les Trois-Ilets (36%), certaines rues peuvent être composées uniquement de résidences secondaires. Ce phénomène crée des quartiers vides aux périodes creuses et fortement fréquentées lors de la saison touristique.

Dans certaines communes, devenir propriétaire est hors de portée pour la majorité des ménages.

En plus d'impacter les ménages sur leur capacité d'achat sur ces secteurs, toute l'organisation de la commune est à anticiper entre période creuse et période de forte affluence (stationnement, ramassage des déchets, alimentation en eau).

Concernant les meublés touristiques, la croissance est spectaculaire : environ 3 500 meublés en 2017 contre près de 10 000 en 2025 ont été recensés par la Fédération des meublés de tourisme de Martinique. En 2024, 54 % des touristes de séjour ont choisi ce mode d'hébergement selon le Comité Martiniquais du Tourisme. Plus de 7 300 logements sont proposés sur des plateformes comme Airbnb, HomeAway ou Abritel (AirDNA, Atout France, IEDOM, Rapport 2022). En 2022, ces meublés représentent 3,3 % du parc total de logements en Martinique (INSEE, RP2022).

Pour une recherche sur la plateforme Airbnb d'un logement pour 2 personnes pendant la semaine des vacances scolaires de la Toussaint, plus de 600 offres ressortent sur le secteur des Trois-Ilets, plus de 560 sur la commune du Diamant, près de 500 autour de Sainte-Anne, environ 480 logements à Fort-de-France ou encore 200 sur la presqu'île de La Caravelle.

Cette expansion a des effets notables sur le marché locatif : raréfaction de l'offre, hausse des loyers et éviction des ménages permanents des zones touristiques. Dans certaines communes, la tension locative devient telle qu'elle alimente les demandes de régulation par les collectivités.

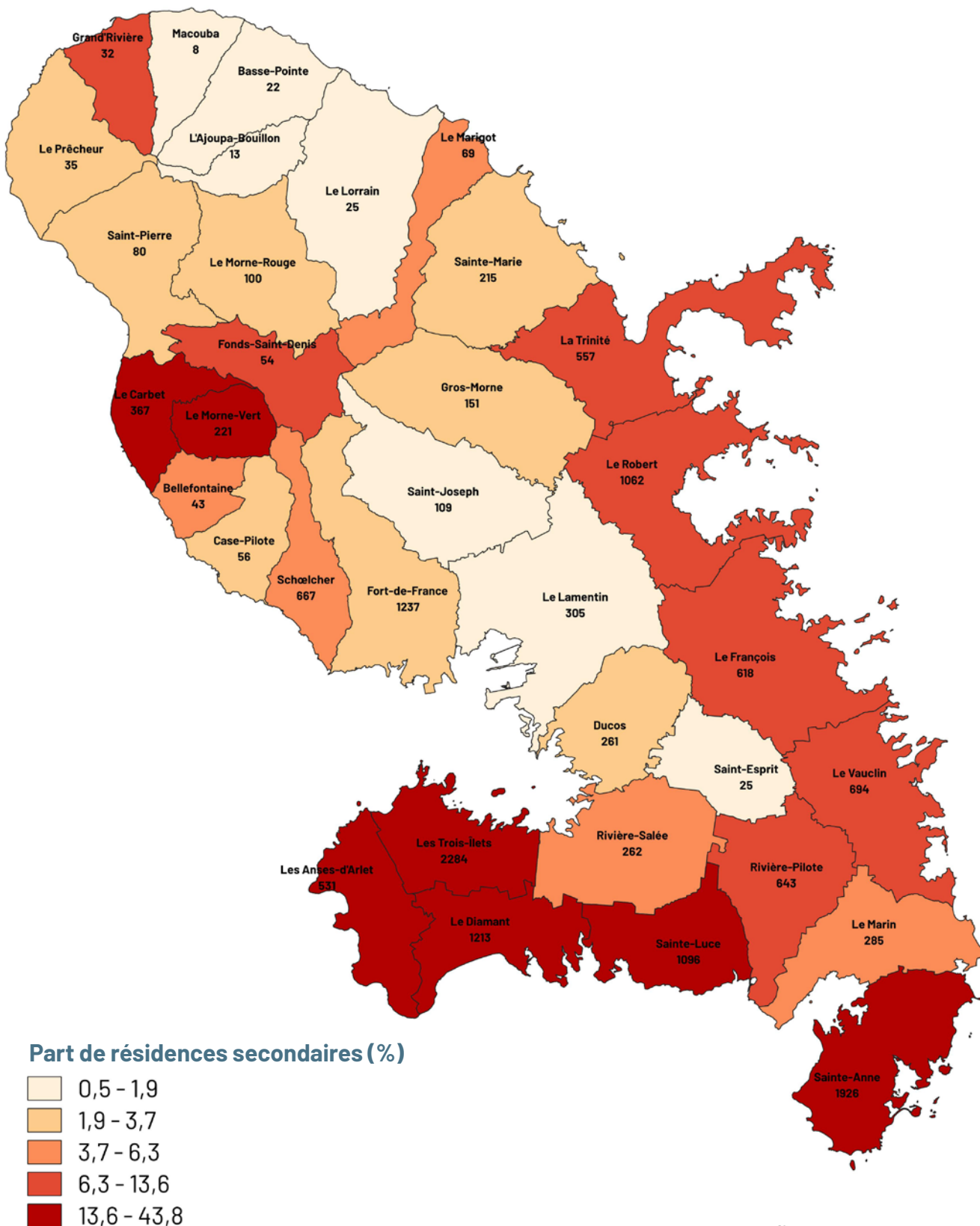
Quelles conséquences territoriales et sociales potentielles ?

La pression immobilière ne se limite pas à un simple enjeu économique elle tend également à transformer la répartition résidentielle en Martinique.

Dans certaines communes littorales ou touristiques, la combinaison de plusieurs facteurs – stagnation des revenus, hausse continue des prix immobiliers, essor des résidences secondaires et des meublés de tourisme – peut jouer un rôle dans l'accentuation des disparités territoriales.

Dans ce contexte, les ménages aux revenus modestes

Nombre et taux de résidences secondaires en Martinique en 2022

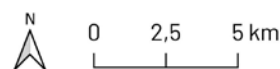


Part de résidences secondaires (%)

- 0,5 - 1,9
- 1,9 - 3,7
- 3,7 - 6,3
- 6,3 - 13,6
- 13,6 - 43,8



Source : BD TOPO 2025 ; INSEE RP 2022





ou moyens rencontrent davantage de difficultés pour se maintenir dans les zones les plus recherchées. Une enquête plus approfondie pourrait permettre d'observer alors un report vers des territoires périphériques ou ruraux, où les opportunités foncières sont plus accessibles. Ce déplacement, contraint ou choisi, peut poser plusieurs enjeux : infrastructures, équipements ou bassins d'emploi plus éloignés. Ces évolutions sont susceptibles de générer différents effets tel qu'un allongement des temps de trajet domicile-travail, avec une dépendance accrue à la voiture et une hausse du budget transport des ménages.

Parallèlement, le développement des locations meublées de courte durée réduit la part du parc disponible à l'année. La perspective d'une rentabilité immédiate incite certains propriétaires à privilégier ce type de location, ce qui alimente la tension sur le marché résidentiel. Les conséquences sont multiples : rarefaction des logements accessibles aux jeunes et aux ménages précaires, hausse des loyers dans les segments abordables, pression supplémentaire sur le parc social déjà insuffisant. Les ménages ne pouvant accéder à la propriété se reportent sur le parc locatif privé, lui-même présentant des niveaux en augmentation. Les loyers atteignent en moyenne 16.8 euros par mètre carré à Schoelcher en 2024, soit près de 850 euros par mois pour un appartement de 50m². Ces loyers atteignent les 18 euros le mètre carré au Diamant.

LE TOUR EN 3 POINTS

1/ UN MARCHÉ SOUS TENSION

Malgré une baisse d'environ 1 % par an de la population entre 2013 et 2020, les prix immobiliers ont fortement augmenté sur la dernière décennie (+26,8 % pour les maisons entre 2014 et 2023), sans suivre l'évolution des revenus.

Ce décalage durable a réduit la capacité d'achat des ménages locaux et renforcé les inégalités d'accès à la propriété. Le revenu médian, autour de 19 770 € en 2021, reste nettement inférieur à celui de l'Hexagone.

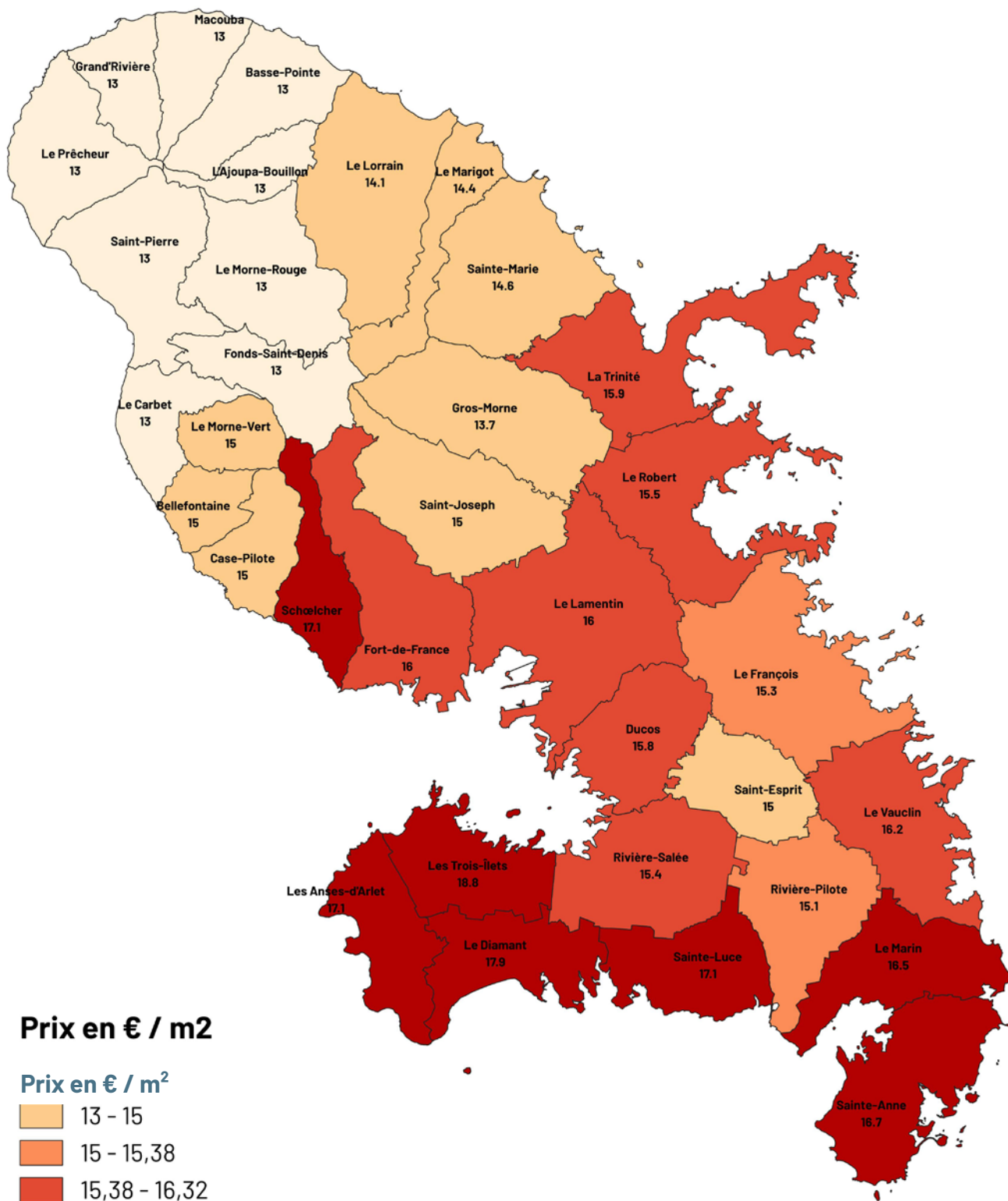
2/ L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ DE PLUS EN PLUS DIFFICILE

Les jeunes actifs et les ménages modestes ont été particulièrement exclus du marché, confrontés à des prix élevés et à la concurrence d'acheteurs extérieurs (jusqu'à 21 % des acquéreurs pour les appartements). L'accession à la propriété s'est ainsi décalée vers des âges plus avancés. Seuls 12 % des moins de 30 ans sont propriétaires, contre près de 70 % après 70 ans.

3/ DES USAGES CONCURRENTS

La progression des résidences secondaires et des meublés touristiques a réduit l'offre disponible pour les habitants permanents. Leur nombre a plus que doublé entre 2006 et 2022 (+116 %). Cette évolution accentue la tension sur les prix et les loyers, tout en participant à des déséquilibres territoriaux croissants.

Loyer d'annonce par m² charges comprises pour un appartement type du parc privé locatif en 2025 (€ / m²)



Prix en € / m²

Prix en € / m²

- 13 - 15
- 15 - 15,38
- 15,38 - 16,32
- 16,32 - 18,8



Sources : BD TOPO 2025 ; Observatoire des Territoires, ANCT 2025



0 2,5 5 km

ZOOM SUR

LES LEVIERS D'ACTION POUR LES COLLECTIVITÉS

Face aux difficultés et inégalités d'accès au logement évoquées précédemment, comment permettre à chacun de réaliser son parcours résidentiel, qu'il recherche un logement locatif ou aspire à devenir propriétaire ? L'offre de logements abordables doit s'appuyer sur le locatif privé comme sur l'accession, encore insuffisante pour répondre aux besoins des ménages. Les collectivités disposent de plusieurs outils pour préserver la fonction résidentielle et soutenir l'accession à la propriété.

1/ ZOOM SUR

RÉGULER LES MEUBLÉS TOURISTIQUES

La Loi Lemeur du 19 novembre 2024 introduit de nouvelles possibilités de régulation des meublés touristiques :

- Déclaration obligatoire pour la location de courte durée ;
- Mise en place de quotas d'autorisation de meublés de tourisme par secteur ;
- Possibilité d'instaurer une fiscalité locale spécifique pour dissuader la conversion massive de logements en meublés touristiques.

Certaines communes en France ont déjà expérimenté ces mesures, avec un encadrement strict dans les zones tendues. Une adaptation à la réalité martiniquaise pourrait cibler en priorité les communes littorales où la part de meublés touristiques dépasse un seuil critique.

2/ ZOOM SUR

PROTÉGER LA FONCTION RÉSIDENTIELLE

La loi Le Meur du 19 novembre 2024 permet désormais d'instaurer des servitudes de résidences principales dans les PLU, imposant que dans certains secteurs définis, les logements ne puissent être occupés qu'à titre permanent. Cette mesure peut freiner la progression des résidences secondaires dans les zones sous tension. La servitude de résidence principale peut être délimitée par le PLU dans les zones U et AU, où la taxe annuelle sur les logements vacants est applicable et où les résidences secondaires représentent plus de 20% du total de logements. Ainsi, en cas de construction neuve, il sera imposé que le bien soit utilisé comme résidence principale.

3/ ZOOM SUR

INTÉGRER LA RÉGULATION DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Plus largement, les documents d'urbanisme inciter ou directement réglementer sur différents aspects :

- Des quotas de logements à usage permanent dans certains quartiers ;
- Des zonages spécifiques pour limiter la transformation de logements en hébergements touristiques ;
- L'obligation de produire une part de logements abordables dans les nouvelles opérations immobilières ;
- Imposer des servitudes de mixité sociale afin de favoriser la production de logements sociaux en secteur diffus.

4/ ZOOM SUR

PRODUIRE DU LOGEMENT ABORDABLE

L'outil du bail réel solidaire (BRS), couplé à la mobilisation du foncier public via l'Établissement Public Foncier (EPF), permet de dissocier la propriété du bâti de celle du terrain, réduisant ainsi le coût d'acquisition. Les aides à l'accession sociale peuvent également être renforcées pour soutenir les primo-accédants locaux.

L'outil du bail réel solidaire (BRS), associé à la mobilisation du foncier public via l'Établissement Public Foncier (EPF), permet de dissocier la propriété du bâti de celle du terrain, réduisant ainsi le coût d'acquisition. Les aides à l'accession sociale peuvent également être renforcées pour soutenir les primo-accédants locaux.

LE BRS EN MARTINIQUE

Depuis le 8 décembre 2023, l'EPFL de Martinique a obtenu l'agrément d'Organisme de Foncier Solidaire afin de réaliser des opérations de BRS. L'EPF a motivé ce choix en soulignant que, « entre 2001 et 2011, 15 000 personnes supplémentaires ont vu leurs revenus passer sous le seuil de pauvreté. Sur la même période, les ménages les plus modestes ont perdu du pouvoir d'achat, notamment à cause de la forte hausse des prix de l'alimentaire. C'est un cinquième de la population qui vit sous le seuil de pauvreté soit 20,6 % de la population. Ces éléments sont à corréliser avec l'état de la demande en logement social en Martinique. En 2019, 12 496 demandes en stock ont été comptabilisées (contre 12 443 en 2018), pour 1877 attributions soit un taux d'attribution de 15 %. Le nombre de demandes entrantes est deux fois plus élevé que le nombre de demandes de mutation dans le parc social (50 % des demandeurs sont logés chez un tiers et 21,5 % dans le parc social) ».

Le Prêt Location-Accession (PSLA) constitue également une opportunité d'accession à la propriété pour les locataires. Le PSLA permet de devenir propriétaire progressivement et bénéficie également d'une réduction de TVA et d'une exonération de la taxe foncière pendant 15 ans.

LA CASE MARTINICAISE

Dans le cadre de sa stratégie d'aménagement et de développement social, la Collectivité Territoriale de Martinique a organisé la première assemblée générale de la coopérative HLM « La Case Martinicaise ». Cette structure a été créée pour favoriser l'accession à la propriété des ménages aux revenus modestes et intermédiaires. Soutenue par les bailleurs sociaux de l'île ainsi que par la Fédération nationale des sociétés coopératives d'HLM, cette initiative a pour objectif de produire et de commercialiser des logements abordables, en s'appuyant sur des dispositifs tels que la location-accession (PSLA - Prêt Social Location-Accession) ou le bail réel solidaire. Complémentaire de l'action des opérateurs déjà présents, la coopérative vient enrichir le réseau local des acteurs de l'habitat et contribuer à l'émergence d'une offre nouvelle. Une déclinaison « très sociale » du PSLA, spécifiquement pensée pour les Antilles et pour les ménages issus du programme RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre), sera également déployée. Ce dispositif innovant permettra l'accession à la propriété à coût très réduit, voire sans recours à l'emprunt. Pour assurer la réussite du parcours résidentiel, « La Case Martinicaise » mettra en place un accompagnement individualisé des familles, en amont comme en aval de l'acquisition.

LE BAIL RÉEL SOLIDAIRE EN MARTINIQUE : UNE EXPÉRIMENTATION POUR FACILITER L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ



Christophe CLAIRIS
 Directeur de l'établissement Public
 Foncier Local (EPFL) de Martinique
<https://epf-martinique.com/>

QUESTION 1 / Le principe du bail réel solidaire (BRS) est connu (dissociation bâti/foncier, encadrement des prix à la revente). En quoi cet outil peut-il répondre à la problématique d'accès au logement et à la propriété en Martinique ?

Le BRS répond à l'une des missions premières d'un EPF : contribuer à la maîtrise du coût du foncier et de l'immobilier. La dissociation foncier/bâti et la conservation de la propriété foncière par un OFS (hébergé par l'EPF) garantissent des prix accessibles. Pour nous, c'est presque un acte citoyen : il nous semblait indispensable de nous engager dans cette voie, de tester cet outil, pour répondre aux besoins d'accession à la propriété.

QUESTION 2 / Avez-vous déjà identifié des secteurs où des opérations de BRS seraient pertinentes ?

Oui. Nous travaillons sur le sujet depuis plusieurs années et avons déposé un dossier d'agrément auprès du préfet. Nous avons consulté les partenaires du logement social, les bailleurs et les services de l'État. Finalement, c'est l'EPF qui s'est porté volontaire pour porter l'OFS, même si ce n'est pas notre cœur de métier.

«L'objectif est de vérifier la faisabilité technique, financière et économique, car il n'y a encore aucune opération de BRS en Outre-mer.»

QUESTION 3 / Quel est le modèle classique de BRS que vous visez ?

Le montage classique consiste à céder le foncier en BRS à un opérateur qui construit, commercialise et revend les lots. L'OFS garde la propriété du foncier et entre en copropriété avec les acquéreurs.

QUESTION 4 / Sur quels secteurs portera l'expérimentation BRS ?

Nous avons proposé de tester le BRS sur trois territoires : nord, centre et sud. L'objectif est de vérifier la faisabilité technique, financière et économique, car il n'y a encore aucune opération de BRS en Outre-mer. Nous partons sur du foncier déjà maîtrisé par l'EPF, pour faciliter le montage des opérations.

QUESTION 5 / Quel type de foncier mobilisez-vous ?

Tout type : petites parcelles en centre-bourg pour restructuration urbaine, ou grandes emprises en extension urbaine. L'idée est d'utiliser le foncier que nous portons déjà pour le compte des collectivités. Nous ne cibons pas de communes en particulier, où l'accession serait plus difficile. Nous sommes dans une logique d'expérimentation. L'OFS n'a pas encore la capacité d'agir massivement sur la production de logements.

QUESTION 6 / La forme urbaine (logement individuel vs collectif) a-t-elle été prise en compte ?

Oui, nous voulons tester différentes formes : petits collectifs, maisons en bande, logements intermédiaires. L'acceptabilité sociale et l'intégration paysagère sont des enjeux majeurs.

QUESTION 7 / Avez-vous déjà des projets précis ?

Oui, nous avons identifié des fonciers et sommes en négociation avec les collectivités. Nous avons donc décidé de réhabiliter nous-mêmes un bâtiment pour en faire la première opération de BRS en Martinique (5 ou 6 logements + commerces). C'est un modèle inattendu : nous devenons maître d'ouvrage de la réhabilitation, ce qui n'était pas prévu dans notre demande d'agrément.

LA MÉTHODOLOGIE

Cette publication s'appuie sur un ensemble de sources statistiques et institutionnelles, croisées afin d'apporter un éclairage précis et objectif sur la capacité des ménages martiniquais à accéder à la propriété.

Pour analyser l'évolution des prix de l'immobilier, nous avons utilisé les bases DV3F (Demande de Valeurs Foncières) et PERVAL (base de données notariales) entre 2020 et 2023, qui rassemblent les transactions immobilières enregistrées par les notaires. Ces données permettent de calculer les prix médians au mètre carré, aussi bien pour les maisons que pour les appartements, et de mettre en évidence les disparités territoriales entre communes.

Afin d'évaluer la solvabilité des ménages, les informations issues de l'INSEE (revenu médian annuel des ménages en 2021) et de la base FILOSOFI (revenus fiscaux et sociaux, enquête budget de famille 2017) ont été mobilisées. La donnée retenue est 19 770 euros comme revenu annuel médian d'un ménage en Martinique en 2021. En croisant ces revenus avec les prix immobiliers, il est possible de construire un ratio prix/revenu, indicateur clé de l'accessibilité à la propriété. Ce ratio exprime le nombre d'années de revenu médian nécessaires pour acheter un logement correspondant à la surface médiane d'un appartement ou d'une maison, et permet de qualifier le niveau de tension sur le marché.

L'étude de l'accès à la propriété selon les générations repose sur l'exploitation PRINC22 du recensement de la population 2020 (publiée en 2023). Elle offre un panorama détaillé du taux de propriétaires par tranche d'âge en Martinique, que nous avons complété par une comparaison avec les résultats de l'enquête Histoire de vie et Patrimoine (2020-2021) pour la France

métropolitaine. Cette mise en perspective révèle les spécificités locales et la difficulté accrue des jeunes ménages martiniquais à devenir propriétaires.

L'importance des résidences secondaires a été quantifiée grâce au recensement de la population (INSEE, RP 2020 et 2022), qui recense les logements occupés de façon temporaire ou saisonnière. Ces données mettent en évidence une concentration particulièrement marquée dans le Sud et sur le littoral.

L'essor des meublés de tourisme a, quant à lui, été documenté à partir de plusieurs sources complémentaires : la Fédération des meublés de tourisme de Martinique, le Comité Martiniquais du Tourisme (CMT), ainsi que les données issues de AirDNA et Atout France reprises par l'IEDOM (Rapport économique 2022). Ces sources permettent de mesurer la croissance rapide de l'offre d'hébergements touristiques de type Airbnb et son poids dans le parc total de logements.

Enfin, les leviers d'action des collectivités sont analysés à la lumière des récentes évolutions réglementaires, en particulier la Loi Lemeur (2023) qui encadre davantage les meublés touristiques, mais aussi d'outils existants comme le bail réel solidaire (BRS), la mobilisation du foncier public par l'EPF, ou encore les possibilités offertes par les documents d'urbanisme (PLU, PLUi). Des retours d'expérience métropolitains viennent enrichir cette analyse.

En combinant ces différentes sources, l'objectif est d'offrir une vision claire et documentée des mécanismes qui structurent aujourd'hui le marché immobilier martiniquais, afin d'alimenter la réflexion sur les solutions à mettre en œuvre pour permettre un accès à la propriété.



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

Nous contacter

3, rue Schoelcher
97200 Fort-de-France

Tél. +596 596 71 79 77

Mail : adduam@adduam.com

site web : www.adduam.com

Linkedin : ADDUAM