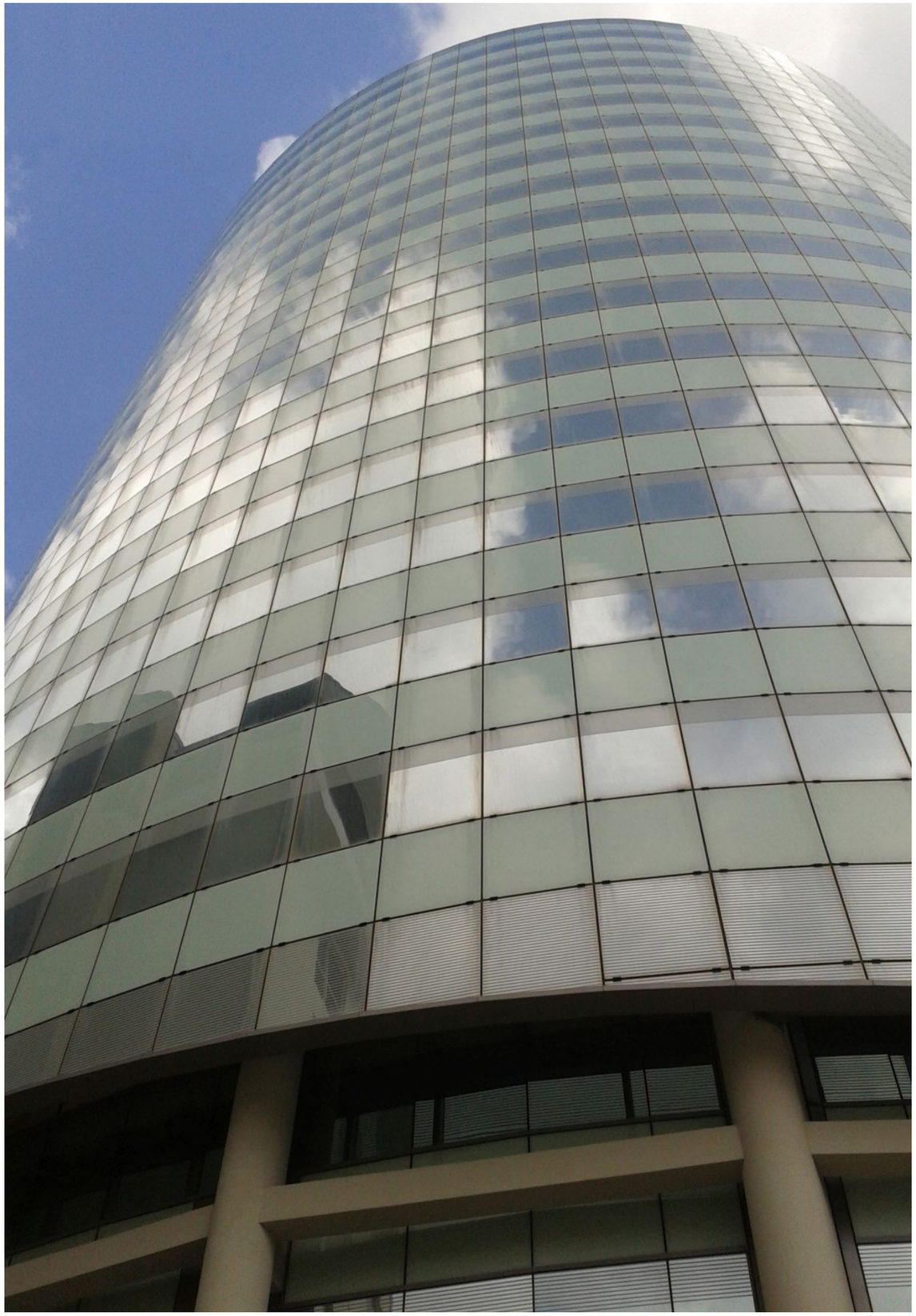


AGENCE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE
D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT
DE MARTINIQUE

L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE EN MARTINIQUE

Confrontation de l'offre et de la demande du marché de l'immobilier d'entreprise

Décembre 2018

CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

CACEM
Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique

Espace Sud
Communauté d'Agglomération de l'Espace Sud Martinique

TABLE DES MATIERES

AVANT-PROPOS 4

INTRODUCTION 5

LES ATTENTES EXPRIMÉES DE LA DEMANDE 7

Objectifs et méthodes de travail
La demande et ses déterminants

L'OFFRE : QUEL ÉTAT DES LIEUX ? 15

Objectifs et méthodes de travail
Les différents visages de l'immobilier d'entreprise

CONCLUSION 35

Existe-t-il une adéquation entre l'offre et la demande ?
Des pistes à explorer

ATLAS CARTOGRAPHIQUE PAR COMMUNE 39

AVANT-PROPOS

Cette étude a été réalisée dans le cadre du programme partenarial de l'ADDUAM. Elle répond à un besoin de connaissance de l'immobilier d'entreprise, exprimée par nos partenaires, tout particulièrement la CACEM, CAP Nord et l'ESPACE Sud.

En effet la loi portant «Nouvelle Organisation Territoriale de la République» dite loi NOTRe du 7 août 2015, permet à nos trois intercommunalités d'être les acteurs majeurs de leur développement économique local en leur permettant de promouvoir le tourisme et d'agir sur le commerce, de créer des zones d'activités économiques et aussi, plus particulièrement, de verser des aides à l'immobilier d'entreprise[1].

Agir sur l'immobilier d'entreprise peut favoriser la venue d'entreprises sur leurs territoires respectifs, mais aussi conforter celles déjà installées en programmant une offre immobilière et foncière adaptée. Aussi chaque intercommunalité devra disposer d'outils de gestion adaptés et performants pour exercer ces responsabilités accrues.

Dans ce contexte, il apparaît qu'un préalable à toute formulation des politiques publiques en la matière soit une bonne connaissance de la situation locale en immobilier d'entreprise, du côté de la demande et de l'offre, des locaux comme du foncier, afin d'analyser les données et tendances de fond qui animent leurs marchés respectifs.

Telle est la visée de ce travail dont la synthèse est présentée dans les pages qui suivent, qui marque à la fois l'aboutissement d'une longue phase de recueil et d'analyse de données capitalisées au sein de TERRA, l'observatoire foncier de l'ADDUAM, et le début d'un processus d'actualisation, d'approfondissement en lien avec les acteurs du terrain.

Nos remerciements s'adressent à Peggy-Anne ACELOR (Martinique Développement), à Ericka MERION (QualiStat études et conseil), à Hervé Huntzinger (économiste urbain) et Jean-Yves PETER (CCIM), pour leurs contributions respectives et conseils avisés.

1 Par exemple sous la forme de rabais sur le prix de vente, ou les loyers. Ainsi, la CACEM dispose d'un outil d'aide au paiement du loyer composé de trois volets. CAP Nord a lui mis en place CAP'Immo. Il s'agit d'un dispositif permettant, entre autres, de faciliter l'acquisition de foncier.

INTRODUCTION

La loi NOTRe s'avère être un levier pour relancer l'activité économique à l'échelle des EPCI, en particulier sur un territoire Martiniquais à l'économie morose. En effet, plusieurs tendances indiquent que l'économie martiniquaise stagne. Le taux de croissance du PIB n'a que peu varié sur cinq ans (2012-2017) ; en d'autres termes, la valeur de la production de biens et de services de 2017 n'a pas augmenté par rapport à celle de 2012. De plus, depuis 2007 la population active occupée ne s'est pas accrue, entraînant alors un taux de chômage élevé.

A tout ceci s'ajoute une démographie en déclin[1] : le vieillissement de la population entraîne inévitablement une diminution du solde naturel tandis que le solde migratoire martiniquais est devenu négatif du fait du départ de nombre de jeunes adultes motivés par la recherche d'un premier emploi[2], souvent dans la suite de leurs études ou formations suivies à lextérieur e» l'île.

Néanmoins, le maintien du niveau de consommation des ménages soutient encore le PIB martiniquais et nuance alors le diagnostic précédent faisant état d'une conjoncture morose. Ce niveau de consommation tient, dans un premier temps, au fait que les pensions et retraites augmentent en Martinique. En effet, à l'opposé des jeunes travailleurs, nombre de retraités font la migration inverse, ramenant avec eux en Martinique leurs pensions et retraites. En outre, le secteur touristique joue un rôle important dans l'économie martiniquaise, avec plus d'un million de touristes en 2017. Ce secteur devient pérenne puisque sa contribution au PIB a doublé depuis 2007. Enfin, le recours au crédit est en hausse, soit une augmentation de 3.6% qui s'explique par la croissance des actifs financiers martiniquais.

Cette nuance ne doit pas masquer les réalités de l'économie martiniquaise. C'est une économie stagnante et dominée par l'économie présentielle et résidentielle, qui est au fondement du marché de l'immobilier d'entreprise local. Indirectement, c'est aussi la tension de ce marché et sa capacité à accueillir de nouvelles entreprises, mais aussi à les pérenniser qui sont interrogées.

La présente étude détaillera les caractéristiques de la demande des entrepreneurs, puis dressera un état des lieux de l'offre en immobilier d'entreprise. La confrontation de ces deux éléments permettra de déterminer s'il y a effectivement une tension sur ce marché. Enfin, des pistes de réflexion en vue d'améliorer la situation actuelle seront abordées.

S'agissant d'un phénomène complexe qui évolue rapidement, nos chiffres concernant la vacance ont pu évoluer

1 20000 habitants en moins depuis le début des années 2010
2 Le solde migratoire connaît en moyenne un déficit de 4000 personnes

CENTRALE EDF - BELLEFONTAINE

LES ATTENTES EXPRIMÉES DE LA DEMANDE

Objectifs et méthodes de travail

MÉTHODOLOGIE

L'objectif visé d'apprécier et caractériser la demande en matière d'offre immobilière et foncière à destination des entreprises s'est appuyé sur la réalisation d'une enquête auprès d'un échantillon d'entreprises[1] menée en deux phases: une première phase qualitative destinée à cerner la situation et les besoins des entreprises locales a permis de bâtir un questionnaire pour la seconde phase proprement d'enquête, auprès de 304 entreprises qui ont répondu à ce questionnaire placé sous l'enseigne suivante : 'Enquête sur votre situation et besoins en immobilier d'entreprise'.

L'entrée même de l'enquête visait à révéler en priorité des entreprises concernées par l'existence d'un besoin immobilier et susceptible d'exprimer une demande en la matière les amenant à vouloir changer leur implantation ; besoin qu'elles avaient eu, sans pouvoir le satisfaire ou qu'elles avaient en souhaitant le concrétiser.

En l'occurrence 108 parmi les 304 ont exprimé un besoin de déménagement

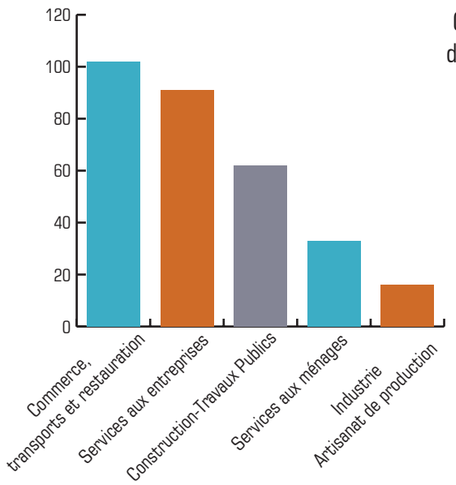
- 27 dont la démarche n'a pas abouti,
- 81 dont la démarche est (plus ou moins) en cours.

Evidemment le fait que sur 304 réponses, 108 aient exprimé un besoin de changement ne veut pas dire qu'en toute généralité un tiers des entreprises implantées en Martinique soient à la recherche d'une localisation différente de celle qui est actuellement la leur. Par contre la constitution de cet échantillon de 108 est satisfaisant d'un point de vue statistique : la loi des grands nombres est satisfaite, même si les sous échantillons constitués après tris au sein des 108, seront souvent faibles et donc d'interprétation délicate.

DESCRIPTION DE L'ÉCHANTILLON

► La répartition des entreprises selon leur secteur économique

Le secteur des services est fortement représenté. En effet, la catégorie « Commerce, transports et restauration » représente 33% de l'échantillon, et les catégories « services aux entreprises » et « services aux ménages » représentent respectivement 30% et 20%. Ainsi les catégories du secteur secondaire (« Construction-TP » et « Industrie Artisanat de production ») ne représentent que 16% de l'échantillon. Cette prédominance des secteurs des services concerne à l'identique les trois EPCI.



Graphique 1: Répartition selon les secteurs économiques (nbre d'entreprises)

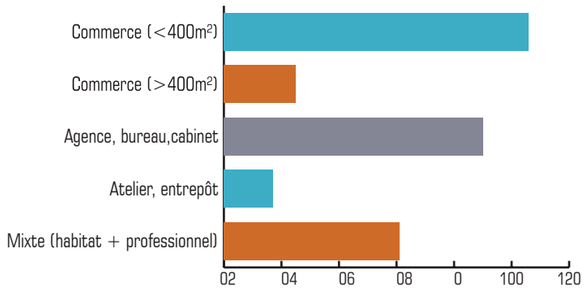
Tableau 1: Part des secteurs d'activité par EPCI (en %)

	CACEM	CAP Nord	Espace Sud	Total
Commerce, transport, hébergement et restauration	33,3%	32,3%	34,8%	33,6%
Services aux entreprises	30,0%	30,6%	29,3%	29,9%
Services aux particuliers	20,7%	21,0%	19,6%	20,4%
Construction, BTP	11,3%	9,7%	10,9%	10,9%
Industrie, production, transformation	4,7%	6,5%	5,4%	5,3%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

1 Réalisée par le cabinet QualiStat

► La nature des locaux

La répartition des locaux est le reflet des secteurs d'activité. 35% des locaux sont destinés aux commerces de moins de 400m². Les agences, bureaux, et cabinets représentent 30% de l'échantillon, et les locaux mixtes- à usages professionnel et résidentiel- ne concernent que 5% du total.
Au sein de la CACEM, les bureaux et cabinets prédominent avec 39,3 % des entreprises interrogées, suivis par les locaux de moins de 400 m2 à usage commercial (34 %). Pour CAP Nord, la moitié des locaux sont à usage commercial, puis on retrouve un tiers de locaux mixtes. Enfin, dans l'Espace Sud, les principaux locaux sont à usage commercial, des locaux à usage mixte et des bureaux et cabinets.



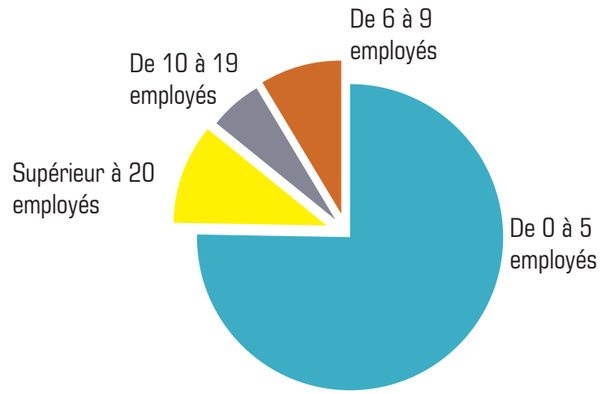
Graphique 2: Répartition selon le type de local (nbre d'entreprises)

	CACEM	CAP Nord	Espace Sud	Total
Commercial (moins de 400 m²)	34,0%	40,3%	32,6%	34,9%
Commercial (plus de 400 m²)	8,7%	9,7%	6,5%	8,2%
D'atelier	6,7%	3,2%	5,4%	5,6%
De bureaux/ cabinets	39,3%	11,3%	26,1%	29,6%
Mixte : habitation et professionnel	10,7%	32,3%	27,2%	20,1%
Restaurant	0,7%	3,2%	2,2%	1,6%
TOTAL	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Tableau 2: Part des types de locaux par EPCI (en%)

► Les effectifs salariaux

Ces locaux accueillent généralement des effectifs salariaux réduits. 90% des entreprises enquêtées sont des TPE, avec 70% de l'échantillon ayant un effectif variant entre 0 et 5 employés, et 11% avec un effectif variant entre 6 et 9 employés. Les PME ne représentent que 9% de l'échantillon étudié (6% pour un effectif allant de 10 à 19 employés et 3% pour un effectif supérieur à 20 employés).
Quelque soit l'EPCI, les effectifs varient majoritairement entre 0 et 5 employés.



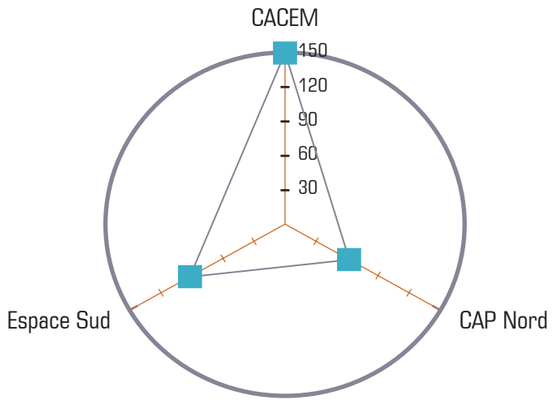
Graphique 3: Répartition des entreprises selon le nombre d'employés (en %)

	CACEM	CAP Nord	Espace Sud	Total
De 0 à 5	116	50	78	106
De 6 à 9	19	5	8	25
De 10 à 19	9	5	5	17
20 et plus	6	2	1	90
TOTAL	150	62	92	61

Tableau 3: La taille des entreprises par EPCI

► La répartition des entreprises selon les territoires

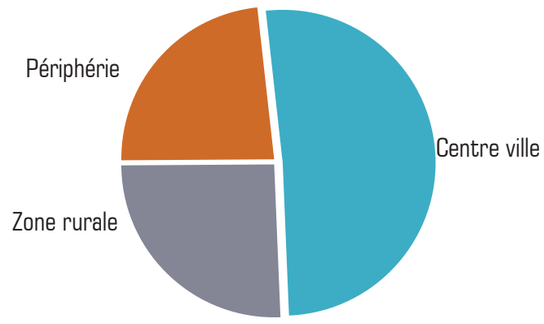
Les entreprises sont à 50% concentrées sur le territoire de la CACEM. L'Espace Sud en accueille 30% et CAP Nord 20%.



Graphique 4: Nombre d'entreprises par EPCI

► La localisation des entreprises

23% des entreprises sont en centre-ville tandis que 50% se trouvent en périphérie. 27% d'entre elles sont en zones rurales.
A la CACEM ou à l'Espace Sud, les entreprises sont majoritairement en périphérie avec respectivement 61.3% et 50%. De manière générale, il y a majorité d'entreprises en périphérie puisque ces dernières représentent 51.3% de l'échantillon contre 23% pour les entreprises en centre-ville et 25.3% en zone rurale. A CAP Nord, les locaux se partagent entre centre-ville (32%) et zone rurale (38,7%).



Graphique 5: Nombre de locaux par localisation et par EPCI

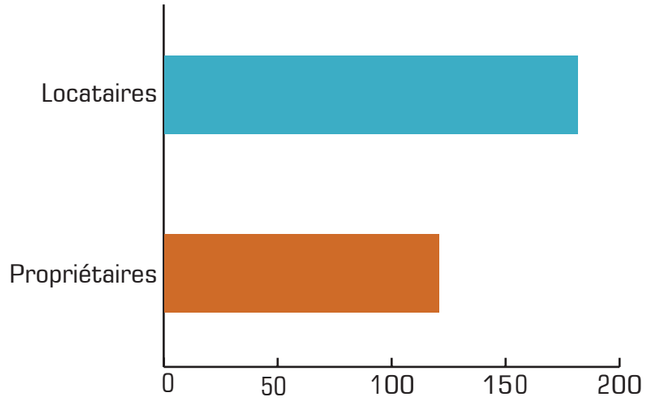
	TOTAL	CACEM	CAP Nord	Espace Sud
Non précisé	1	0	0	1
En centre ville	70	32	20	18
En périphérie	156	92	18	46
En zone rurale	77	26	24	27
Total	304	150	62	92

Tableau 4: Répartition des locaux selon la localisation

► Le type d'occupation

Enfin, 60% des entreprises sont des locataires contre 40% propriétaires.

6 entreprises sur 10 ont déclaré louer leur local. Un tiers des personnes interrogées ont déclaré être propriétaires. L'occupation à titre gracieux demeure rare (5,6 %).
Il existe des disparités dans les statuts d'occupation selon les EPCI : en effet, le régime de la location concerne 68 % des entreprises du Centre contre 47,8 % de celles du Sud. Dans le Sud, l'écart entre la part de locataires et la part de propriétaires est faible (6,5 points), alors qu'il s'élève à 40 points dans le Centre et 22,6 points dans le Nord.



Graphique 6: Répartition par type d'occupation

	Total	CACEM	CAP Nord	Espace Sud
Locataire	182	102	36	44
Propriétaire	102	42	22	38
Occupant à titre gracieux	17	4	4	9
Non réponse	3	2		1
TOTAL	304	150	62	92

Tableau 5: Répartition du type d'occupation par EPCI

► Le niveau de la cotisation foncière des entreprises

Il y a une forte dispersion des montants payés annuels, allant de 150€ à 21 900€ pour la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE).

Ces montants rendent compte évidemment de la dispersion des surfaces, mais aussi de la différence d'évaluation des services fiscaux entre les tissus respectivement urbains et périphériques et, enfin, de la variation des taux d'imposition entre collectivités territoriales.

Localisation	Montant médian de la CFE (€)
Centre-ville	548
Périphérie	900
Zone rurale	1200
Non réponse	3
TOTAL	304

Tableau 6: Montant médian de la CFE par localisation

EPCI	Montant médian de la CFE (€)
CACEM	1000
CAP Nord	923.5
Espace Sud	556
Non réponse	3
TOTAL	304

Tableau 7: Montant médian de la CFE par EPCI

LE NIVEAU DE SATISFACTION

Hors les 'non-réponses', au nombre de 36, l'échantillon se partage en deux moitiés égales 134 satisfaites et 134 insatisfaites. Les raisons de la non satisfaction sont selon un ordre très fortement décroissant :

- le niveau élevé des prix, mentionné très fréquemment,
- la rareté foncière, en particulier dans les zones dédiées aux activités économiques,
- évoqué minoritairement mais malgré tout de manière récurrente, la qualité insuffisante de l'environnement et le niveau peu satisfaisant de la sécurité.

Le fait que la moitié de l'échantillon des entreprises enquêtées exprime une insatisfaction s'explique certes en partie par l'objectif même de l'enquête mais ne peut manquer de laisser un sentiment d'ensemble d'une situation non optimale du foncier et de l'immobilier économiques.

Cependant faut-il en tirer une conclusion pertinente à l'échelle de la totalité des entreprises de la Martinique : 50% d'entre elles ressentiraient un problème immobilier ? On ne saurait conclure dans ce sens dans la mesure où ce type d'enquête et le filtre initial – «vos besoins en matière d'immobilier d'entreprises »- introduit nécessairement un biais vers l'expression d'insatisfactions, de même que les courriers des lecteurs ou les commentaires des sites et des blogs suscitent une parole exprimant majoritairement mécontentements ou désaccords.

En tout cas le ressenti d'un sentiment d'insatisfaction conduit dans une petite moitié des cas à l'expression d'une demande de déménagement, tandis que le ressenti inverse peut néanmoins conduire, mais de façon beaucoup plus minoritaire (¼ environ) à la même démarche.
On pressent bien que l'on peut être satisfait de la situation actuelle mais que des raisons notamment internes à l'entreprise peuvent conduire à vouloir exprimer une demande de changement de locaux.

Pour le dire autrement un petit nombre de 'satisfaits' doivent déménager tandis qu'un assez grand nombre 'd'insatisfaits' veulent déménager. Cette dualité dans les choix amène à se poser la question des générateurs du déménagement qui sont autant de causes de demandes de foncier-immobilier économique.

La demande et ses déterminants

LES MOTIVATIONS DE LA DEMANDE

L'enquête auprès des entreprises a eu recours à des questions ouvertes qui ont abouti à l'identification de nombreux items aptes à rendre compte, dans la subjectivité de chaque entreprise répondante, des raisons d'un besoin de déménagement qu'il soit projeté dans le futur proche (81 entreprises) ou qu'il ait été exprimé mais non satisfait (27 entreprises).

L'analyse détaillée des réponses aux questions ouvertes permet de classer de la manière décroissante suivante les générateurs de la demande. Deux d'entre eux prédominent fortement :

L'efficacité productive[1]

C'est de loin le premier générateur de demande. Est rassemblé sous cet item tous les facteurs qui contribuent à l'amélioration ou optimisation de l'efficacité productive de l'entreprise.

D'abord les facteurs internes qui regroupent l'adaptation des locaux, souvent à la hausse, à l'effectif employé et à la nécessité de capacités de stockage, notamment.

Ensuite, les facteurs externes à savoir la diminution du montant du loyer, recherche d'une localisation à moindre fiscalité locale, localisation dans une ZAE c'est-à-dire dans un secteur urbain monofonctionnel souvent associé à la recherche d'un environnement plus « professionnel et plus sûr ».

Evidemment ces facteurs externes concernent fortement les collectivités territoriales quant à leurs politiques d'urbanisme et budgétaires, tandis que les facteurs internes, prédominants rappelons-le, concernent au premier chef les entreprises elles-mêmes.

Le changement du statut d'occupation

Dans la quasi généralité des cas il s'agit de devenir propriétaire de ses locaux. Alors que les très grandes entreprises, commerciales ou hôtelières par exemple, externalisent les « murs » et donc leur capital immobilier, vers des filiales dédiées ou des fonds financiers, il semble bien en aller à l'inverse pour de nombreux responsables de sociétés de petite taille[2] qui envisagent avec faveur de se doter, à travers le fonctionnement de leur entreprise, d'un capital immobilier en propre. Cette motivation cohabite souvent avec la première citée.

Les autres générateurs

Les autres générateurs de demande sont tous très minoritaires et pourrait-on dire, anecdotiques (non-renouvellement de bail, rapprochement du domicile sont mentionnés).

Quant aux 27 demandes non abouties, l'enquête permet de donner les raisons de l'échec de la démarche. Selon un partage à peu près en deux parts égales, il s'agit d'abord du fait de ne pas avoir trouvé l'offre correspondante en termes de surface, de prix ou de localisation (facteur externe) ; puis ensuite d'un changement de stratégie de l'entreprise (facteur interne).

L'analyse détaillée de l'échantillon des 27 entreprises révèle néanmoins l'importance significative (7/27) d'entreprises actuellement localisées à Fort de France qui voulant en partir, essentiellement pour des raisons liées à une appréciation négative de leur environnement et des conditions de sécurité (facteurs externes), n'ont pas abouti dans leurs recherches.

1 Terminologie qui renvoie à la notion de fonction de production où Y= F(K, L) avec Y valeur de la production (chiffre d'affaires CA), K capital mobilisé (immobilier et mobilier) et L montant des charges de personnel. S'ajoutent aux charges de personnel et d'amortissement des immobilisations, le coût des achats de tout ordre et le montant des impôts dus. La différence entre le CA et le coût des achats de tout ordre représente la valeur ajoutée de l'entreprise. La somme des valeurs ajoutées de toutes les entreprises est le produit intérieur brut marchand (PIB m). Dans ce sens l'efficacité productive se rapproche de la valeur ajoutée.

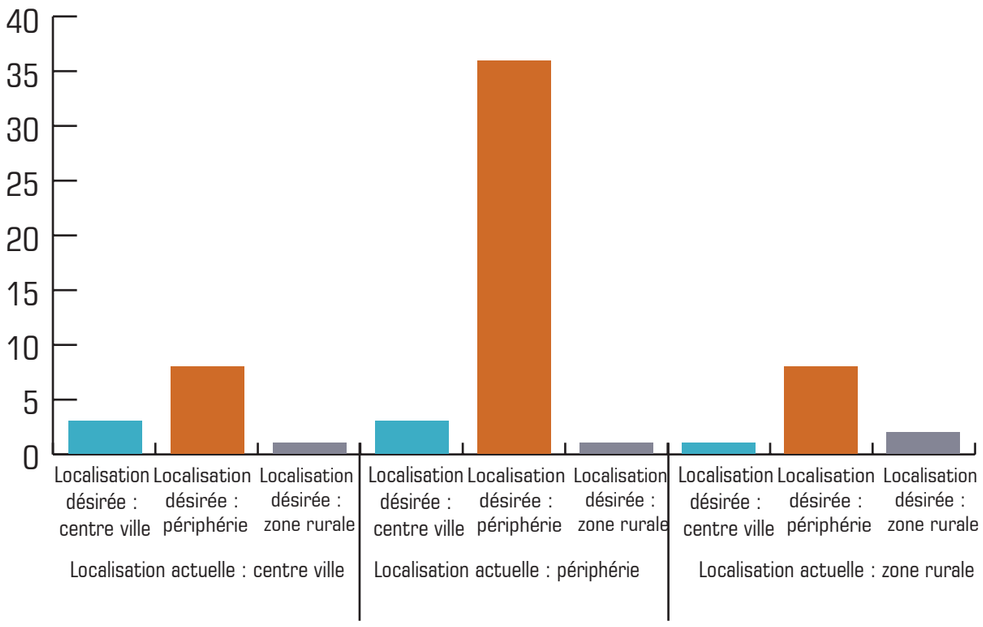
2 Qui constituent l'essentiel de l'échantillon.

LES ATTENTES EN TERMES D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

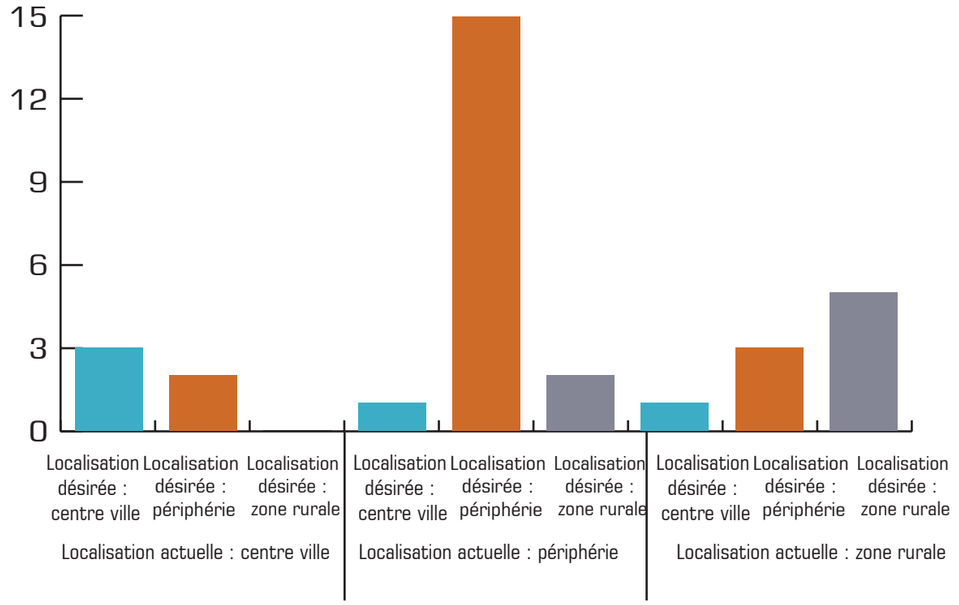
L'enquête permet de répondre à trois questions relatives à toute démarche de changement de localisation : quoi, où et comment ?

Quoi chercher ? Plutôt du petit et du pas cher

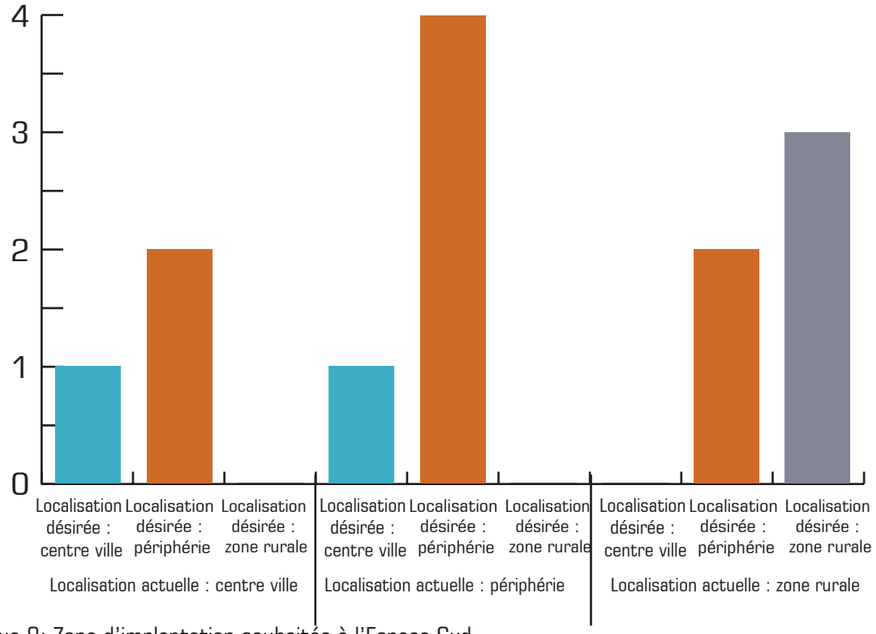
Si on décompte les trois entreprises qui ont des projets d'installation[1] relatifs à de grandes surfaces supérieures à 1000 m², les demandes médianes locatives sont 150 m² en surface avec un budget mensuel médian autour de 1000/1500 €. Notons immédiatement que cela représente un loyer mensuel au m² de l'ordre de 7/10 € qui paraît bien faible.



Graphique 6: Zone d'implantation souhaitée à la CACEM



Graphique 7: Zone d'implantation souhaitée à CAP Nord



Graphique 8: Zone d'implantation souhaitée à l'Espace Sud

1 Avec des budgets mensuels de l'ordre de ou nettement supérieurs à 100€/m²

Où chercher ? Un gradient centrifuge

S'agissant de l'univers des choix en termes d'aménagement du territoire, est assez remarquable le fait que 40% des 108 entreprises concernées souhaitent changer de commune pour leur nouvelle installation. Cela vaut pour le « Centre » comme pour le « Sud », tandis qu'au « Nord » le mouvement est beaucoup plus prononcé[1]. Les mouvements sont majoritairement internes à chaque EPCI même si l'on note un petit gradient géographique vers le « Sud » en provenance du « Centre » et du « Nord ».
S'agissant de l'univers des choix en termes d'urbanisme, la tendance centrifuge est, par contre, bien marquée. La catégorie 'périphérie'[2] est souhaitée par 80 entreprises[3]. Au regard du nombre total de réponses exprimées, on prend note que 4/5 des entreprises martiniquaises souhaiteraient à terme être localisées en 'périphérie'. A contrario la catégorie 'centre ville' est en déclin marqué passant de 21 localisations actuelles à 14 localisations souhaitées. Le mouvement centrifuge est assez marqué[4].

Les modes de recherche

Pour près de la moitié des répondants, le mode le plus informel, le bouche-à-oreille, a prévalu. Suivent, bien loin, agences immobilières, petites annonces et internet. L'intervention, en la matière, des collectivités territoriales (EPCI ou communes) n'est mentionnée que de manière anecdotique.

L'enquête a permis de dresser le portrait des entreprises en Martinique et les attentes de ces dernières. Les recherches s'orientent essentiellement vers des locaux de petites tailles et pas chers dans le but de devenir propriétaire. De plus, la périphérie semble être un choix privilégié pour les futures implantations. Ceci s'explique, selon les enquêtés, par un manque d'accessibilité et de stationnement, mais aussi par mauvaise appréciation de l'environnement de travail et un manque de sécurité. Ces éléments avaient déjà été relevés au cours d'une précédente étude réalisée par l'ADUAM. Cette étude pointait entre autre l'insuffisance de parkings. Toutefois, 73% des sondés n'ont pas exprimé la volonté de déménager. Il s'agit désormais de déterminer si le stock actuel peut correspondre aux attentes des entrepreneurs.

1 Analyse établie, par contre, à partir d'un échantillon nettement plus faible (13) dont la représentativité statistique n'est pas assurée
2 Actuellement la localisation de 63 entreprises
3 Evaluations en soldes
4 En tenant compte, néanmoins, de la faiblesse des échantillons qui donnent lieu à ces analyses de localisation.

PETITE COCOTTE - DUCOS

L'OFFRE : QUEL ÉTAT DES LIEUX ?

Objectifs et méthodes de travail

CHAMP DE L'ÉTUDE

L'identification et le dénombrement de ce qui relève, en toute généralité, de l'activité économique sous toutes ses formes marchandes ou administratives s'appuie sur le système d'information SIRENE dont l'unité de saisie est l'établissement.

S'agissant de ce qui relève de la sphère de l'économie marchande et donc des entreprises et de leurs propres établissements, la source documentaire essentielle est le système d'information Répertoire des Entreprises et Etablissements[1] (REE). Ne sont pas considérées, à ce titre, les unités dont le fonctionnement n'est pas majoritairement financé par une activité marchande : administrations, collectivités territoriales, organismes sociaux notamment. Sont alors dénombrées les unités productives et marchandes, exerçant une activité économique réelle dans les secteurs d'activité de l'industrie, de la construction, du commerce et des services, ainsi que tous leurs établissements.

Tableau 8: Nombre d'établissements par secteur d'activité au 31 décembre 2015

	Nombre	%
Ensemble	39 746	100,0
Industrie	3 218	8,1
Construction	5 401	13,6
Commerce, transport, hébergement et restauration	14 198	35,7
Services aux entreprises	10 513	26,5
Services aux particuliers	6 416	16,1

Les établissements sont alors autant d'unités de production géographiquement individualisées et donc identifiables spatialement. En l'occurrence, dans la sphère de l'économie marchande, ils sont au nombre de 39746 en Martinique en 2016. Leur répartition par grand secteur d'activité - hors agriculture- est bien renseigné, avec une prédominance très marquée s'agissant des activités tertiaires.

Mais, si le système d'information REE permet effectivement de dénombrer les établissements et de connaître leur localisation administrative (leur adresse postale), le secteur d'activité de rattachement et les effectifs employés, il ne permet, pas de documenter, en termes d'aménagement et d'urbanisme, leur emprise foncière ni leur localisation précise dans la diversité des morphologies urbaines, notamment selon la classique dichotomie entre centralités et périphérie, entre morphologies de la mixité des usages et morphologies mono-fonctionnelle, en l'occurrence économique. C'est bien là l'apport essentiel du volet offre de cette étude que de passer d'un dénombrement administratif et économique à un dénombrement physique et foncier à visées d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

En effet, l'étude 'Immobilier d'entreprises', quant à elle, considère l'ensemble des locaux (immobilier) et parcelles (foncières) dédiés à des activités économiques marchandes. L'approche est délibérément « surfacique » dans la mesure où la source d'origine est celle des fichiers fonciers alimentés par le centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA).

Cela dit, une précaution méthodologique préalable s'impose quant à la logique même de dénombrement : celui du fichier REE a une base juridique, relié qu'il est au registre du commerce et des sociétés (RCS). Le dénombrement effectué par l'Aduam a une base physique. Pour le fichier REE, une activité économique « logée » soit dans une résidence principale soit dans un local professionnel est un établissement, au sens REE, sans que soit définie et délimitée la surface professionnelle correspondante. Cette situation est très courante comme en témoigne la diversité des références inscrites sur les boîtes à lettres des locaux professionnels, immeubles et maisons[2]. C'est une des principales raisons qui expliquent que le dénombrement physique, en surface, de la présente étude, est nécessairement bien moindre que le dénombrement du système REE.

1 SIRENE et REE sont administrés par l'INSEE

2 Avec la présence très fréquente de SCI, sociétés de service ou bureaux d'études dotés de personnalité juridique mais dépourvus de surface explicitement définies comme « établissement » en propre et souvent même dépourvus d'effectif salarié et aux chiffres d'affaires réduits ou nuls.

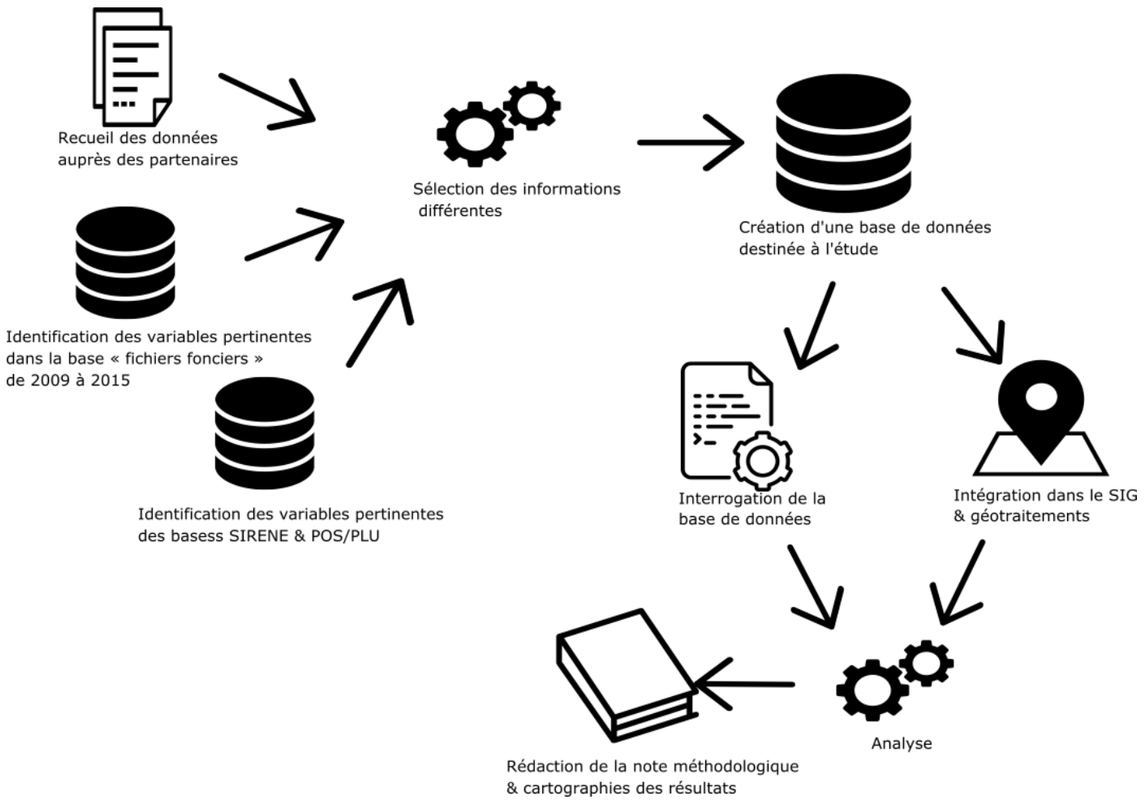


Figure 1: Schéma synoptique de la méthodologie

La méthode appliquée se décompose en deux étapes :

1. La première étape a consisté à mettre en place une base de données à partir des différentes sources présentées dans le tableau suivant. Cependant, ce sont les fichiers fonciers et le parcellaire cadastrale qui constituent le support principal d'identification du stock en immobilier d'entreprise.Par ailleurs, les périmètres d'étude (centralités, ZAE, zones UE) ont été créés à partir des différents zonages (POS/PLU, Quartiers CACEM, limites des bourgs et zones d'activités économiques), numérisés et croisés sur SIG (intersection, découpe, sélection attributaire…).

BASE DE DONNEES	PRODUCTEUR	LIMITES
Fichiers Fonciers (2012 à 2015) (+cadastre)	CEREMA/DGFiP	Toutes les variables ne présentent pas le même degré de fiabilité
POS/PLU	ADUAM	
Quartiers CACEM	ADUAM	
Bourgs étendus Espace Sud	ADUAM	
Bourgs	ADUAM	
ZAE	ADUAM (numérisés à partir de l'atlas des ZAE de la CCIM)	
SIRENE	INSEE, 2015	Ce fichier ne prend pas en compte la fermeture des établissements

Tableau 9:Sources de données

2. La deuxième étape est une phase d'analyse réalisée à partir des requêtes SQL sur une base post grés. Il s'agit de calculer les indicateurs pour caractériser l'offre en immobilier d'entreprise. Ces résultats ont donné lieu à une production cartographique sous forme d'atlas, déclinée à différentes échelles : EPCI, communale, et parcellaire. Ces analyses ont été réalisées grâce à divers traitements SIG et requêtes SQL.

Les indicateurs sont les suivants :

-Nature du local :
Elle fait référence au type d'activité occupé au sein du local. Il peut prendre plusieurs modalités :

Commerce
Magasin
Bureau/cabinet
Atelier
Hôtel
Restauration
Etablissement du secteur médical et sanitaire
Usine/entrepôt

-Vacance des locaux d'activités et des parcelles cadastrales:
Elle détermine le nombre de parcelles et locaux d'activités vacants

-Montant de la valeur locative
Il correspond à la somme de la valeur locative par parcelle

-Age du bâti
Cet indicateur fait référence à l'âge du bâti en 2017

-Surface des locaux professionnels
Il s'agit de la surface professionnelle par parcelle

ECHELLES DE TRAVAIL

Il y a deux sortes d'échelle. La première est celle de la géographie administrative : commune et donc EPCI de rattachement. La seconde est plus complexe et correspond bien à une plus-value importante de l'étude, à savoir la localisation dans la géographie des morphologies urbaines. Soit alors la dichotomie classique entre centralité et périphérie, à comprendre comme la différence entre tissus urbains respectivement pluri-fonctionnels et mono-fonctionnels. Elle est définie dans le tableau ci-dessous et illustrée dans les cartes qui suivent.

Morphologies urbaines		Description
Centralité (ou tissus urbains à pluralité d'usages et de fonctions)		Concerne tous les centres-villes et centres-bourgs de la Martinique, ainsi que les centralités urbaines de la CACEM
	Zones UE	Concerne toutes les zones à vocation économique des POS/PLU
Périphérie (ou tissus urbains monofonctionnels)	ZAE	Soient toutes les zones d'activités économiques
	Périmètres supplémentaires	Ceux référencés au projet de Scot arrêté de la L'ESPACE SUD

Tableau 10: Les différentes échelles de travail

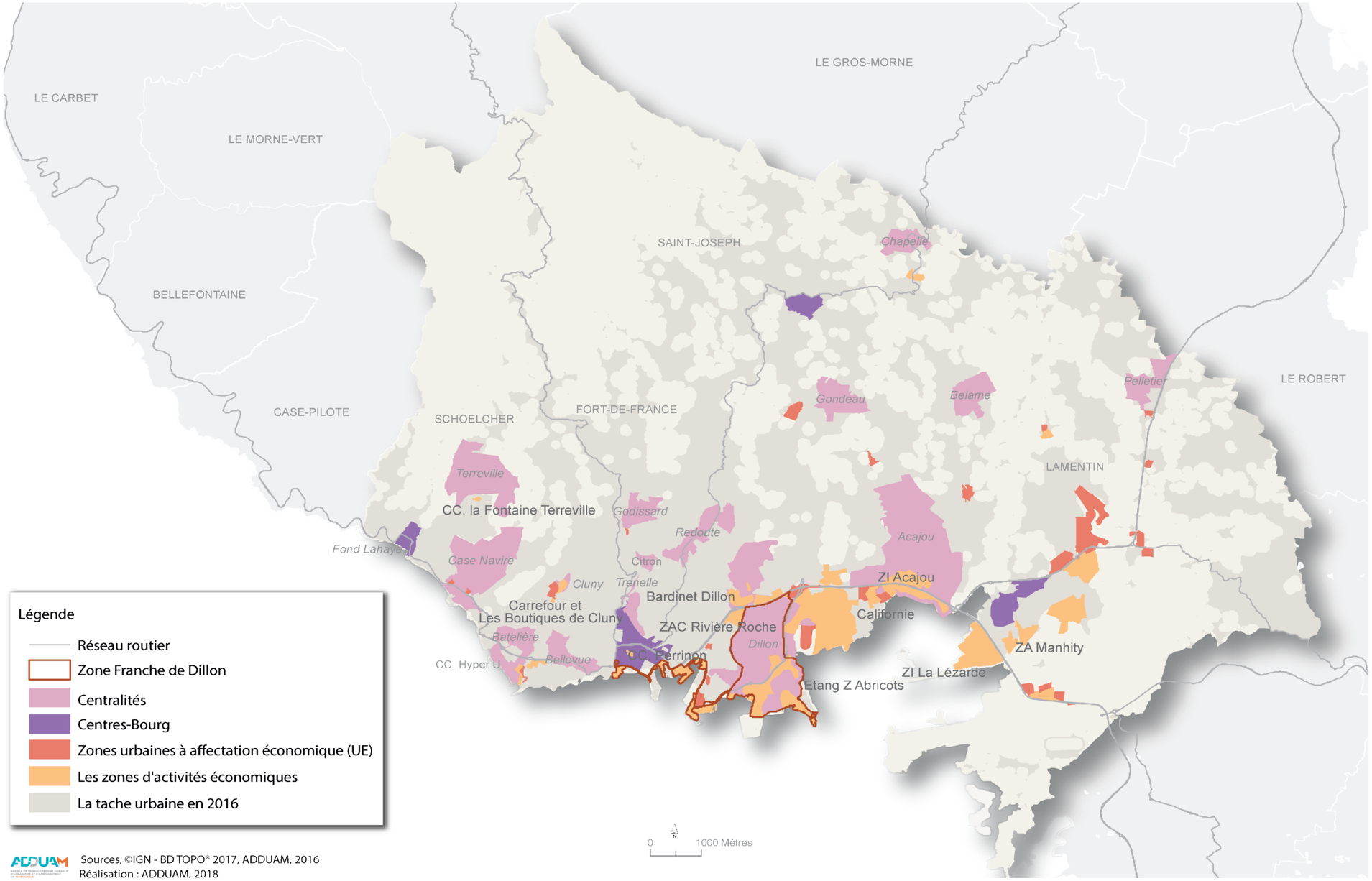


Figure 1: Les périmètres étudiés à la CACEM

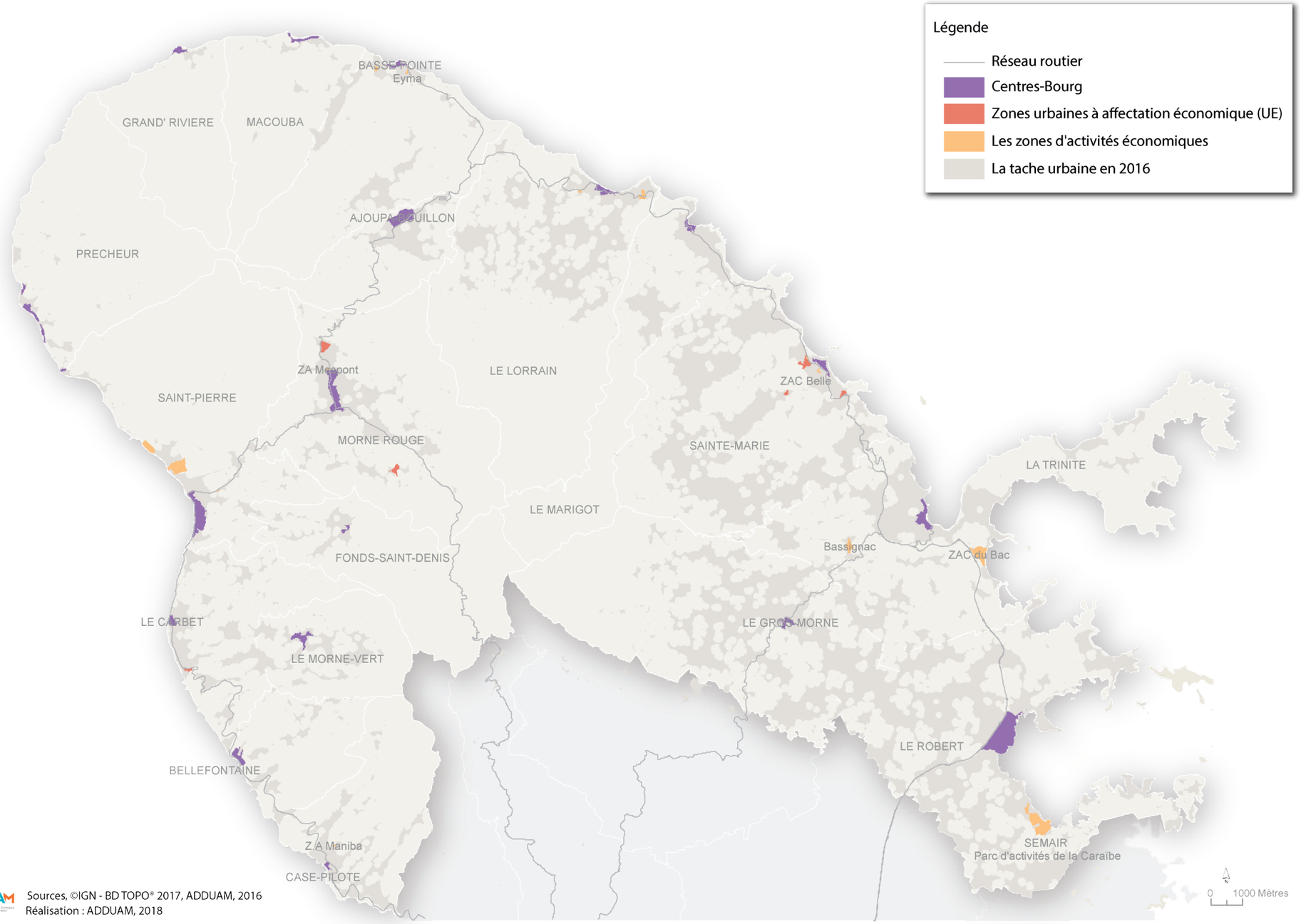


Figure 2: Les périmètres étudiés à CAP Nord

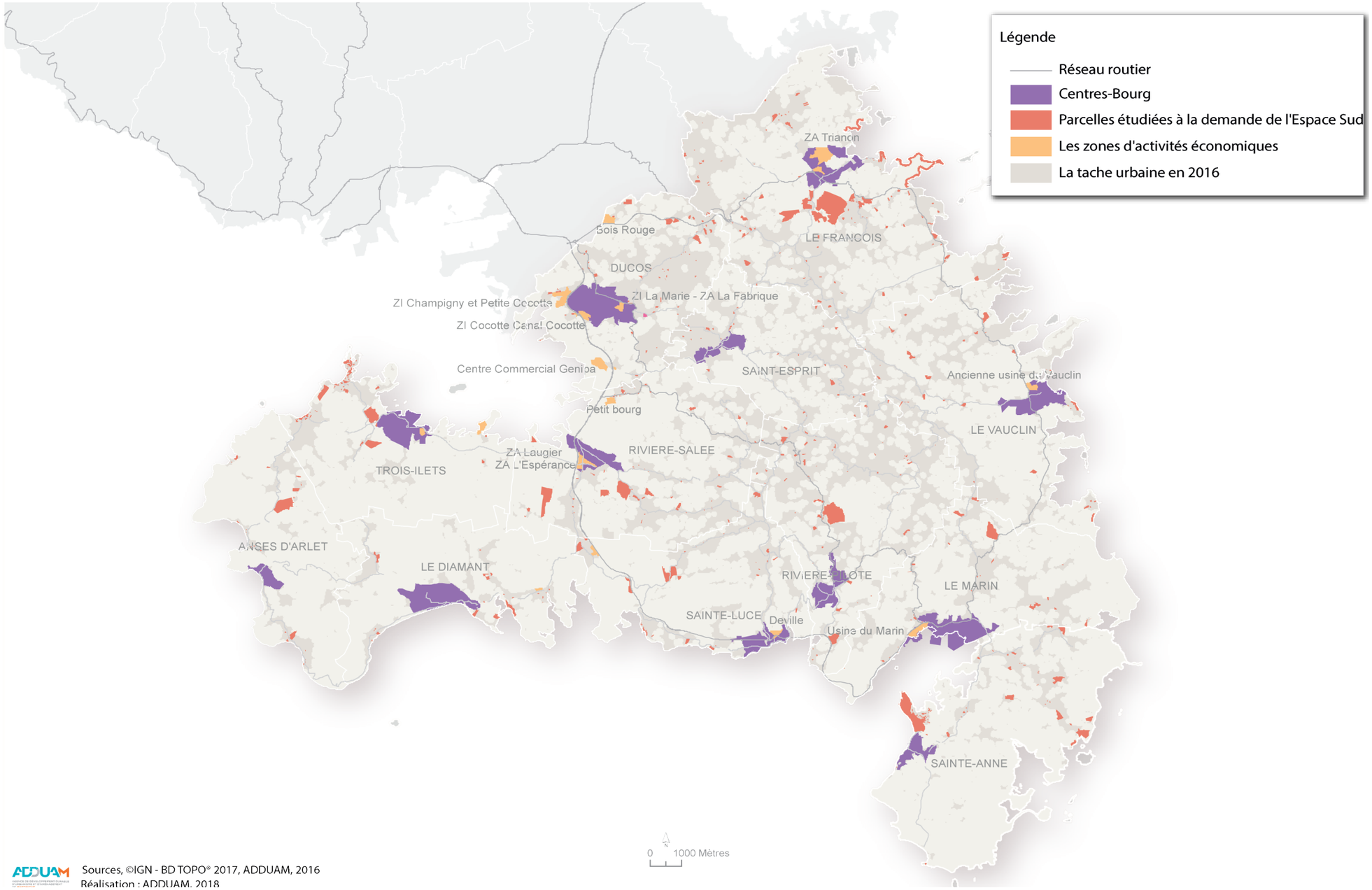


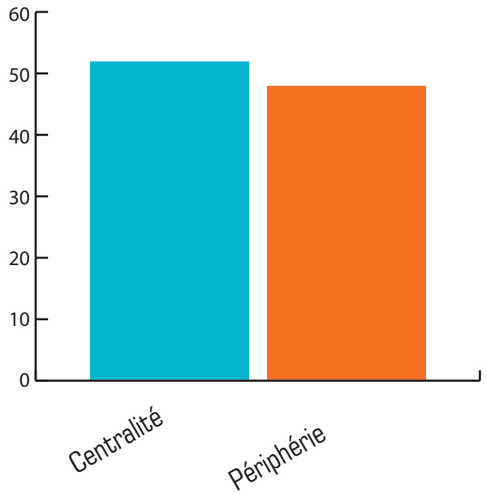
Figure 3: Les périmètres étudiés à l'Espace Sud

Les différents visages de l'immobilier d'entreprise

LES LOGIQUES SPATIALES DE L'OFFRE

► La répartition urbaine des locaux : un quasi équilibre

Au total sont dénombrés 12448 locaux implantés au sein de 4891 parcelles cadastrales. Cela représente en moyenne 2,5 locaux par parcelle, sachant qu'il peut s'agir, évidemment, de locaux en étage. Ce nombre rapporté à l'ensemble des effectifs employés s'agissant, évidemment, des seuls emplois de l'économie marchande : 45600[1], donne une moyenne de 3,65 emplois par local professionnel. Ce dénombrement est effectivement bien inférieur à celui produit par l'Insee à partir du fichier REE. Cela rend compte simplement de la différence de visée entre REE et le dénombrement ADDUAM.
Les résultats montrent un nombre de locaux professionnels légèrement plus élevé dans les centralités. En effet, 52 % de ces locaux se situent dans les centralités contre 48 % dans les périphéries. A l'exception de l'Espace Sud, la majorité des locaux des deux autres EPCI se concentre dans les centres-villes. Cette différence peut notamment s'expliquer par une dissémination des zones retenues pour l'étude.



Graphique 9: Part de locaux par type de périmètre (en %)

► De petites surfaces dans les centralités et de grandes dans les périphéries

La surface de plancher totale est de l'ordre de 200 hectares : soit une surface moyenne de 160 m², correspondant à un local de l'ordre de 10x16 mètres. Au regard de l'ensemble des effectifs employés, il apparaît qu'en moyenne chaque emploi mobilise 44 m² .
Les locaux d'activité en périphérie occupent 146 hectares contre 58 dans les centralités (ce qui représente en proportion 72 % contre 28 %). Il existe davantage de locaux dans les centres, mais ceux-ci occupent une surface inférieure à ceux se trouvant en périphérie. A titre d'exemple, la surface d'activité médiane dans les centres est de 79 m² tandis qu'en périphérie, elle s'élève à 286 m² (693 m² pour les ZAE seules).
Dans les ZAE, la surface d'activité représente 115 hectares, soit 56 % de la surface totale des locaux d'activité. Dans les centralités et les périphéries, 4 locaux sur 5 ont une surface inférieure à 300 m², tandis que dans les ZAE, uniquement un quart des locaux ont une surface inférieure à 300 m².
Cette tendance est sensiblement la même sur les territoires de la CACEM et de l'Espace Sud, à l'inverse de CAP Nord, où la répartition entre centralité et périphérie est équilibrée (8 hectares en centralité et 9 hectares en périphérie).

Périmètre	Surface (en ha)	Proportion (en %)
Centralité	58	28
Périphérie	146	72
dont ZAE	115	56
TOTAL (Centralité+périphérie)	204	100

Tableau 11: Répartition des surfaces par périmètre en Martinique

1 Source : REE Martinique 2016

Périmètre	Surface (en ha)
Centralité	35
Périphérie	93
dont ZAE	86
TOTAL (Centralité + périphérie)	128

Tableau 12: Répartition des surfaces par périmètre sur le territoire de la CACEM

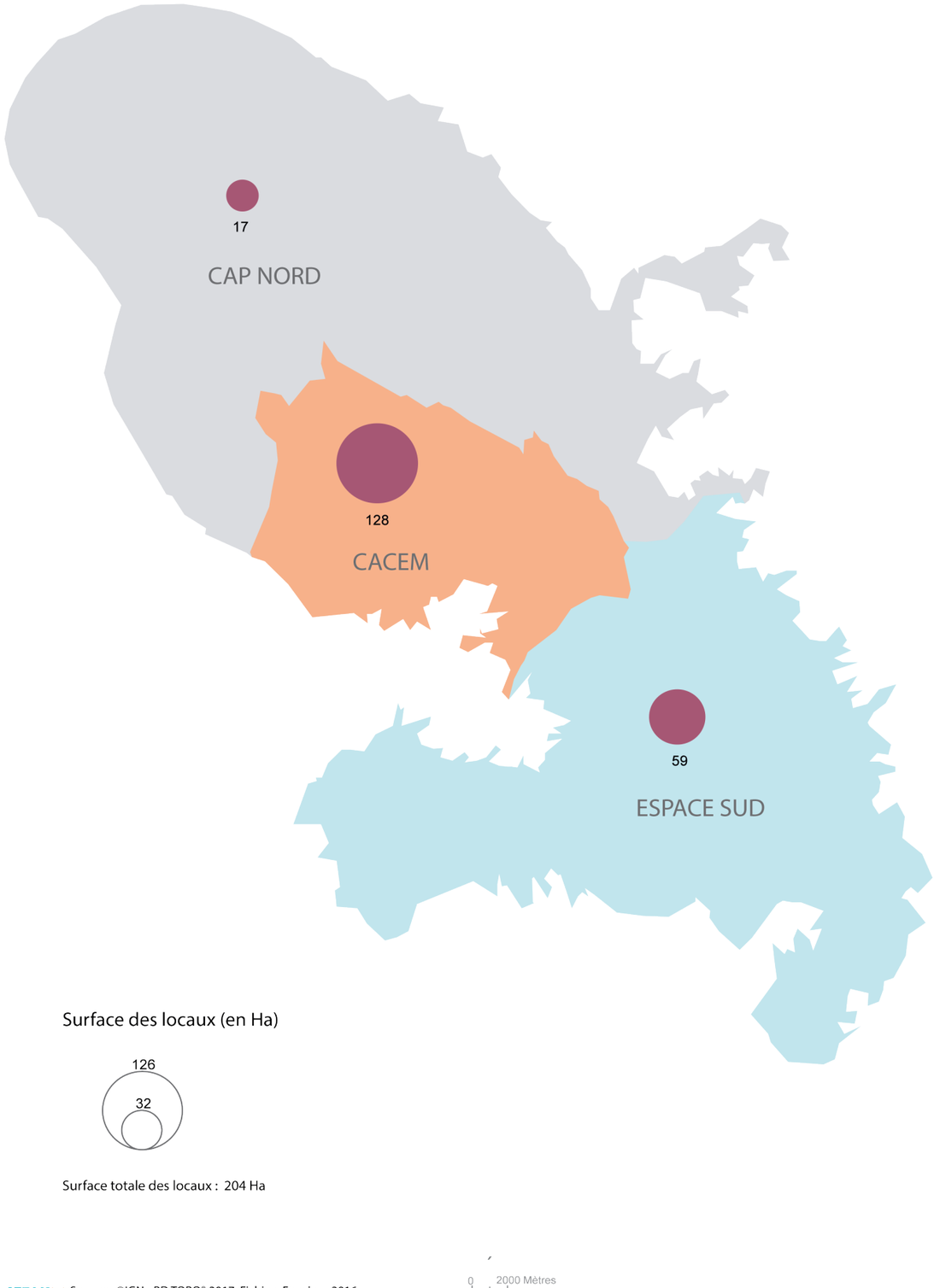
Périmètre	Surface (en ha)
Centralité	15
Périphérie	44
dont ZAE	21
TOTAL (Centralité + périphérie)	59

Tableau 13: Répartition des surfaces par périmètre sur le territoire de l'Espace Sud

Périmètre	Surface (en ha)
Centralité	8
Périphérie	9
dont ZAE	7
TOTAL (Centralité + périphérie)	17

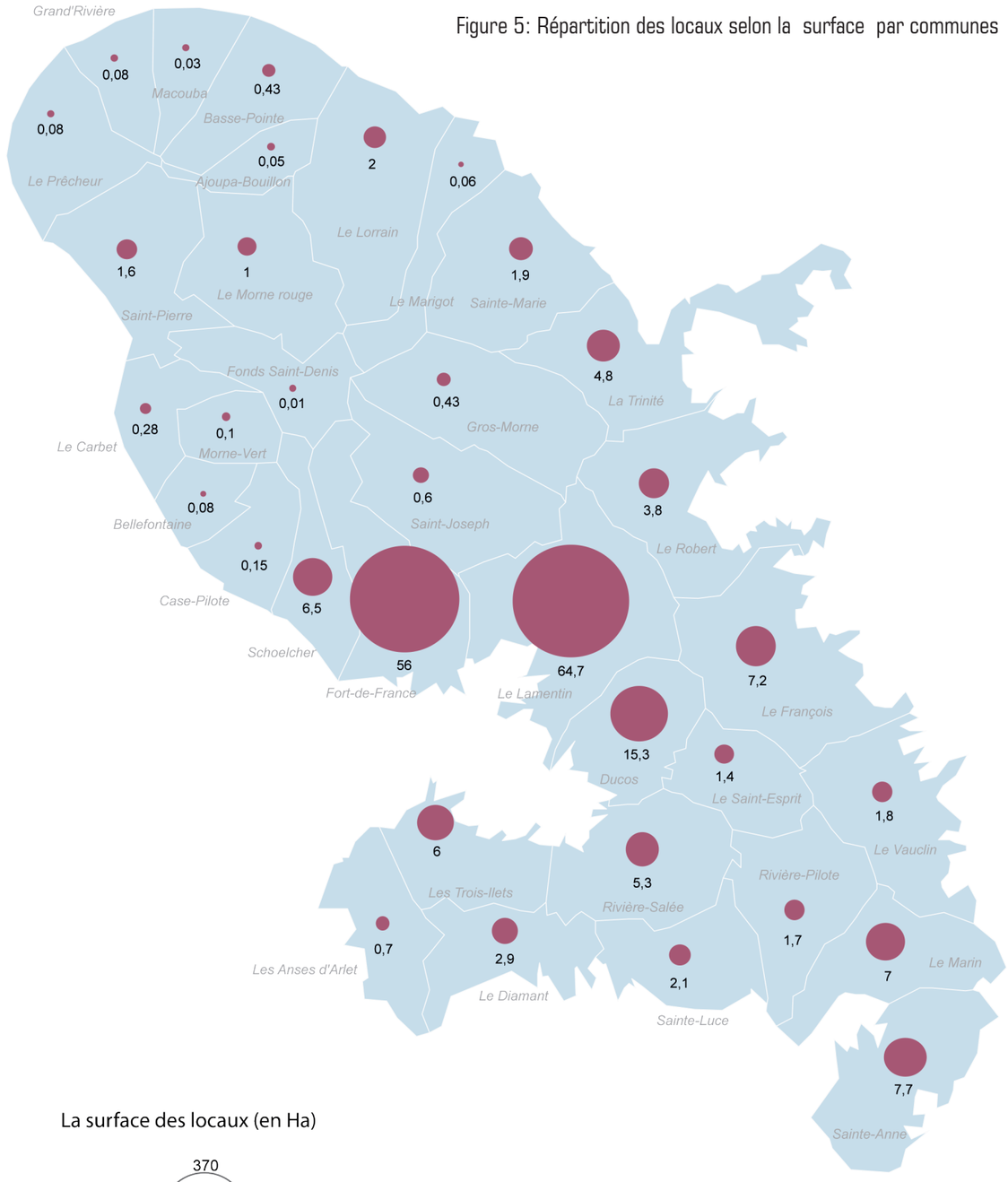
Tableau 14: Répartition des surfaces par périmètre de CAP Nord

Figure 4:Répartition des locaux selon la surface par EPCI



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

Figure 5: Répartition des locaux selon la surface par communes



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

► Un secteur tertiaire prédominant

Elle est renseignée pour près de 52% de l'ensemble des locaux (Codes NAF fichier SIRENE….). Cela dit, la très forte prépondérance des activités tertiaires dans le système productif martiniquais se vérifie bienf . Les entrepôts et usines, uniquement représentés dans les périphéries, représentent environ 2% du total des locaux, tandis que les ateliers présents, par contre, dans la diversité des morphologies urbaines pèsent environ 5% du total. A contrario, une forte majorité des locaux d'activités relèvent du secteur commerce : de l'ordre de 55%. Quant au secteur hôtellerie-restauration, il concerne aux environs de 10% du total.

Les centres apparaissent alors comme des zones attractives fortement marquées par deux activités, puisque les commerces et les restaurants correspondent respectivement à 50 % et 14 % de l'activité dans les centres-bourgs. Ces locaux situés dans les centralités représentent à eux seuls un tiers des locaux d'activité martiniquais.

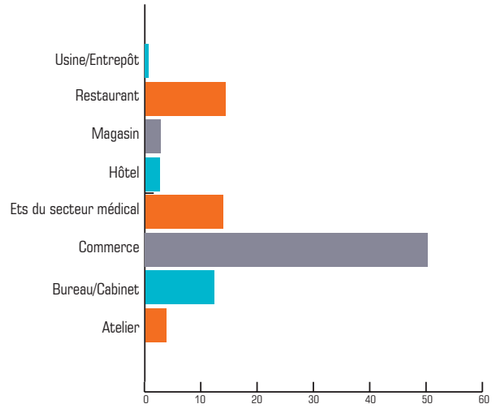
L'Espace Sud se distingue par une activité hôtelière plus importante, mais dans les autres EPCI la répartition des locaux par activité dans les centres est similaire à la tendance générale, à savoir une forte présence de commerces et de restaurants. Historiquement, ces activités ont participé à la construction des centres-villes et, contribuent, selon le géographe Alain Metton, à créer une « intense animation » participant au paysage urbain offert aux usagers de la ville (chalands, touristes ou promeneurs) et créant un « spectacle urbain permanent ».

En périphérie également, les locaux commerciaux prédominent, suivis par les bureaux, les magasins, puis les hôtels. On note par ailleurs que 17 % des locaux martiniquais sont des locaux commerciaux périphériques. Au sein des ZAE, la répartition est sensiblement identique. Les bureaux, les commerces et les magasins sont majoritaires.

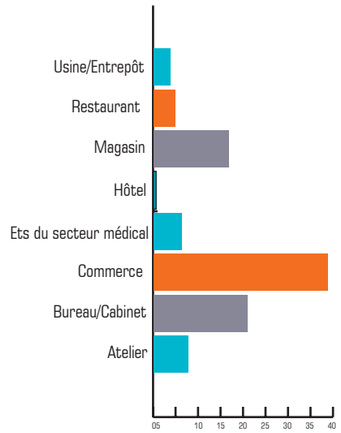
La forte présence de commerces et de magasins est la preuve d'un secteur commercial stable. Selon l'IEDOM Martinique, cette stabilité serait due notamment à une augmentation du recours au crédit à la consommation des ménages (+7 % en un an en 2016). Parmi les activités commerciales, seuls les secteurs de l'alimentaire et de l'automobile se démarquent de par leur régularité et leur dynamisme. En effet, malgré la baisse de la population, le chiffre d'affaires des hypermarchés se maintient (575 millions d'euros) et l'immatriculation des véhicules neufs progresse. Les activités de restauration ou d'hôtellerie sont peu développées, puisqu'elles représentent respectivement 4 % et 0,3 % des locaux des ZAE. Le secteur secondaire est faiblement présent. Les usines sont peu nombreuses, dans les centres comme dans les périphéries : 0,6 % des locaux situés dans les centres et 3,7 % des locaux localisés en périphérie abritent des usines. Pour chacun des EPCI, la part de l'industrie ne dépasse pas 3 %.

L'artisanat, quant à lui, représente 5 % des locaux totaux. 7 ateliers sur 10 sont situés en périphérie, et le restant dans les centres.

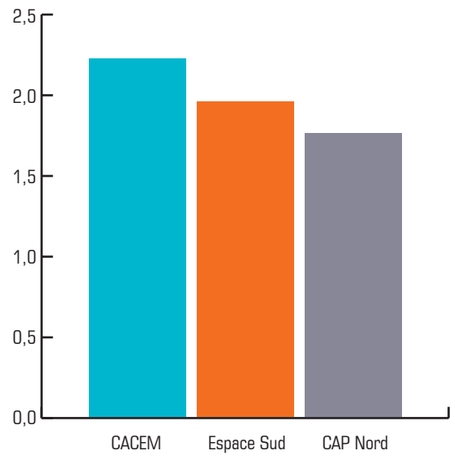
De tels résultats témoignent de la forte tertiairisation de l'économie martiniquaise. A titre d'exemple, d'après l'INSEE, en 2004, 20 % des emplois concernent la sphère productive et 40 % la sphère résidentielle.



Graphique 10:Répartition des locaux d'activité dans les centralités en Martinique (en %)

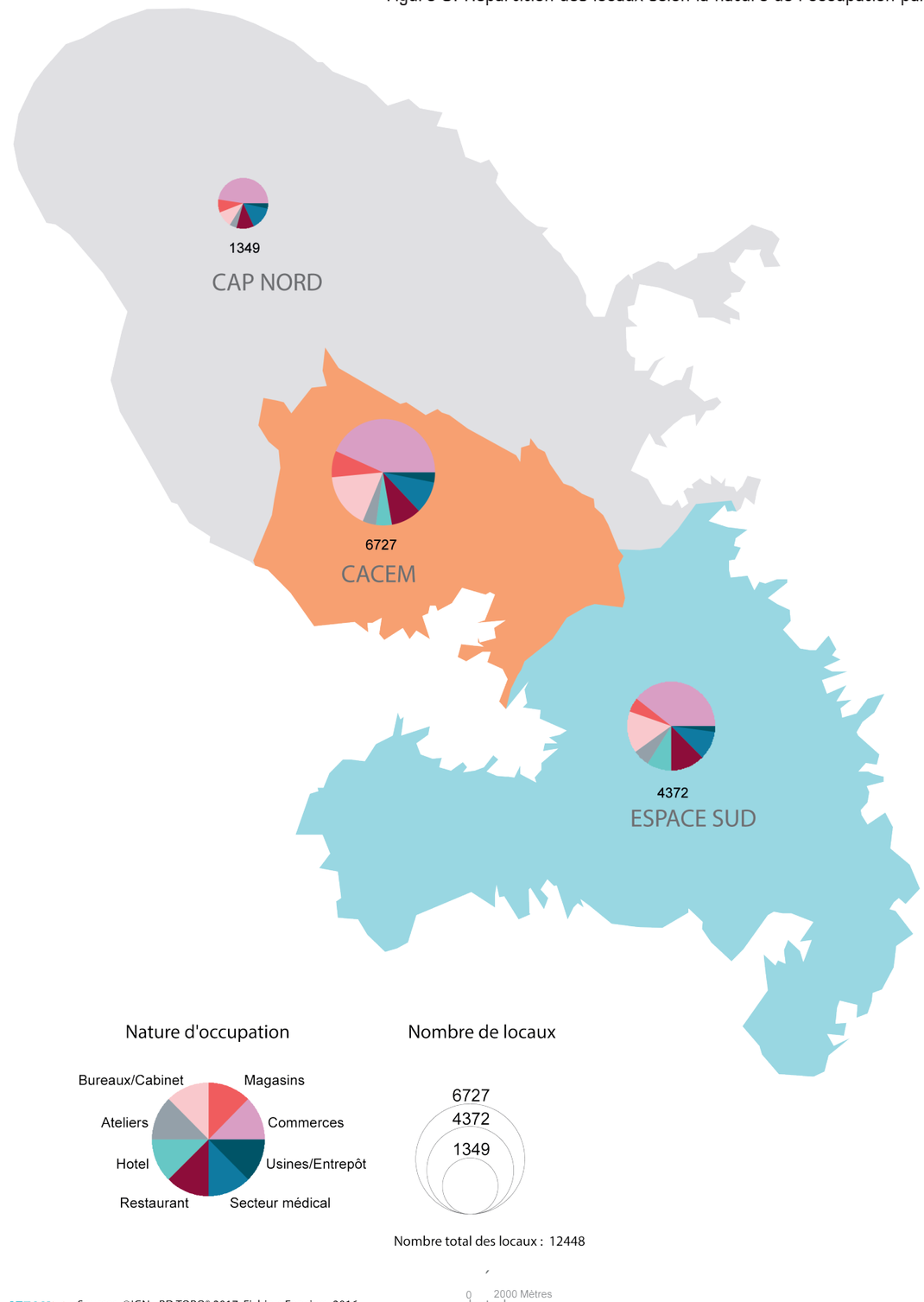


Graphique 11:Répartition des locaux d'activité dans les ZAE en Martinique(en %)



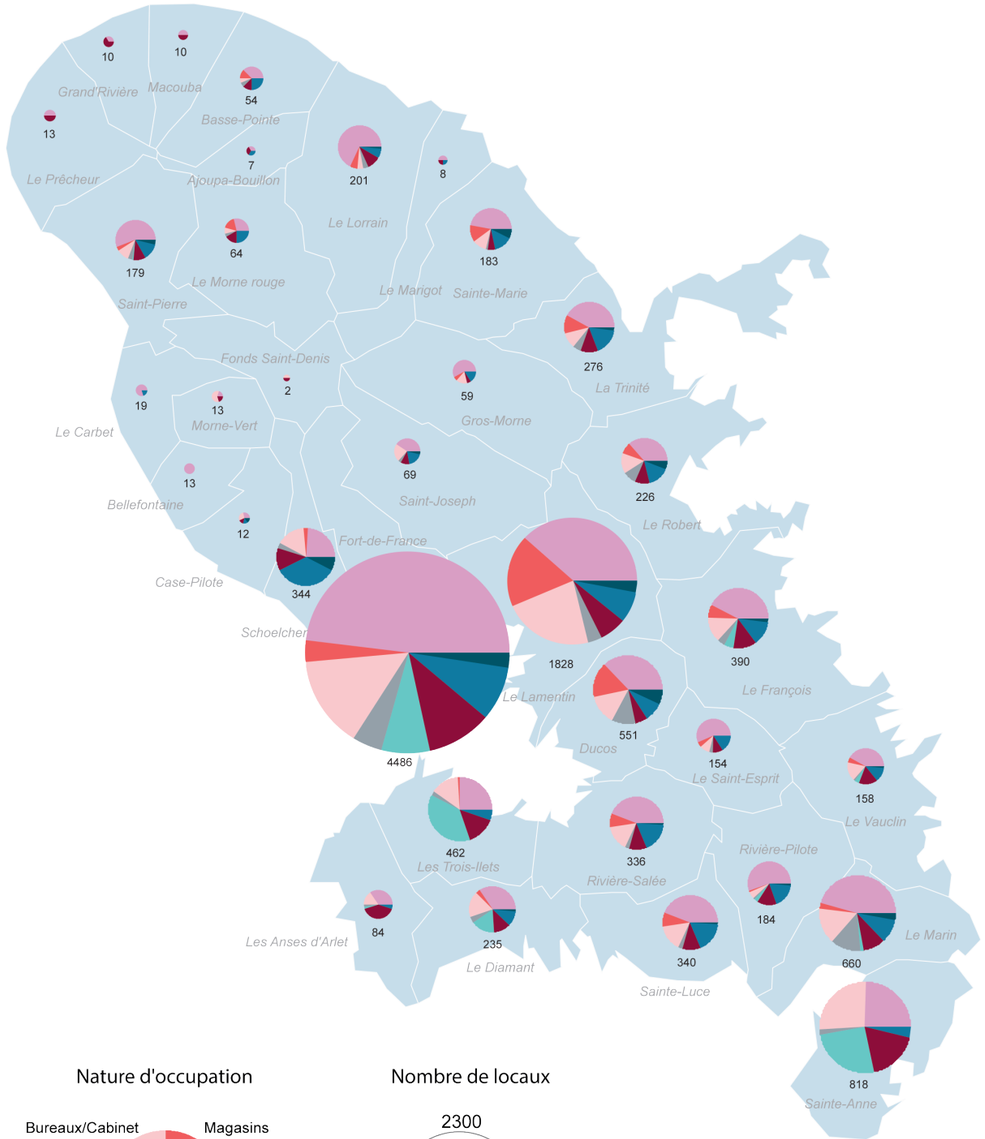
Graphique 12:Part de l'industrie par EPCI (en %)

Figure 6: Répartition des locaux selon la nature de l'occupation par EPCI



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

Figure 7: Répartition des locaux selon leur nature d'occupation par communes



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

La répartition de types d'activité est la même pour chaque EPCI, même si elle est exprimée dans des proportions différentes. En effet, les commerces et les bureaux prédominent. Viennent ensuite les restaurants, magasins et établissement du secteur médical.

A l'échelle communale, la forte présence de locaux destinés au commerce est nette. Cette carte (tout comme la précédente) illustre bien la part considérable que prend l'économie présentielle en Martinique. De plus, cette carte reflète bien l'armature territoriale puisque Fort-de-France, Le Lamentin se démarquent.

► L'âge du bâti et ses conséquences

L'immobilier d'entreprise est plutôt ancien, mais il est vrai qu'il s'agit d'un stock constitué depuis fort longtemps. La plupart des locaux et notamment les commerces, magasins, restaurants et établissements du secteur médico-social ont un âge médian compris entre 20 et 25 ans. Au contraire des hôtels et entrepôts (et usines) dont les âges médians sont respectivement de 17 et 15 ans.

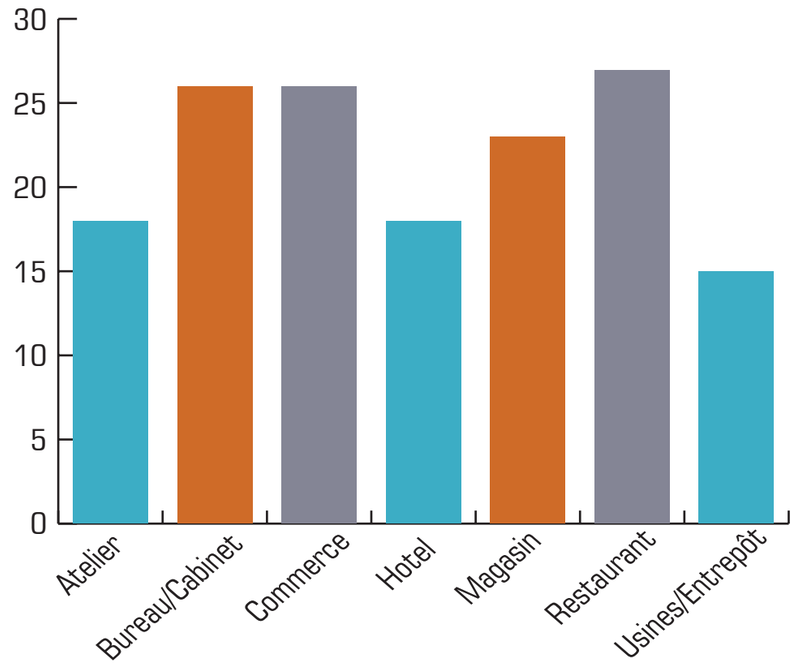
Dans les centres, l'âge médian des bâtis est de 27 ans. Cependant, il diffère peu selon les EPCI, et s'établit à 27 ans pour la CACEM et CAP Nord, 26 ans pour l'Espace Sud. Toutefois, les commerces ont un âge médian de 39 ans à CAP Nord alors qu'il s'élève à 27 ans à la CACEM et à l'Espace Sud. Les mêmes disparités existent pour les restaurants (26 ans à l'Espace Sud et 44 ans à CAP Nord).

L'ancienneté du bâti, d'autant plus s'il n'est pas rénové, est susceptible d'entraîner une désaffection des centres-villes au profit des périphéries, où l'on retrouve plus fréquemment des locaux peu couteux et vastes. Par ailleurs, un bâti ancien induit un niveau de confort peu en adéquation avec les besoins actuels.

Les opérations de rénovation urbaine permettent de redonner un second souffle aux centres-villes, en relançant l'attractivité et le dynamisme dans un contexte où les centres sont quittés au profit des périphéries.

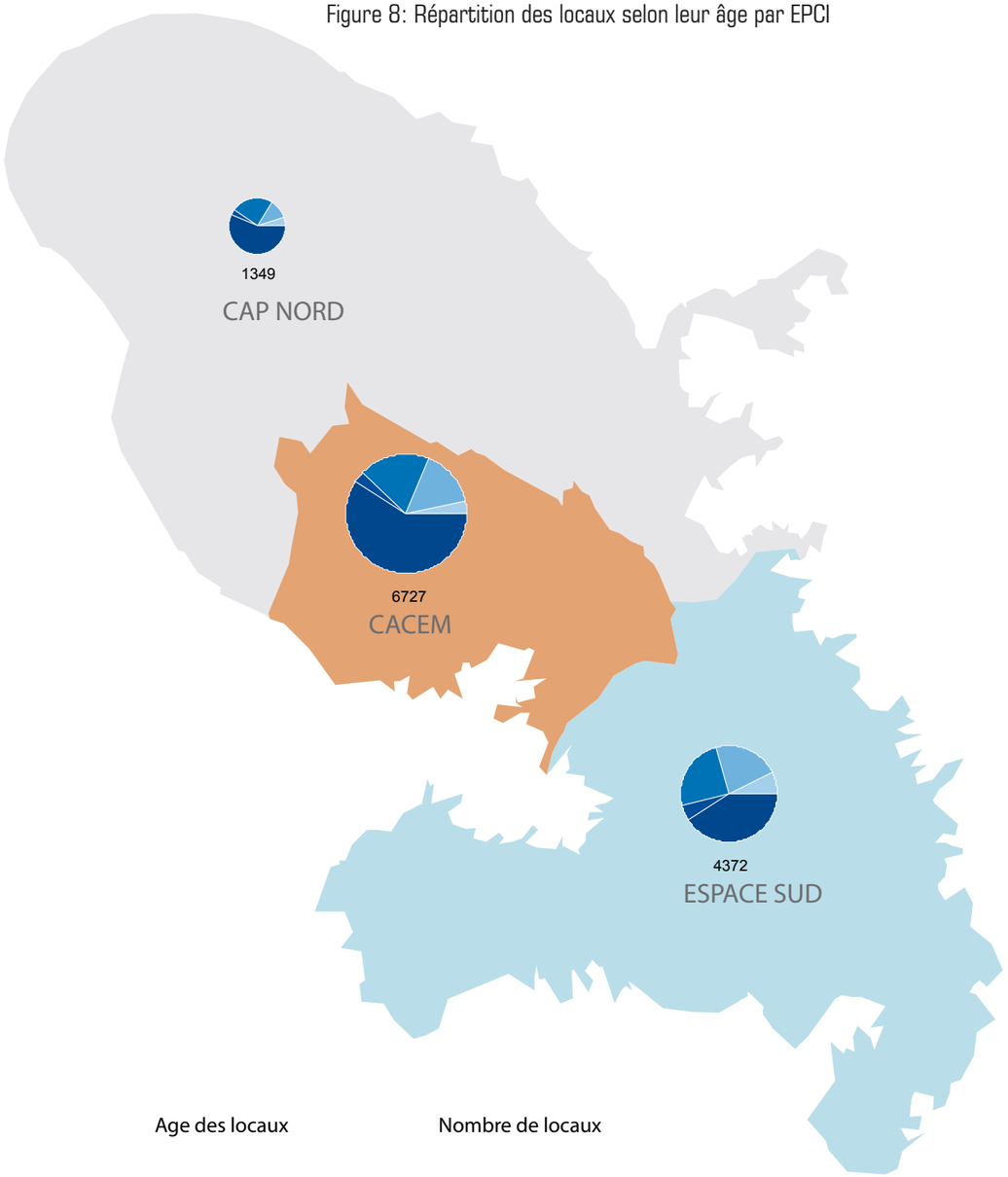
Les locaux se trouvant en périphérie sont eux aussi anciens (âge médian de 23 ans), ceux se trouvant dans les ZAE le sont légèrement moins (âge médian de 15 ans). Les bâtis les moins anciens se concentrent dans les ZAE de l'Espace Sud avec un âge médian de 13 ans. A CAP Nord et à la CACEM, les âges médians en ZAE sont respectivement de 17 ans et 23 ans.

Un bâti trop ancien peut être un signe d'obsolescence pour les ZAE. En effet, la qualité urbaine et paysagère d'une ZAE influe sur les choix d'implantation des entreprises. Il convient de rappeler que les ZAE permettent d'attirer des capitaux, mais aussi de renforcer l'attractivité d'une zone. D'autant plus qu'en Martinique, ces zones sont prisées par les entrepreneurs, les porteurs de projet et peuvent ainsi jouer un rôle moteur sur le territoire. Afin de pérenniser les ZAE, la prise en compte de leur impact environnemental, paysager, et territorial (accroissement de la concurrence centre-ville/ZAE) est plus que nécessaire.



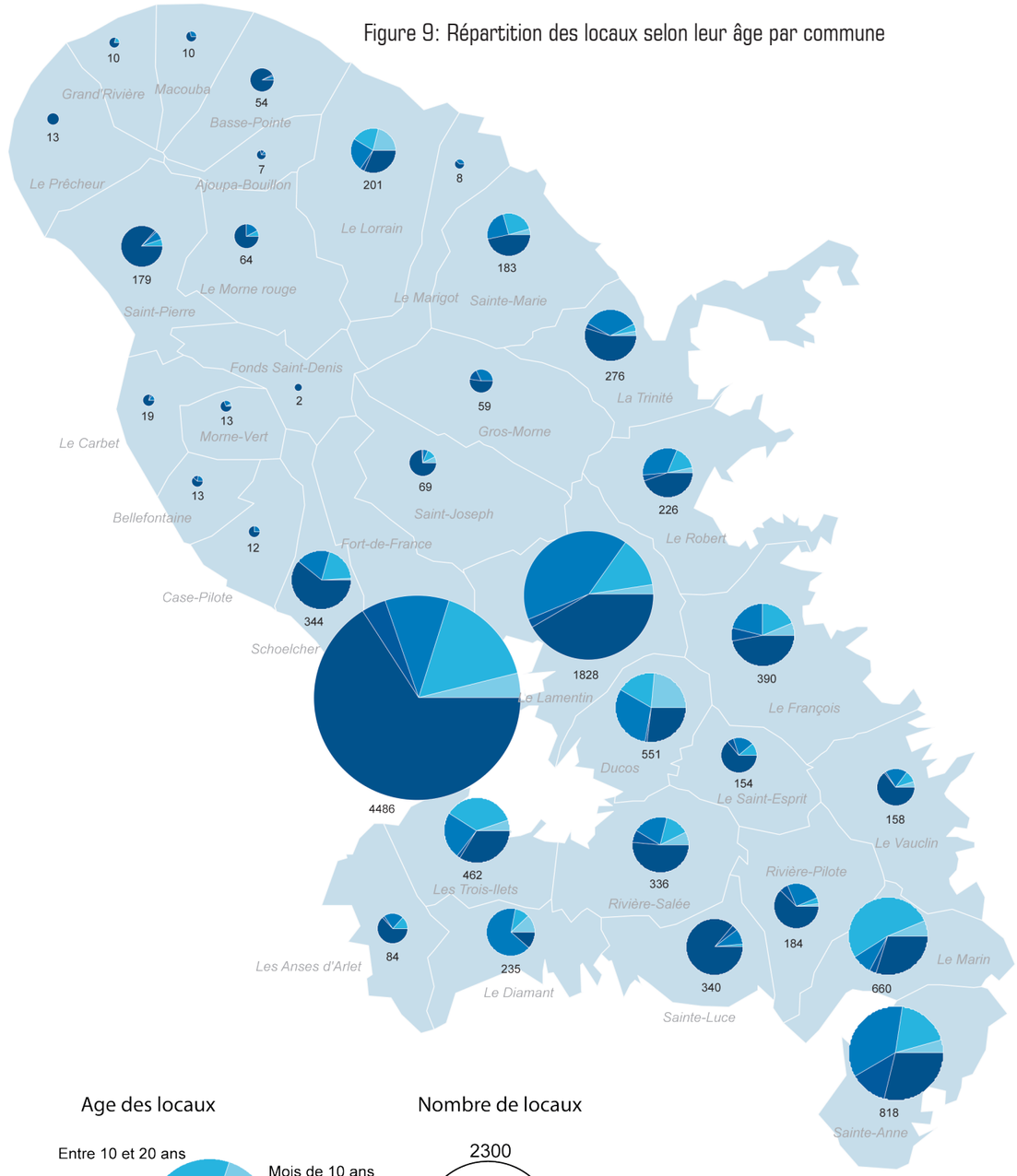
Graphique 13:Age médian par types de locaux

Figure 8: Répartition des locaux selon leur âge par EPCI



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

Figure 9: Répartition des locaux selon leur âge par commune



Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

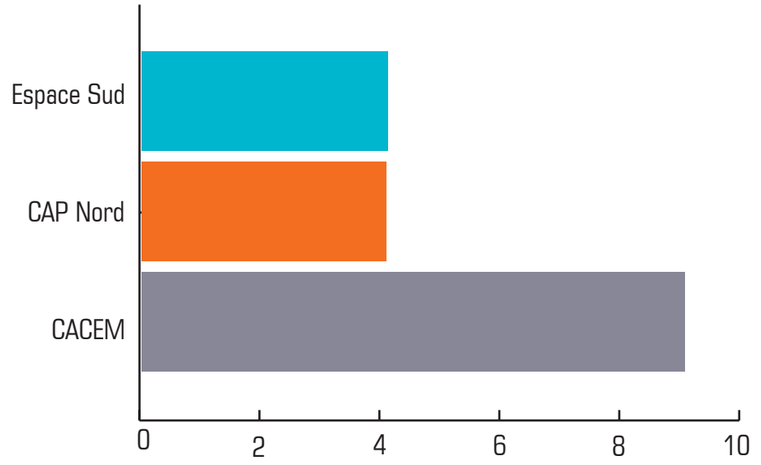
► Une vacance inégale selon les secteurs

La vacance est un phénomène prégnant en Martinique. Elle concerne tant les locaux que les parcelles. 1146 locaux (dont 1044 vacants depuis 5 ans et 102 vacants depuis 2 ans) et 268 hectares de parcelles vacantes et potentiellement mobilisables (avec des surfaces très diversifiées) ont été dénombrés
Avec un taux de vacance estimé à 6 %, les centres-villes connaissent une faible dévitalisation. Toutefois, de fortes disparités existent au sein du territoire à en juger le taux de vacance de 9 % à la CACEM, contre 4 % à CAP Nord et l'Espace Sud.

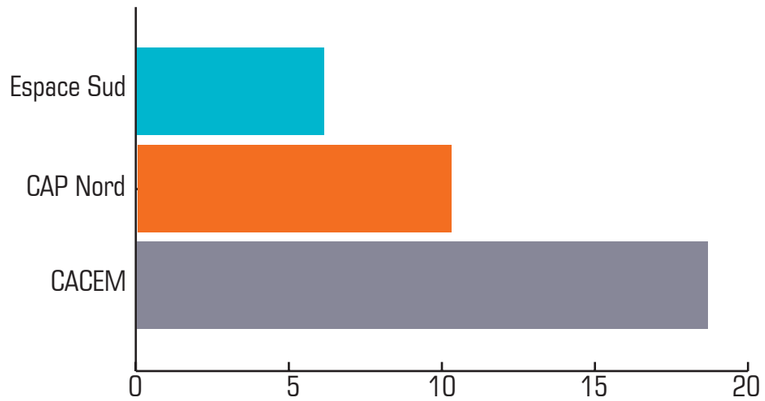
Selon le rapport de l'Inspection générale des finances (juillet 2016), la vacance est considérée comme conjoncturelle quand le taux est inférieur à 5 %, et structurelle lorsque celui-ci est supérieur à 10 %. Les vacances conjoncturelles sont le fruit principalement de frictions entre l'offre et la demande.

Pour chacun des EPCI, la vacance est conjoncturelle. Néanmoins, si le taux de vacance de la CACEM continue de s'accroître, la vacance risque de devenir structurelle. Plusieurs facteurs peuvent expliquer la vacance dans les centres-villes, à savoir une démographie peu dynamique, une politique fiscale peu avantageuse pour les entreprises, un aménagement peu favorable à l'accueil de populations, une concurrence avec l'offre commerciale en périphérie et le e-commerce.

La vacance dans les ZAE, quant à elle, est plus marquée que dans les centres-villes. Le taux de vacance y est fortement supérieur (15 %) et indique une vacance structurelle. La vacance est néanmoins très marquée dans les ZAE de la CACEM et de CAP Nord (18 % et 10 %), contrairement à celles de l'Espace Sud (6 %). Des taux de vacance trop élevés risquent de précipiter l'obsolescence des ZAE mentionnées précédemment.



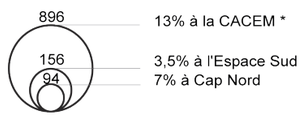
Graphique 14:Taux de vacance des centralités par EPCI



Graphique 15:Taux de vacance des ZAE par EPCI

Figure 10: Répartition des locaux vacants par EPCI

Le nombre de locaux vacants et part par rapport au nombre total de locaux par EPCI



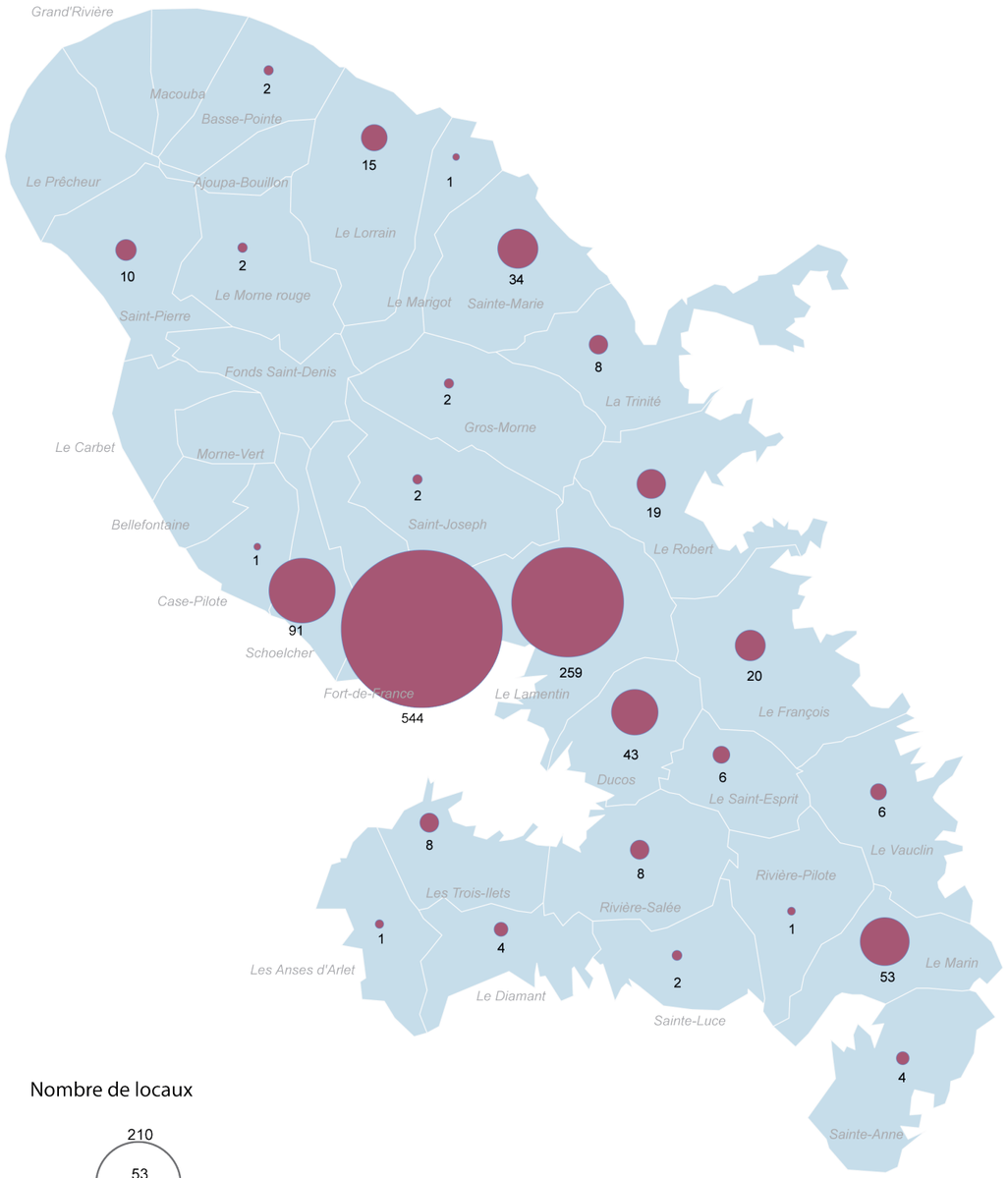
13% à la CACEM *
3,5% à l'Espace Sud
7% à Cap Nord

Nombre totale des locaux vacants : 1146
Surface totale des locaux vacants : 10 Ha

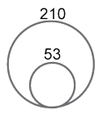
Sources, ©IGN - BD TOPO® 2017, Fichiers Fonciers, 2016
Réalisation : ADDUAM, 2018

0 2000 Mètres

Figure 11: Répartition des locaux vacants par commune



Nombre de locaux



Nombre totale des locaux vacants : 1146
Surface totale des locaux vacants : 10 Ha

0 2000 Mètres

► Les espaces urbains périphériques : des espaces propices à de plus grandes surfaces

S'agissant des surfaces, le tableau diffère nettement. Le rapport entre centralités et tissus urbains mono-fonctionnels est presque de l'ordre de ¼ et ¾ : les centralités abritent moins de 30% de la surface totale de l'offre de locaux économiques, tandis que les ZAE, à elles seules, sont concernées à près de 60%, le reste étant localisé dans les deux autres catégories des tissus urbains mono-fonctionnels.

► La répartition des emplois représente également ¼ et ¾ entre centralités et périphérie.

En supposant que le ratio des emplois au m2 est le même selon les différentes catégories de morphologie urbaine[1], les centralités compteraient 13000 emplois à comparer aux 33000 dans les tissus urbains mono-fonctionnels souvent localisés en périphérie plus ou moins éloignés des centralités qui concentrent l'habitat. Cela donne une idée de l'ampleur du gradient des déplacements entre lieux de la résidence et ceux de l'emploi.

► Répartition selon la nature des locaux : la dualité entre commerces de proximité et grandes et moyennes surfaces

Les commerces de proximité sont situés de manière nettement majoritaire dans les centralités, à l'inverse des grandes et moyennes surfaces[2] dont l'essentiel se trouve, sans surprise, dans les tissus urbains de la mono-fonctionnalité essentiellement dans les ZAE. Relèvent également majoritairement de l'insertion dans des morphologies urbaines de la mixité, l'immobilier de la fonction santé et ceux –restaurants- qui contribuent à l'économie dite « présentielle[3] » .

► Une valeur locative qui varie selon l'emplacement - Le double dans les centralités

Pour la valeur locative, le m2 «en ville» vaut moitié plus cher que le même m2 en ZAE ou en périphérie. L'immobilier économique dans les centralités a « le dessous » quant aux surfaces occupées, aux emplois mobilisés et à l'âge du bâti. Il en va différemment s'agissant des valeurs locatives où l'immobilier des centres des villes et des bourgs représente près de 40% de la valeur locative totale. Cela tient au fait que l'estimation économique et fiscale du m2 est de l'ordre de moitié supérieure à ce qu'elle est dans les ZAE et autres tissus urbains périphériques. Ce résultat n'interpelle-t-il pas ? Plus âgés en moyenne –presque du double- que les locaux en zones monofonctionnelles, peut-on, cependant, faire le postulat que le m2 «en ville» vaut-il moitié plus cher que le même m2 en ZAE ou en périphérie ? Certes les locaux 'urbains' sont en moyenne moitié moins grand que leurs équivalents en 'périphérie' et l'on sait que plus un local est petit plus le loyer rapporté au m2 est élevé.

Périmètre	Valeur locative fiscale/m2
Centralité	80
Périphérie	47
dont ZAE	47
TOTAL (Centralité + périphérie)	50

Tableau 15: Répartition des surfaces par périmètre à la CACEM

Périmètre	Valeur locative fiscale/m2
Centralité	46
Périphérie	38
dont ZAE	31
TOTAL (Centralité + périphérie)	40

Tableau 16: Répartition des surfaces par périmètre à l'Espace Sud

Périmètre	Valeur locative fiscale/m2
Centralité	47
Périphérie	32
dont ZAE	32
TOTAL (Centralité + périphérie)	39

Tableau 17: Répartition des surfaces par périmètre de CAP Nord

1 Chaque emploi mobilise 44 m2
2 Locaux abritant une activité commerciale supérieure à 400m²
3 Secteur de l'économie regroupant les activités touristiques et résidentielles

LES CONSÉQUENCES SUR L'ARMATURE TERRITORIALE

La thématique de la localisation des unités constitutives du stock de l'immobilier d'activités au sein des trois EPCI apparaît aussi importante que celle relative à leur localisation dans la diversité des morphologies urbaines. Elle a trait avec la politique générale d'équilibre territorial de la Martinique, dans une logique d'aménagement du territoire. Elle se fonde simplement, pour chaque élément du stock de l'immobilier d'activité, sur son rattachement communal donc intercommunal.

Soient nos différentes observations :

► La primauté du «Centre», l'équilibre du «Sud», et le déficit du «Nord»

Au regard du stock total de locaux (dénombrés en surface) et en rapprochant les proratas correspondants de ceux relatifs à la population, on obtient le résultat suivant :

Locaux	CACEM	Espace Sud	CAP Nord	Total
Nombre	6727	4372	1349	12 448
%	54%	35,2%	10,8%	100%
Surface (ha)	128	59	17	204
%	63%	29%	8%	100%

Tableau 18: Répartition par EPCI des effectifs et des surfaces des locaux

Cette primauté est logique et répond à ce que l'économie urbaine désigne comme les effets externes d'agglomération[1] (ou économies d'urbanisation) : importance, profondeur et qualité du marché du travail et des informations ; accessibilité élevée selon tous les modes de transport, notamment.

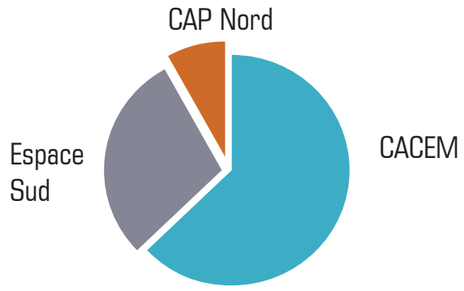
Au regard d'une volonté générale de développement économique et d'un souci d'équilibre territorial, on peut remarquer que le « Sud » est en quelque sorte à son niveau, sachant que le déséquilibre entre économie et emploi dont il souffre[2] tient essentiellement aux emplois et équipements publics qui ne relèvent pas de l'économie marchande et donc du champ de cette étude. Le Nord, lui, est dans une situation de déséquilibre avéré.

Cette situation de primauté du «Centre» (CACEM), d'équilibre du «Sud» (Espace Sud) et de déficit[3] du «Nord» (CA Cap Nord) se retrouve, un peu accentuée, au niveau des valeurs locatives, où le prorata de la CACEM atteint alors 70%, la situation d'équilibre du « Sud » se déséquilibre quelque peu et le déficit du « Nord » s'accroît encore.
Cela dit l'analyse de la vacance vient nuancer les éléments de diagnostic précédents.

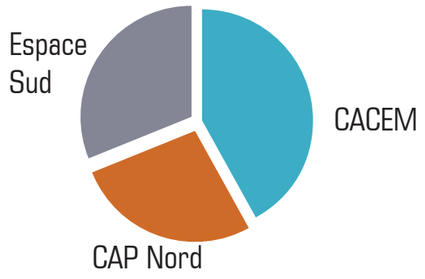
Locaux	CACEM	Espace Sud	CAP Nord	Total
Valeur locative (million d'euros)	71,9	23,8	6,7	102,4
%	70,2	23,3%	6,5%	100%

Tableau 19: Valeur locative par EPCI (en million d'€)

1 Qui n'est pas autre chose que la dynamique à l'œuvre dans les processus de métropolisation, vérifiant en quelque sorte l'adage : « qui se ressemble s'assemble » ;
2 tel qu'il est diagnostiqué dans son Scot.
3 Accentué dans l'étude par la non prise en considération des établissements agricoles (au nombre d'environ 1500, selon le REE), où la suprématie du Nord de l'île est marquée.



Graphique 16:Répartition du stock en immobilier d'entreprise par EPCI



Graphique 17:Répartition du stock en immobilier d'entreprise par EPCI

► La vacance: quelle dynamique à l'œuvre ?

L'analyse des taux de vacance des éléments du stock de locaux d'activité est significative, en tant qu'elle donne une indication, imparfaite certes, des dynamiques territoriales à l'œuvre et des tendances de la demande quant aux localisations souhaitées. Ces taux sont fournis par EPCI en distinguant centralités et périphérie

CACEM - 9% dans les centralités; 18% dans les ZAE ; soit 16% au total[1]
L'ESPACE SUD - 4% dans les centralités ; 7% dans les ZAE; soit 6% au total ;
Cap Nord - 4% dans les centralités ; 10% dans les ZAE ; soit 7% au total.

La vacance est beaucoup plus forte dans l'agglomération foyalaise qu'au «Sud» et au «Nord». Faut-il y voir la conséquence, aujourd'hui, d'une dynamique, « vers le Sud » enclenchée depuis quelque temps déjà ? Ce mouvement de l'économie marchande va-t-il se poursuivre ? Est-ce pour cette raison que le SCoT approuvé de L'Espace Sud a prévu un stock significatif d'espaces dédiés aux activités économiques[2]?

Il est intéressant de noter, qui plus est, que la vacance au sein de la CACEM, élevée déjà dans les centres de ses quatre communes constitutives, l'est beaucoup plus pour les locaux situés en périphérie. La vacance est élevée essentiellement dans les nombreuses ZAE de Fort-de-France et du Lamentin, ainsi que dans les zonages UE du PLU. Au total près de 500 parcelles ne sont pas bâties dans les quatre communes constitutives de l'intercommunalité, soit pas loin de 40% du total martiniquais.

► Un départ des centres-bourgs dans le sud ?

Si on compare les 'tissus urbains mono-fonctionnels' de la CACEM (ZAE et zones UE des PLU) à ceux de l'Espace Sud (périmètres supplémentaires d'activités économiques), on y remarque un caractère périphérique très prononcé au sud (et donc centrifuge en termes d'urbanisme). Certes les quelques ZAE du «Sud» à l'exemple de Laugier (Rivière-Salée) de Champigny (Ducos) ou de l'Usine (Le Marin), sont ici, comme dans la CACEM, localisés dans les espaces urbains monofonctionnels distincts mais contigus des espaces urbains des centralités. Par contre tel n'est pas le cas de la majorité des « périmètres supplémentaires d'activités économiques ». On peut voir dans cette spécificité du « Sud », illustrée par le cas emblématique de la ZAE de Génipa, la conséquence tout à la fois du dynamisme économique du territoire, d'une morphologie urbaine très multipolaire où souvent les quartiers sont autant des bourgs que les bourgs-centres eux-mêmes, d'une relative abondance de l'espace en contraste avec la situation foncière de la CACEM et enfin et aussi la résultante d'un arbitrage sur les usages de l'espace tel qu'il se traduit dans les documents d'urbanisme –SCoT et PLU- du «Sud».

► Les deux Nord

Il a dèjà été dit que sur le territoire de la communauté d'agglomération Cap Nord n'était localisé que 11% en nombre et 8% en surface de l'immobilier économique marchand. Certes, mais cette vision à l'échelle de l'EPCI ne masque-t-elle pas deux réalités différentes ? Celle, d'une part, des communes relevant de l'axe central de l'île[3], à savoir Le Robert et La Trinité; celle d'autre part de toutes les autres communes proprement septentrionales des côtes caraïbe et atlantique. A effectuer, pour l'analyse de l'immobilier marchand, cette partition, on aboutit à un résultat qui différencie nettement les deux composantes de Cap Nord. La situation d'ensemble de Cap Nord s'agissant de l'immobilier d'entreprises est modeste au sein de la Martinique ; elle l'est moins au niveau des deux communes du Robert et de La Trinité.

1 En tenant compte des poids respectifs des 2 catégories centralités et tissus urbains mono-fonctionnels
2 identifiés dans l'étude sous l'appellation de 'parcelles supplémentaires.
3 Correspondant à la barre du H du schéma très résumé de l'aménagement de la Martinique.

L'offre en immobilier d'entreprise est composée essentiellement de locaux anciens, petits en centralités, et plus vastes en périphérie. En dix ans les surfaces des locaux ont peu changé. Auparavant elles étaient généralement inférieures à 500m², tandis qu'actuellement elles sont inférieures à 300m². Par ailleurs, l'armature territoriale a très peu été modifiée puisque la CACEM reste en tête en ce qui concerne le nombre de locaux et les surfaces dédiées à l'activité. L'Espace Sud quant à lui maintien son dynamisme économique. A la diffénce de la CACEM, l'Espace Sud se retrouve dans une situation d'équilibre avec un niveau homogène pour toutes ses communes. Pour la CACEM, ce sont généralement Fort-de-France et Le Lamentin qui sont les moteurs. En ce qui concerne CAP Nord, la tendance est restée inchangée. Ce territoire est encore en retrait comparé aux deux cités précédemment.

DILLON - FORT-DE-FRANCE

CONCLUSION

Existe-t-il une adéquation entre l'offre et la demande ?

Près de la moitié des échecs des déménagements tient à des changements de stratégie d'entreprise alors que l'insuffisance de l'offre n'est invoquée que pour seulement une douzaine de cas. Les entreprises semblent généralement satisfaites de leur environnement de travail. En effet, 55% des entreprises qui ont entrepris un projet de déménagement souhaitent rester dans la même commune. Parmi celles qui déménagent dans une autre commune, 18% souhaitent rester dans le même EPCI alors que 19% cherchent à aller dans un autre.

Les entreprises auraient tendance à s'orienter vers les périphéries au moment de leur déménagement. Selon les résultats de l'enquête, ces espaces semblent être prisés dans la mesure où les entreprises souhaitent y rester ou s'y installer. Cet intérêt peut s'expliquer par une mauvaise politique de stationnement public réduisant l'accessibilité[1], ou par un parc immobilier ancien voire vétuste dans les centralités. En outre, il semblerait que les zones périphériques soient plus à mêmes d'accueillir des entrepreneurs. La vacance y est forte, les surfaces des locaux pourraient correspondre aux attentes des entreprises après d'éventuels travaux, et la fiscalité semble y être plus avantageuse.

Si, 38% des entrepreneurs ont exprimé le souhait de déménager dans une autre commune du même EPCI ou pas, il n'en demeure pas moins qu'à l'échelle de la Martinique le niveau de satisfaction reste acceptable. Seulement 2% des entreprises souhaitent quitter le territoire martiniquais contre les 98% qui souhaitent y rester. Ces résultats ne doivent pas pour autant masquer la réalité. L'économie martiniquaise est stagnante, peu productive, avec une démographie tout aussi stagnante. Pour retrouver un dynamisme, l'économie martiniquaise doit s'adapter au contexte actuel, faire face à de nouveaux besoins, et pour ce faire, mettre en place des politiques novatrices.

1 La lettre de l'O2TM n°6, décembre 2016, ADDUAM

Des pistes à explorer

CONSTITUER DES RÉSERVES FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES

Mobiliser la ressource foncière et immobilière peut être le point de départ d'une politique de développement menée à l'échelle locale. Une fois, la collectivité propriétaire des terrains et des locaux, elle peut alors orienter ses choix de développement, ou encore de promouvoir un secteur d'activité plutôt qu'un autre. Il convient de rappeler que l'économie résidentielle et présentielle est prédominante en Martinique. Après acquisition, il est alors possible, comme le prévoit la loi NOTRe, de mettre ces biens, soit en vente, soit en location, ou encore en leasing à des conditions plus favorables que le marché. Toutefois, une des solutions pour endiguer la vacance serait de mettre les biens en location ou en leasing. Ainsi, les collectivités peuvent dynamiser plus rapidement certaines zones, mais aussi ajuster éventuellement les loyers en fonction du contexte économique, ou de la santé économique du locataire. Si la vacance est prégnante sur le territoire de la CACEM, elle doit rapidement être prise en compte par l'Espace Sud et Cap Nord.
Pour mener des actions foncières, les collectivités peuvent avoir recours aux EPFL. Pour rappel, un EPFL (ou Etablissement Public Foncier Local) réalise des acquisitions foncières qu'il rétrocède après une certaine période aux communes membres de son territoire d'intervention. Avant la rétrocession, l'EPFL assure la gestion du bien, notamment en le dépolluant, le nettoyant, ou encore en faisant les premiers travaux d'aménagement comme le verdissement : l'EPF fait alors un portage foncier. L'acquisition des biens se fait soit par négociation à l'amiable avec le propriétaire, soit en exerçant le droit de préemption, ou alors par expropriation. Toutefois, il n'est pas nécessaire de recourir aux EPFL pour user du droit de préemption ou du droit d'expropriation.
Cependant, nombre de locaux vacants sont en situation d'indivision successorale en Martinique. En d'autres termes, ces locaux ont plusieurs propriétaires et ne peuvent être vendus que par décision unanime de ces derniers. Cette situation provoque la vacance des locaux et contribue à ralentir le marché de l'immobilier d'entreprise. Avec la loi Letchimy, il sera désormais possible de sortir de l'indivision successorale à condition que la majorité des propriétaires veuille vendre le bien. Ce dispositif pourrait être utilisé conjointement avec le portage foncier de l'EPF Martinique.
La maîtrise foncière est une solution pour rééquilibrer d'une part les relations entre centres-bourgs et périphéries, et d'autre part rééquilibrer le marché de l'immobilier d'entreprise en évitant les situations de suroffre. La suroffre induit une accélération de l'artificialisation des sols, et risque de provoquer l'obsolescence d'un parc immobilier qui restera vacant.

CRÉER UN ENVIRONNEMENT AGRÉABLE ET SÛR FAVORABLE À L'ATTRACTIVITÉ

Une quantité non négligeable d'enquêtés a déploré la mauvaise qualité de leur environnement, impactant alors la qualité de leur travail. L'aménagement des zones commerciales (en centre-ville ou en périphérie) s'avère donc nécessaire pour restaurer la qualité architecturale et paysagère et intégrer ces zones au tissu urbain. Avec des outils de planification tels que les OAP de type commerce il est possible de revitaliser une zone commerciale. De manière générale, une OAP permet de prendre des dispositions portant sur l'aménagement. Appliquée au commerce, les OAP permettent de maintenir une identité architecturale, mais aussi de créer une offre commerciale diversifiée répondant aux besoins de la population.
Par ailleurs, les différentes opérations d'aménagement devront renforcer l'accessibilité aux zones commerciales. Le manque de parking et plus généralement la faible accessibilité sont handicapants selon les entrepreneurs sondés. Ils se tournent plutôt vers un local avec un espace de stationnement quel qu'il soit. Ainsi, la mise en place d'une politique de stationnement, couplée à l'amélioration de la qualité de la desserte des transports publics pourraient relancer le dynamisme dans les zones commerciales, en particulier dans les centres-villes. Malgré tout, l'exigüité de l'île, sa topographie et la maîtrise de l'étalement urbain font des centralités des espaces à reconquérir en premier lieu.

AMÉLIORER LA COMMUNICATION AVEC LES ENTREPRENEURS

Le premier recours des entrepreneurs pour trouver un local est le bouche-à-oreille. Le rôle que jouent les EPCI dans le parcours résidentiel des entreprises est donc très faible. Ceci est bien souvent dû à une méconnaissance des entrepreneurs des dispositifs d'accompagnement existant. Il est donc nécessaire de créer un lien avec ces acteurs économiques.
Devenir l'interlocuteur privilégié des entreprises offre aux EPCI de multiples possibilités. D'une part, ces derniers pourraient mieux renseigner les entrepreneurs sur les locaux disponibles. Ainsi, la vacance en serait réduite et des éléments qualitatifs sur les locaux seraient transmis aux EPCI. D'autre part, les EPCI pourraient plus aisément favoriser le développement de certains secteurs d'activité.

PROMOUVOIR DE NOUVEAUX MODES DE PRODUCTION

La part croissante du numérique dans l'économie a bouleversé les façons de travailler. Les modèles d'autrefois, qui consistaient à multiplier les espaces de travail, sont désormais caduques. Maintenant, les espaces de travail sont mutualisés et partagés par différent salariés : c'est le coworking. Le coworking consiste à mettre à disposition des bureaux équipés avec des durées d'engagement réduites. Ces bureaux accueillent aussi bien les salariés indépendants que les salariés des grandes entreprises. Les locaux se composent des bureaux fermés mais aussi des espaces partagés autour desquels se créent une communauté de salariés. Les avantages du coworking sont nombreux. Il permet d'héberger les acteurs économiques (TPE, associations…) n'ayant pas les moyens d'accéder à un local, et de donner un second souffle aux locaux jusqu'alors vacants en les réhabilitant et en les remettant sur le marché.

Néanmoins, le coworking concerne les acteurs essentiellement tournés vers une économie de service et donc utilisant quotidiennement les outils numériques. Or, l'économie martiniquaise est faiblement orientée vers le numérique compte-tenu de la présence d'artisans n'utilisant pas toujours ces outils. L'accompagnement de ces acteurs dans une transition numérique permettrait de redynamiser ce secteur mais aussi l'économie martiniquaise de manière générale. L'utilisation de ces outils numériques entraîne une modernisation de l'activité, une meilleure gestion, de l'innovation et une meilleure visibilité de la clientèle. Toutefois, cette transition n'est possible qu'à la condition d'un accès internet haut débit, voire très haut débit (développement du e-commerce). Il convient alors de suivre et éventuellement d'orienter les travaux de déploiement de la fibre optique initiés par la CTM, et de mener par la même occasion une politique d'aménagement numérique pour réduire les éventuelles fractures territoriales.

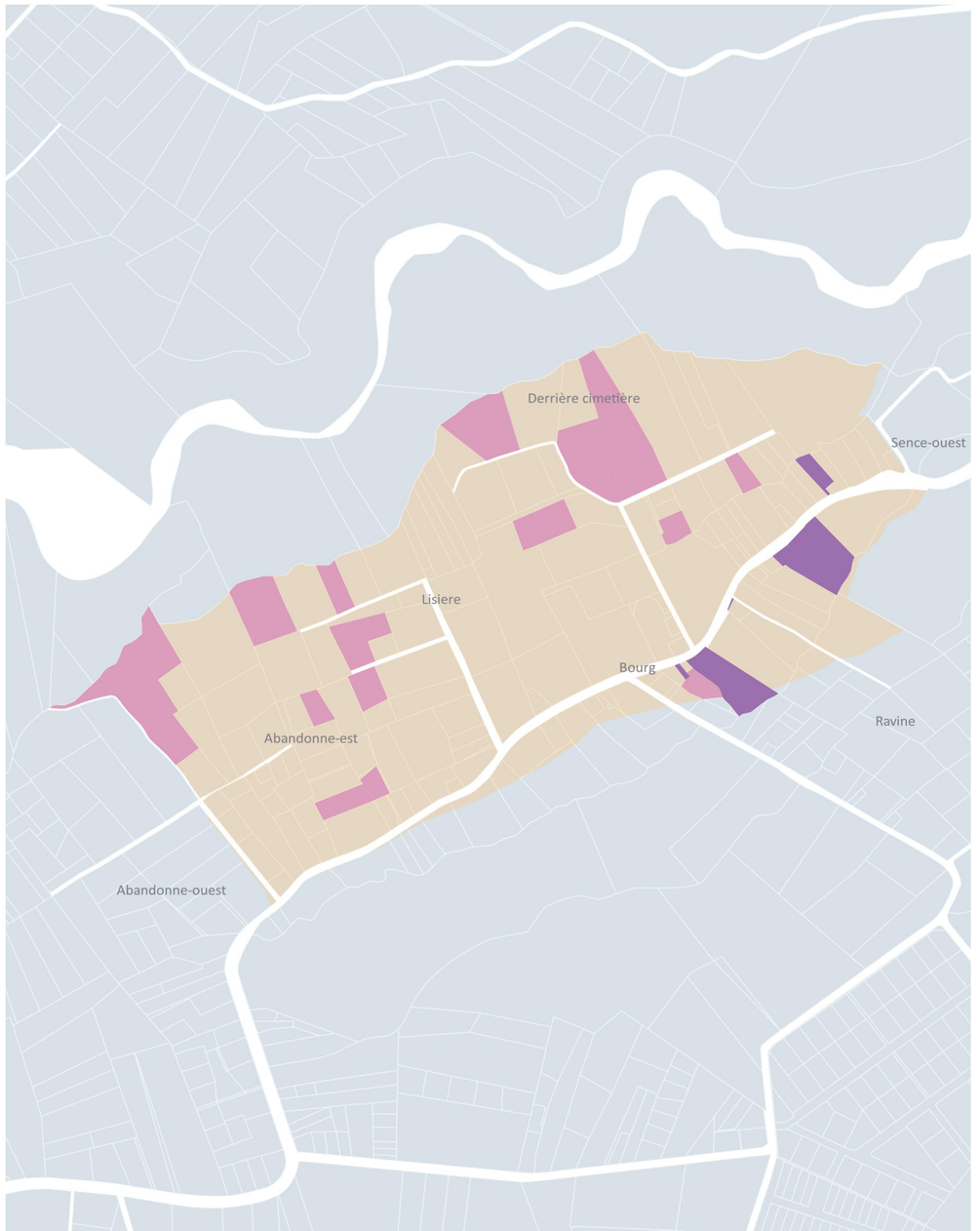
BELLEVUE - FORT-DE-FRANCE

ATLAS CARTOGRAPHIQUE
PAR COMMUNE

TABLE DES MATIERES

AJOUPA-BOUILLON 42
ANSES D'ARLET 44
BASSE-POINTE 46
BELLEFONTAINE 48
CASE-PILOTE 50
DIAMANT 52
DUCOS 54
FONDS SAINT-DENIS 56
FORT-DE-FRANCE 58
GRAND'RIVIERE 60
LA TRINITE 62
LE CARBET 64
LE FRANCOIS 66
LE GROS MORNE 68
LE LAMENTIN 70
LE LORRAIN 72
LE MARIN 76
LE MORNE ROUGE 78
LE MORNE-VERT 80
LE PRECHEUR 82
LE ROBERT 84
LES TROIS-ILETS 86
MACOUBA 88
RIVIERE-PILOTE 90
RIVIERE-SALEE 92
SAINT-ESPRIT 94
SAINT-JOSEPH 96
SAINT-PIERRE 98
SAINTE-ANNE 100
SAINTE-LUCE 102
SAINTE-MARIE 104
SCHOELCHER 106
VAUCLIN 108

AJOUPA-BOUILLON



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

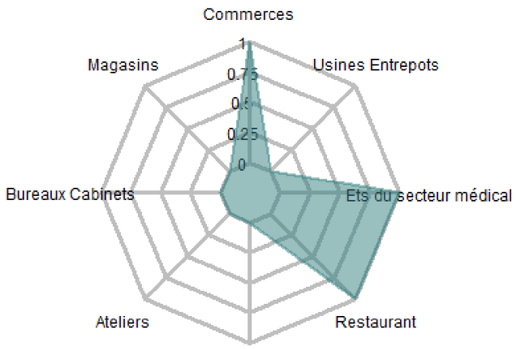
0 100 200 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

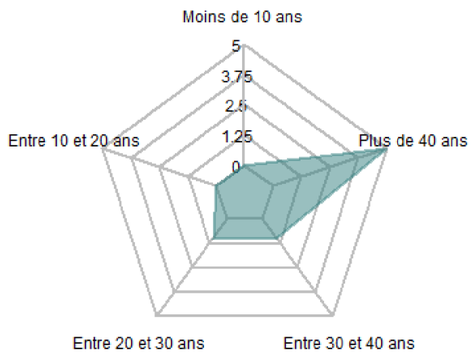
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1386 €
Nombre de locaux	7
Densité de locaux par hectare	0.28
Surface médiane des locaux (m²)	43
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

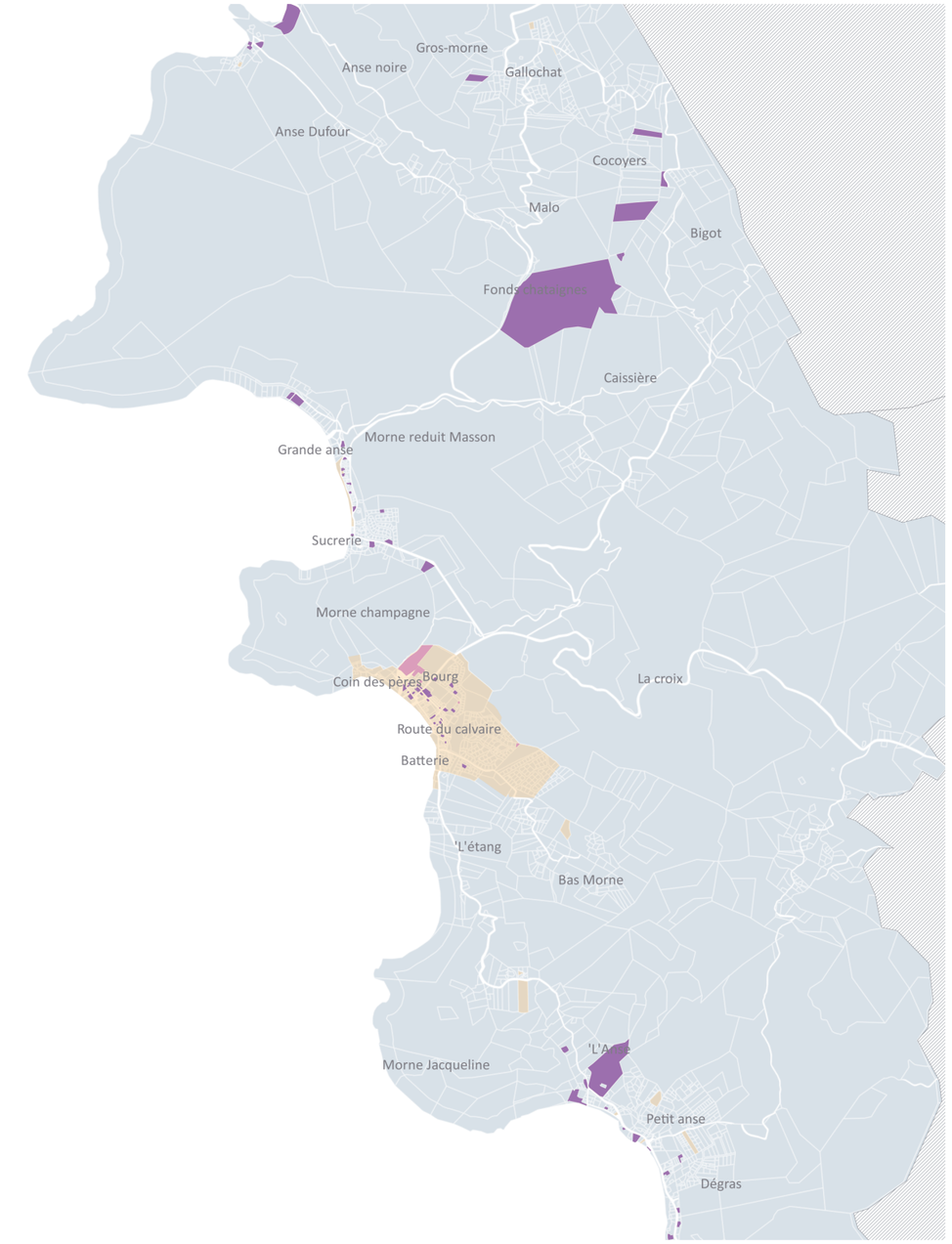
Répartition des locaux par nature de l'occupation

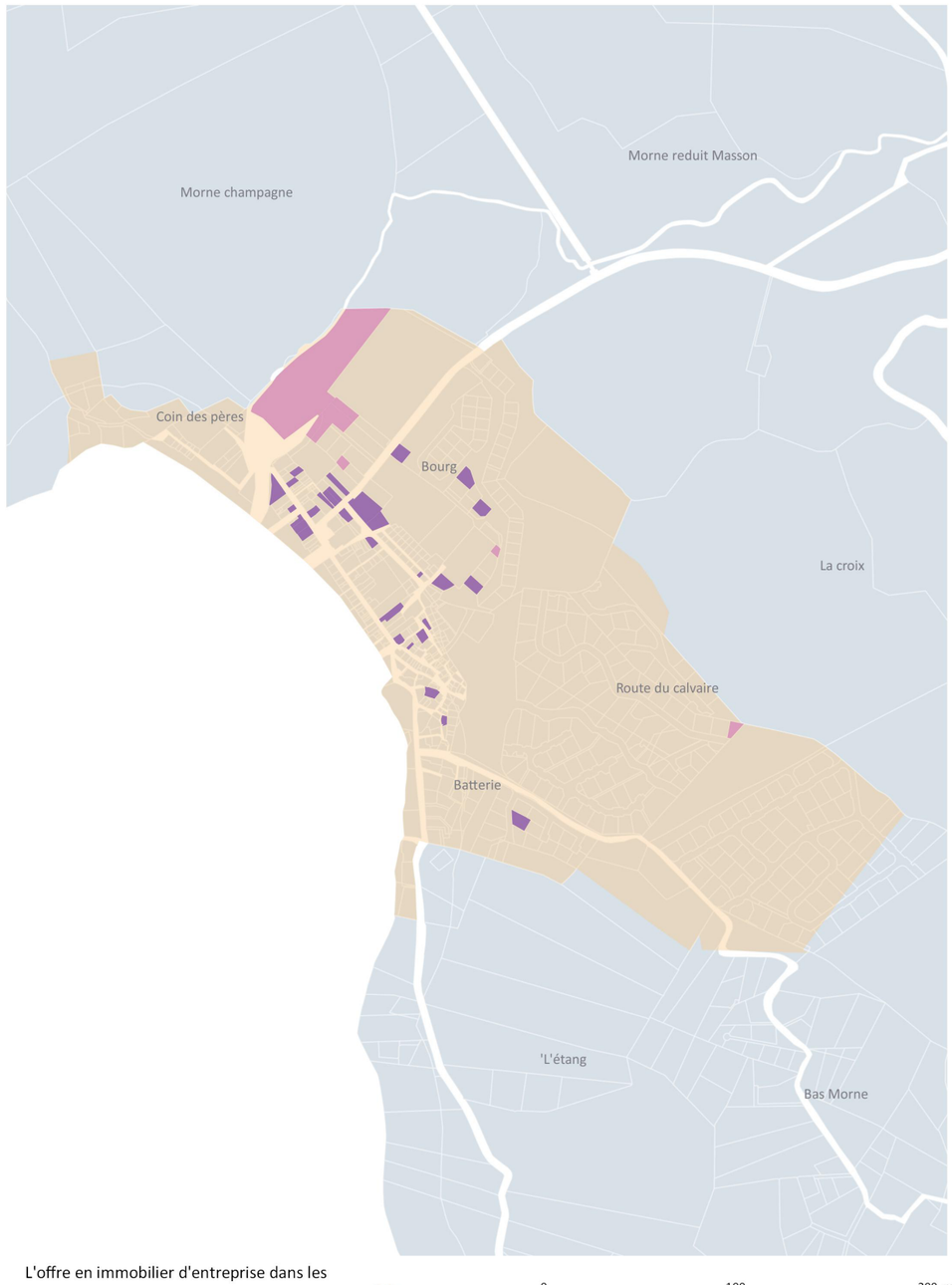


Répartition des locaux par âge



ANSES D'ARLET



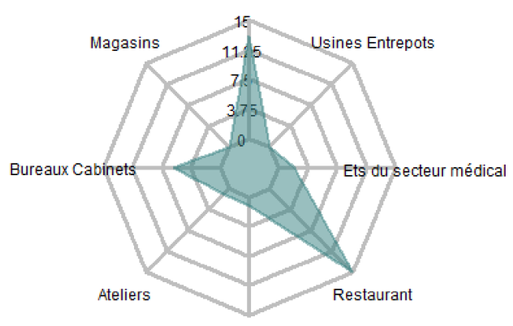


ANSES D'ARLET

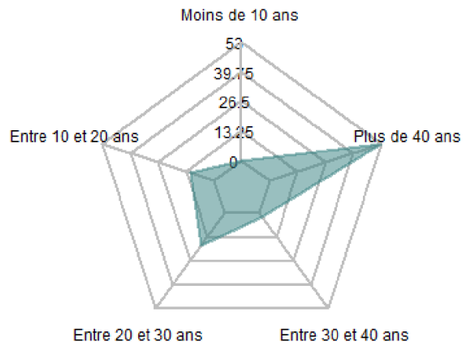
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1780 €
Nombre de locaux	84
Densité de locaux par hectare	1.05
Surface médiane des locaux (m²)	75
Nombre de locaux vacants	1
Surface des locaux vacants (m²)	53

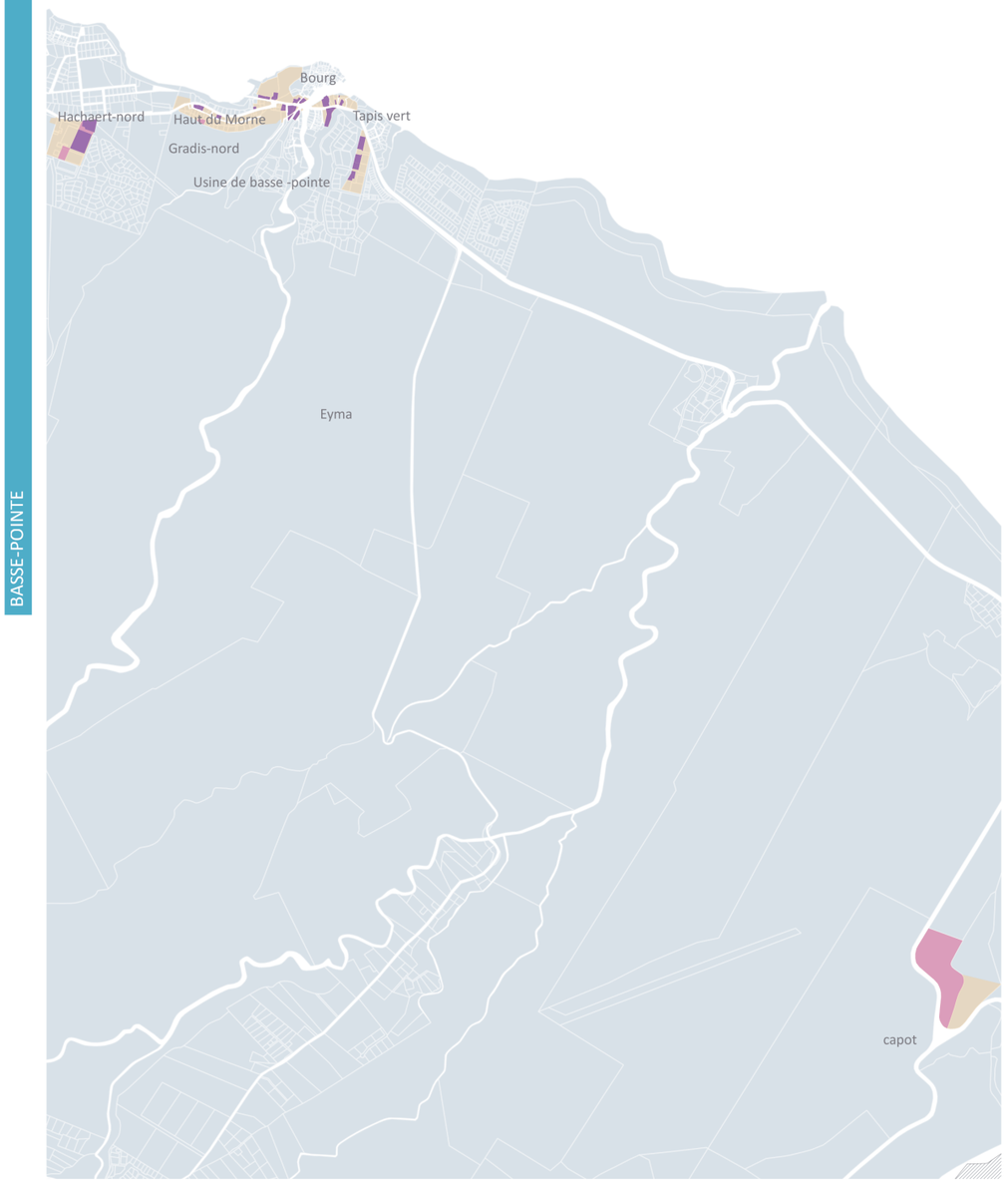
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



BASSE-POINTE



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

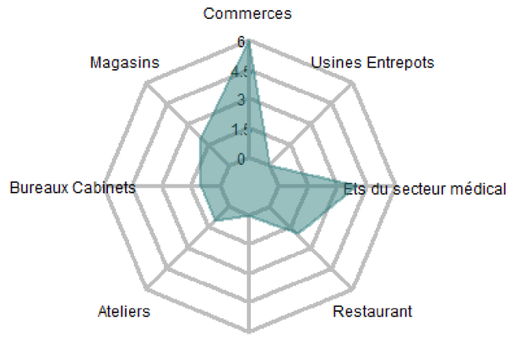
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

BASSE-POINTE

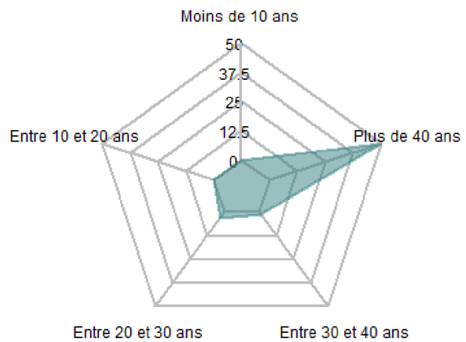
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1780 €
Nombre de locaux	54
Densité de locaux par hectare	4.76
Surface médiane des locaux (m²)	75
Nombre de locaux vacants	2
Surface des locaux vacants (m²)	259

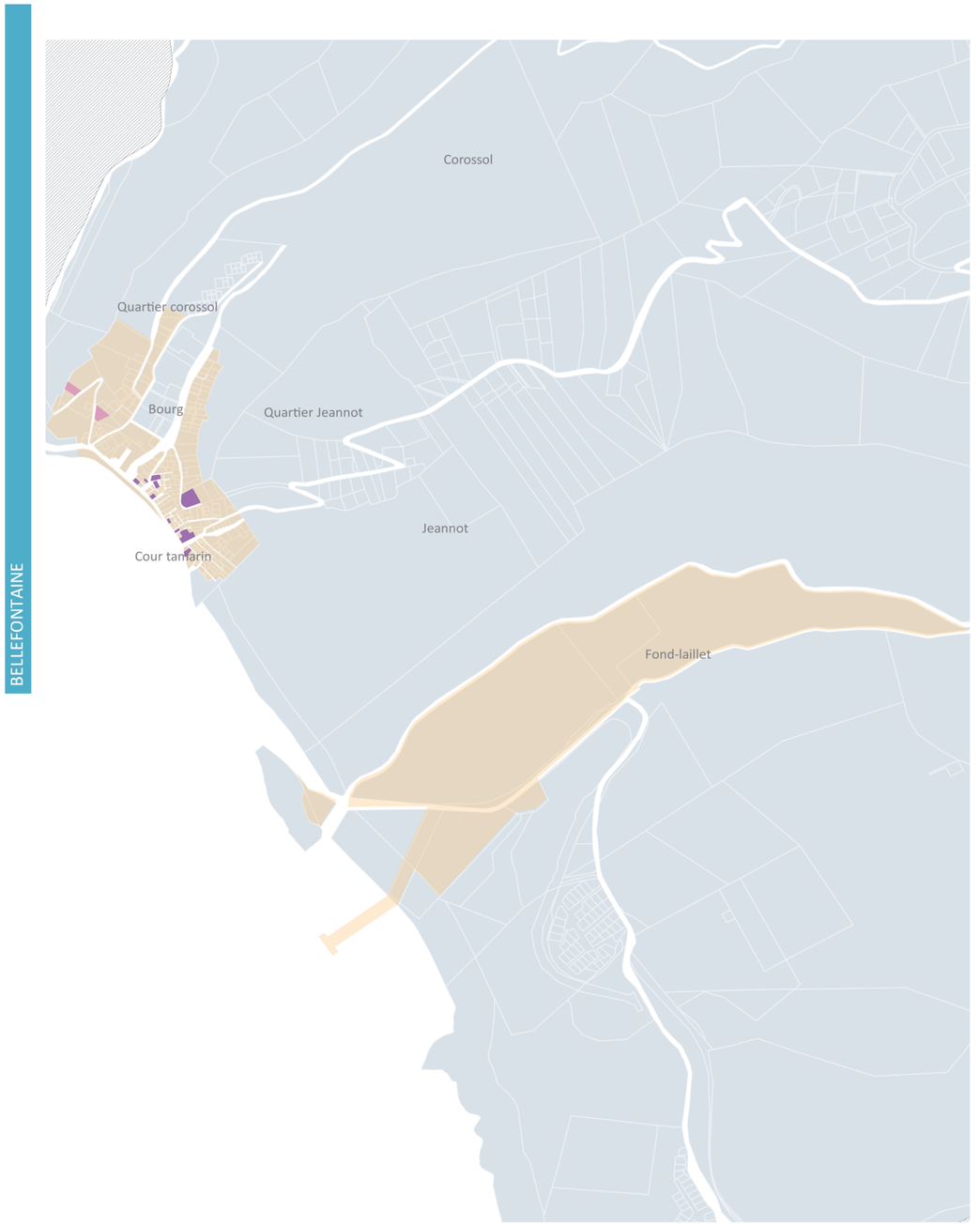
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



BELLEFONTAINE

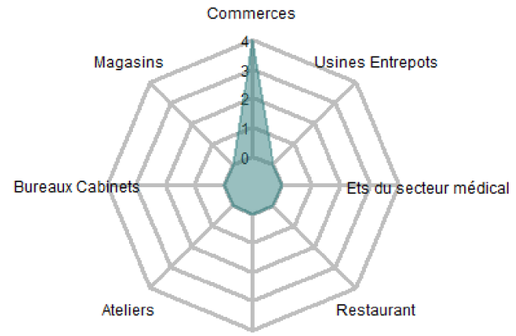


BELLEFONTAINE

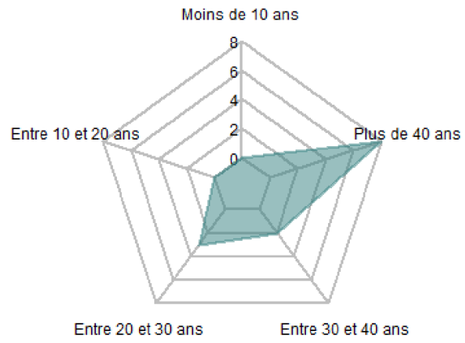
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1078 €
Nombre de locaux	13
Densité de locaux par hectare	0.38
Surface médiane des locaux (m²)	40
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



CASE-PILOTE

L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 100 200 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

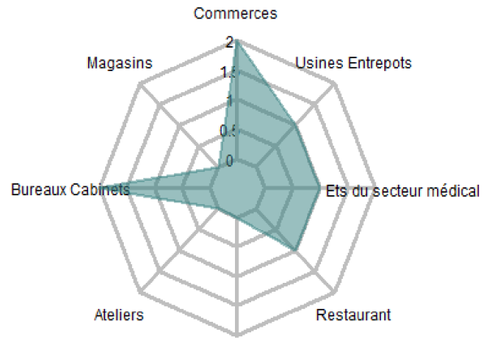
CASE-PILOTE

CASE-PILOTE

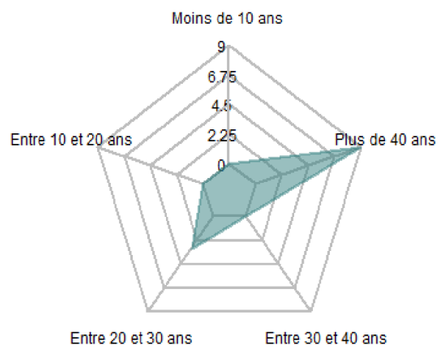
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2112 €
Nombre de locaux	12
Densité de locaux par hectare	3.45
Surface médiane des locaux (m²)	64
Nombre de locaux vacants	1
Surface des locaux vacants (m²)	70

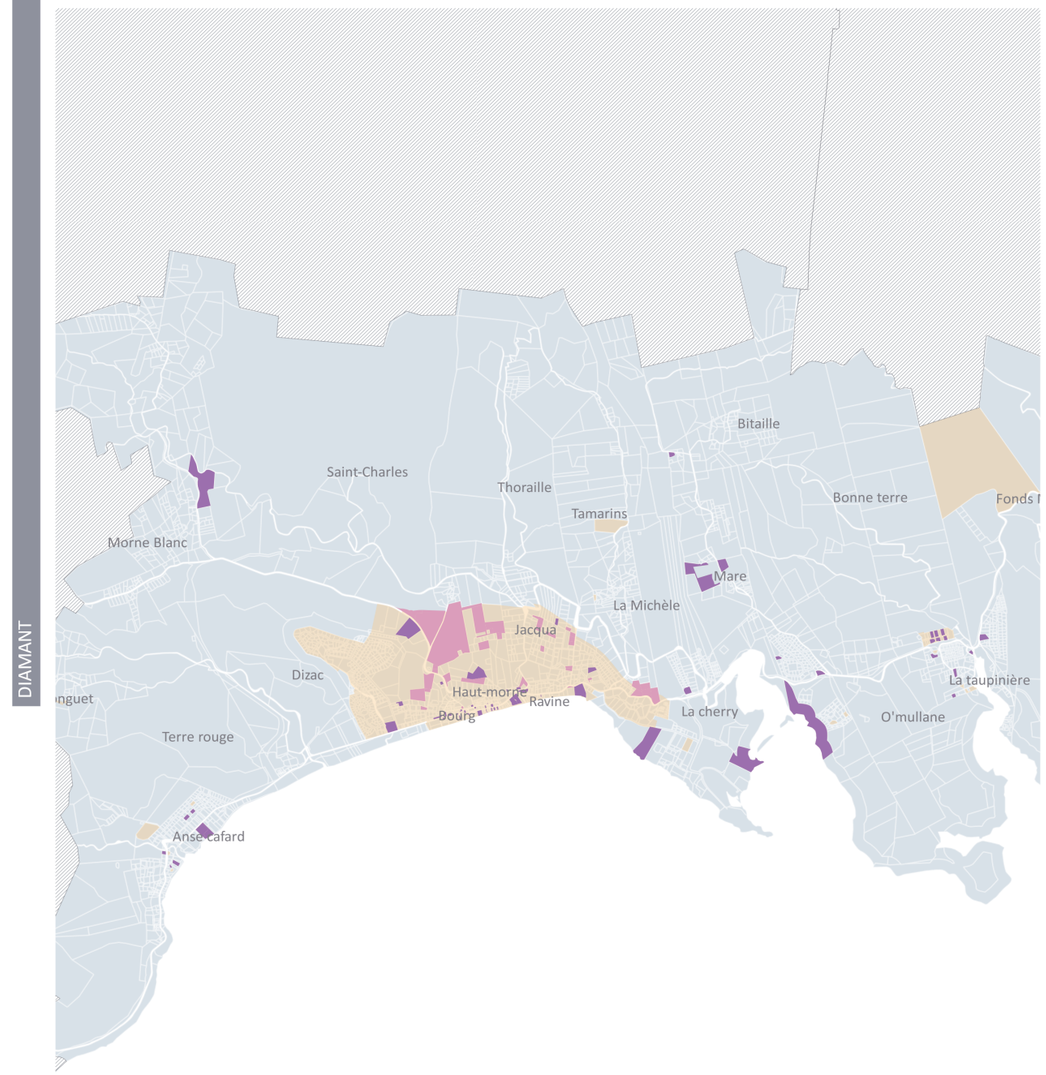
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



DIAMANT

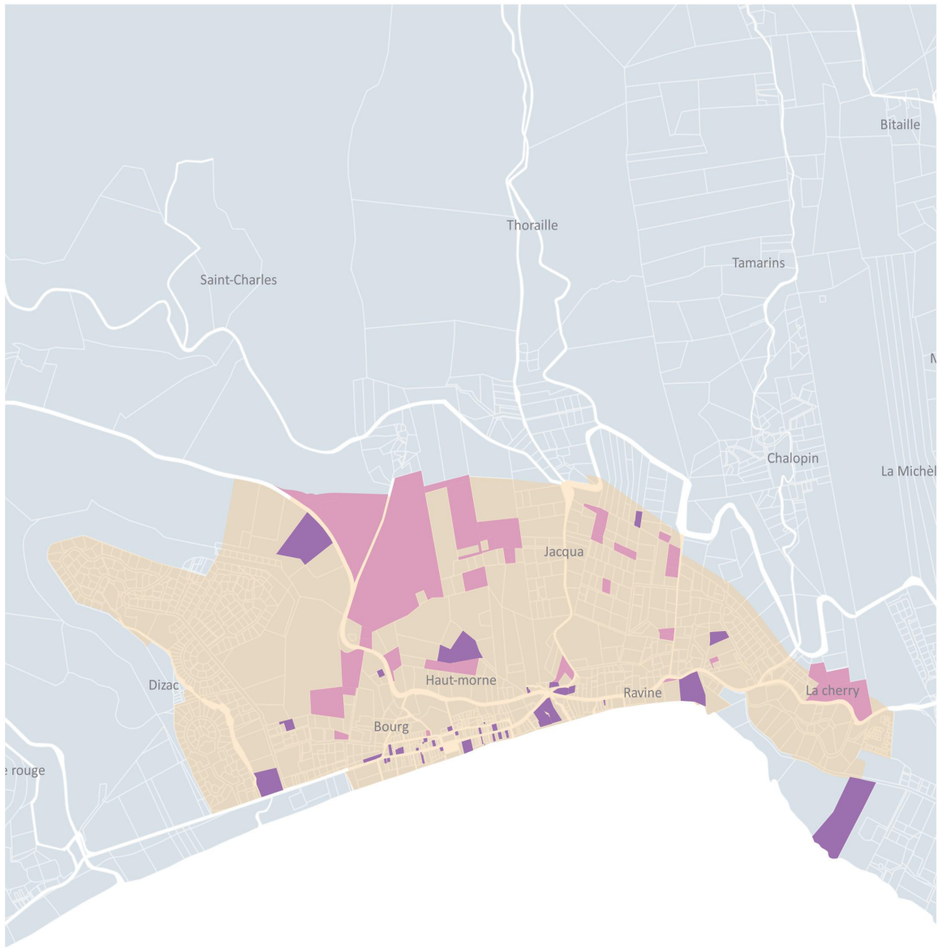


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 1000 2000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

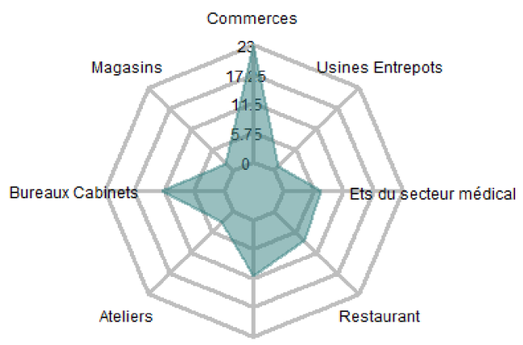
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

DIAMANT

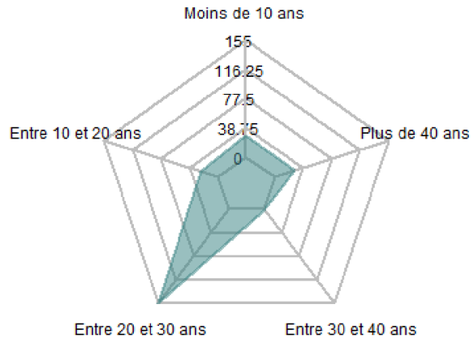
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1267 €
Nombre de locaux	235
Densité de locaux par hectare	1.02
Surface médiane des locaux (m²)	160
Nombre de locaux vacants	4
Surface des locaux vacants (m²)	1410

Répartition des locaux par nature de l'occupation

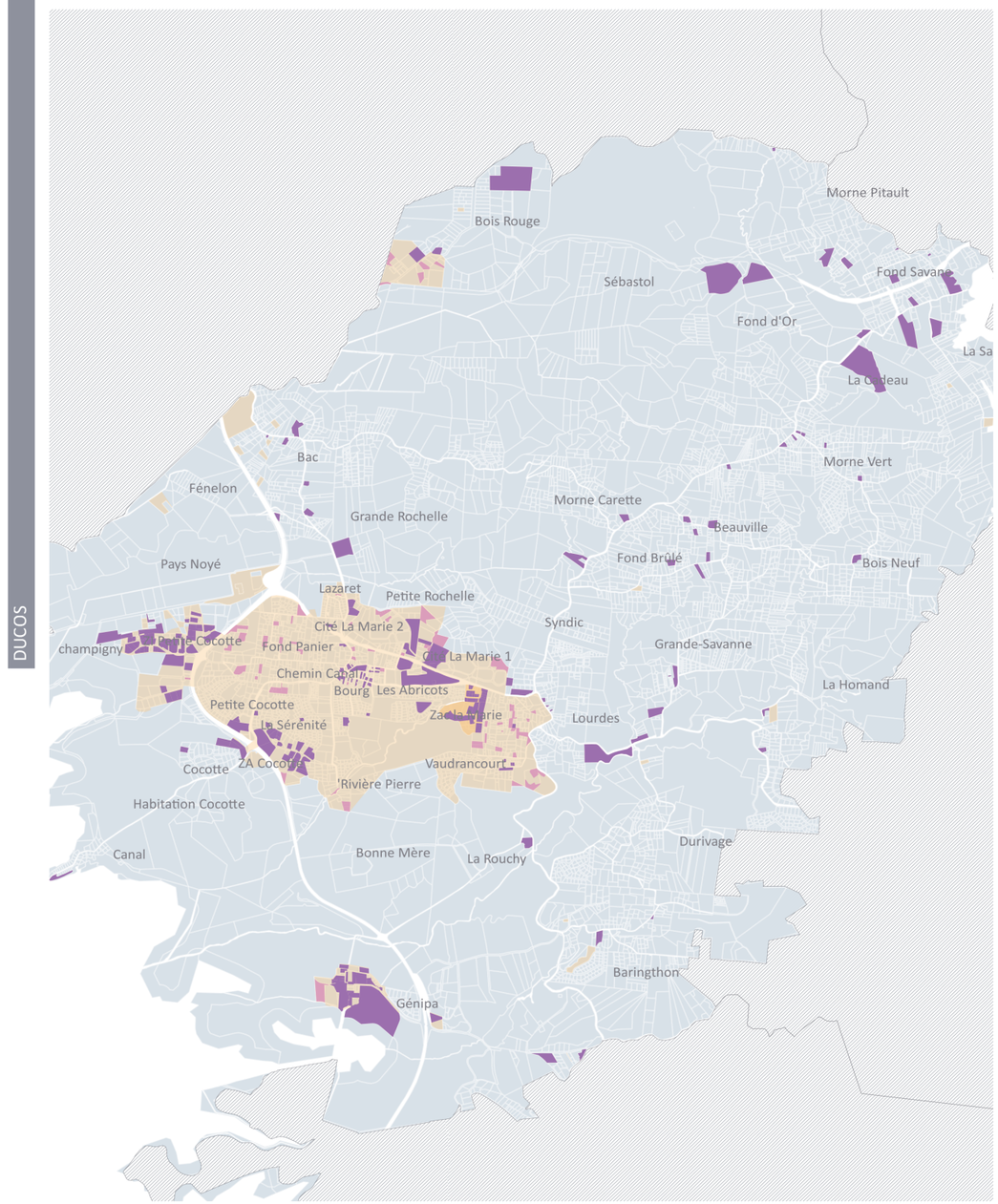


Répartition des locaux par âge



DUCOS

DUCOS



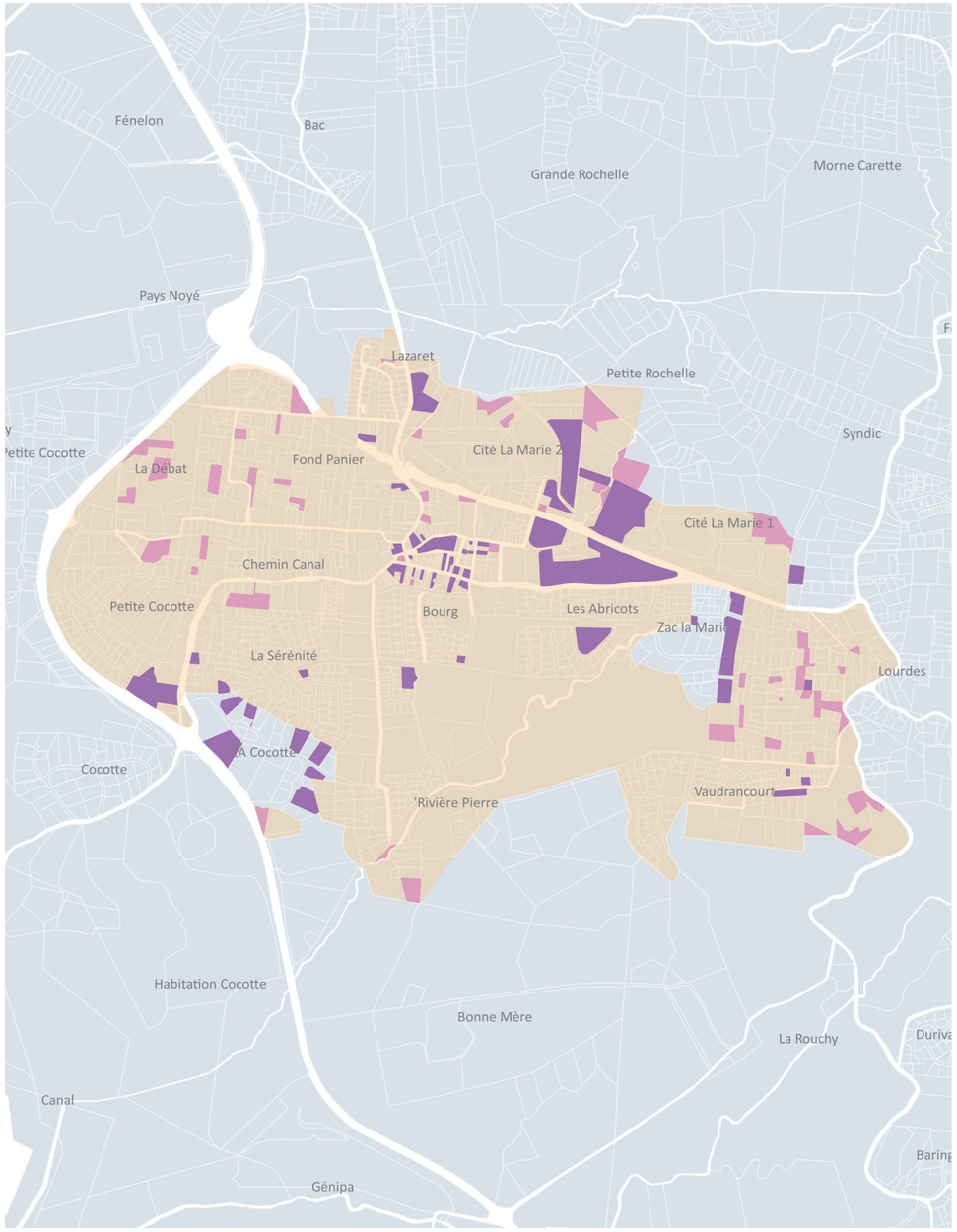
L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 1000 2000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

DUCOS



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

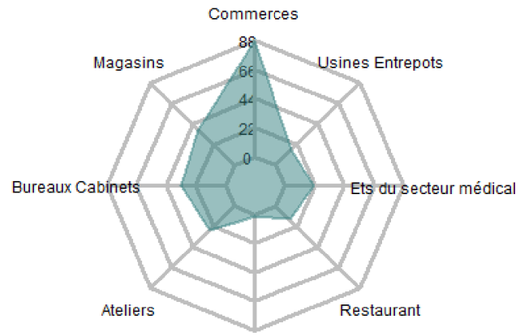
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

DUCOS

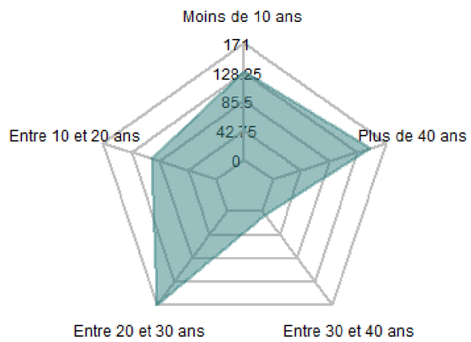
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	3859 €
Nombre de locaux	551
Densité de locaux par hectare	1.66
Surface médiane des locaux (m²)	203
Nombre de locaux vacants	43
Surface des locaux vacants (m²)	10454

Répartition des locaux par nature de l'occupation

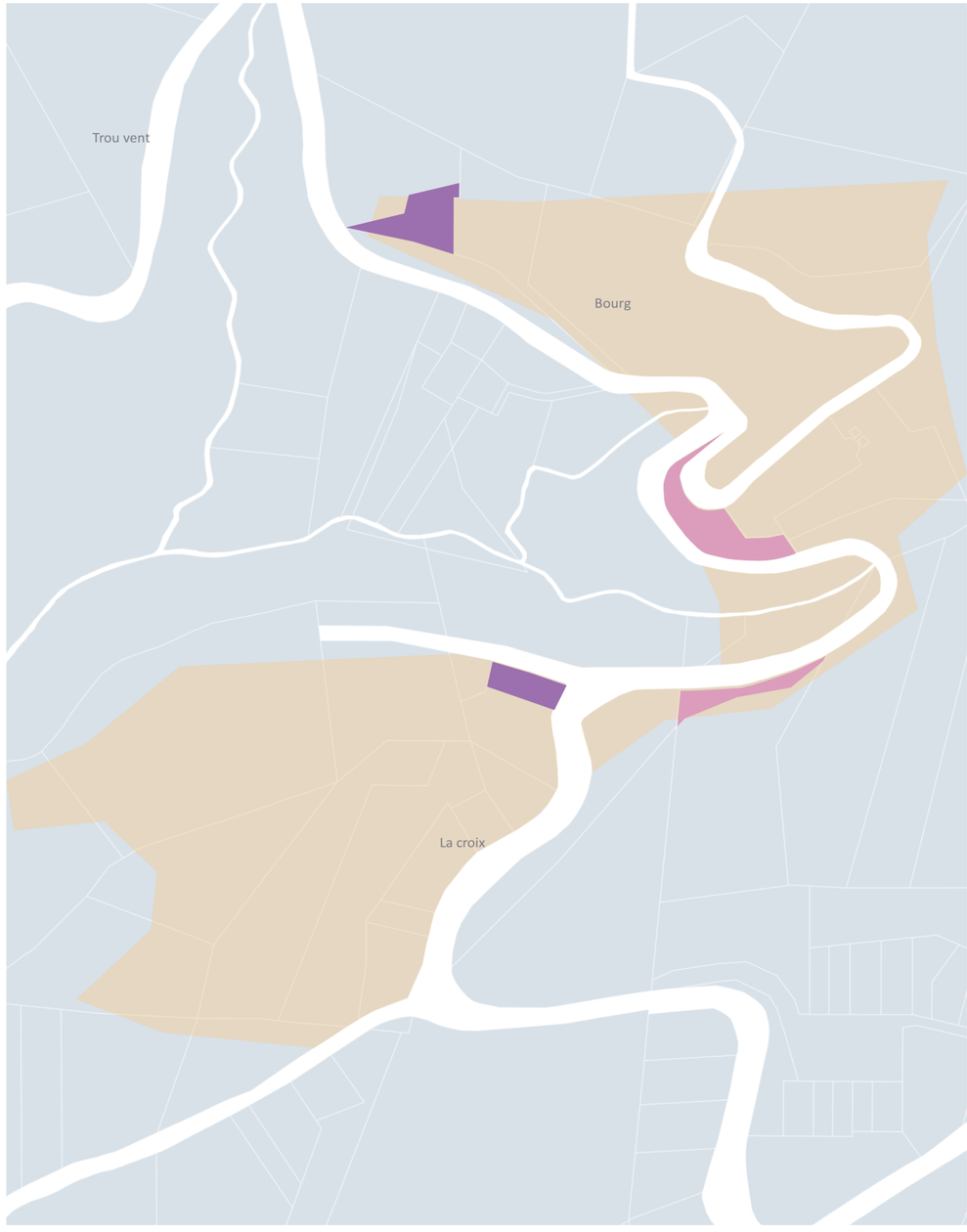


Répartition des locaux par âge



FONDS SAINT-DENIS

FONDS-SAINT-DENIS



L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

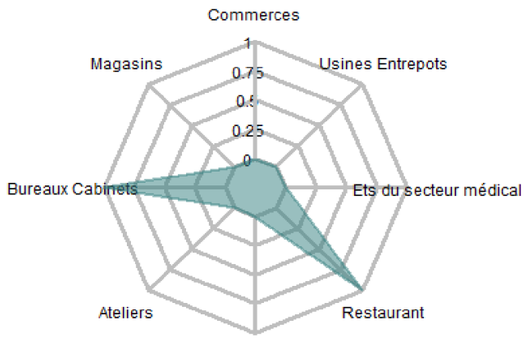
0 50 100 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

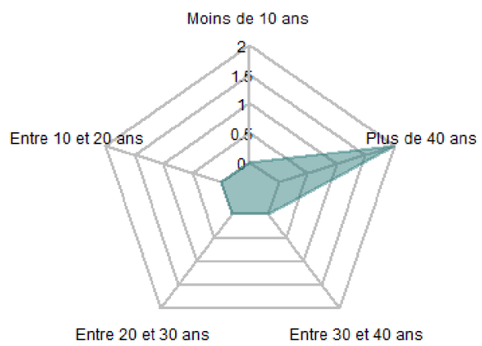
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	385 €
Nombre de locaux	2
Densité de locaux par hectare	0.79
Surface médiane des locaux (m²)	40
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

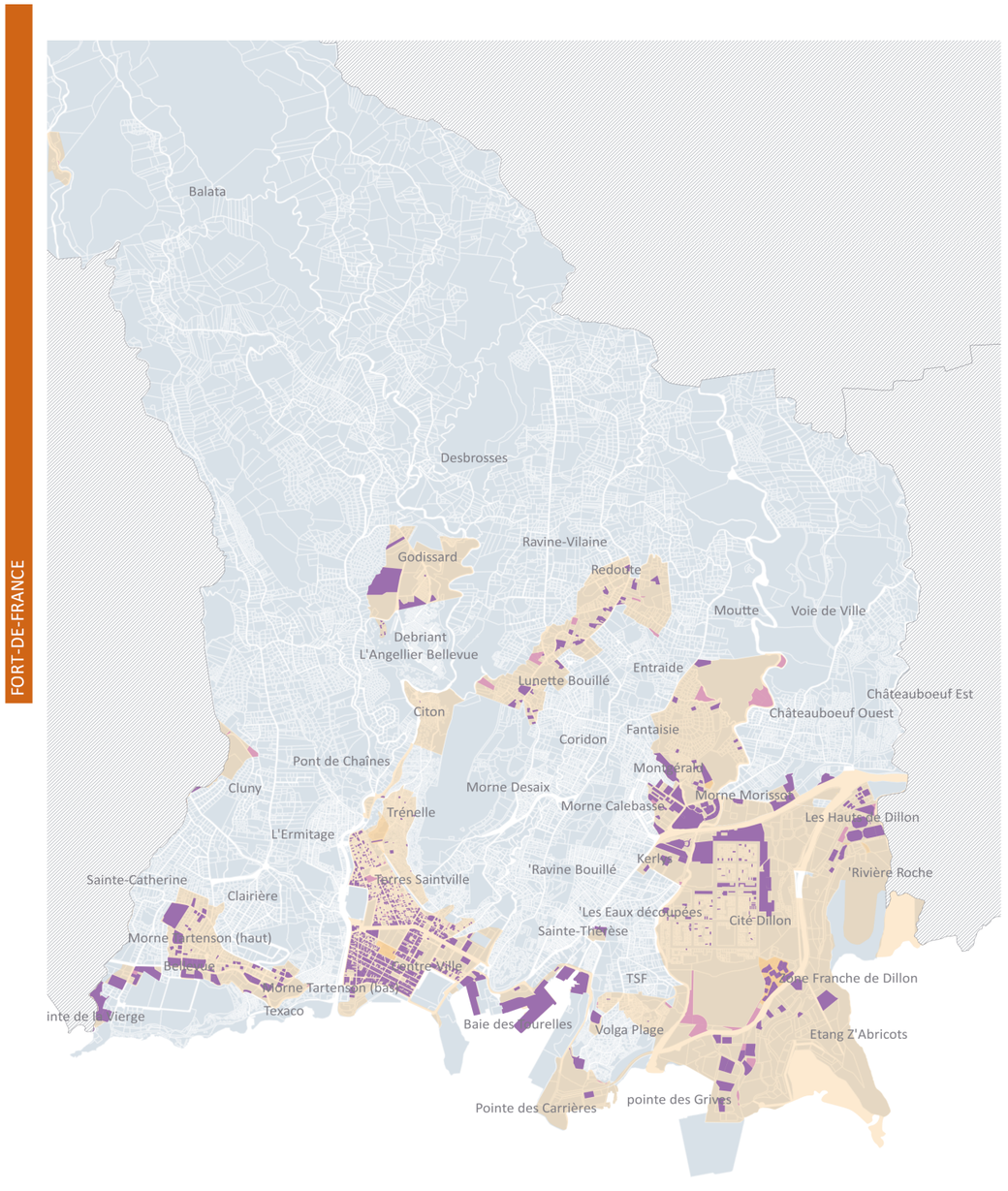
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



FORT-DE-FRANCE

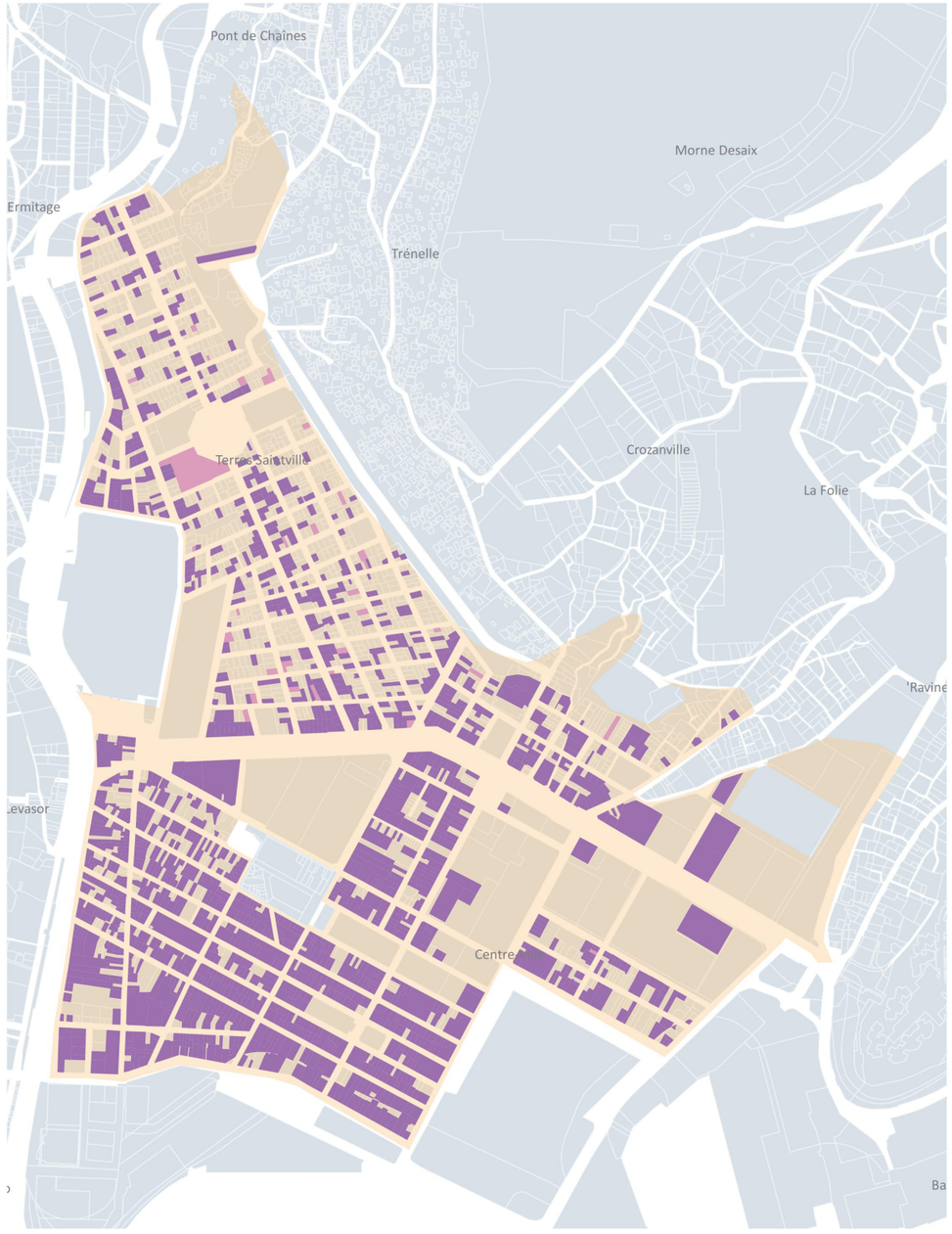


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 1000 2000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

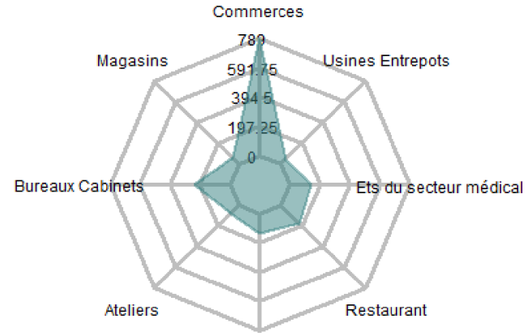


FORT-DE-FRANCE

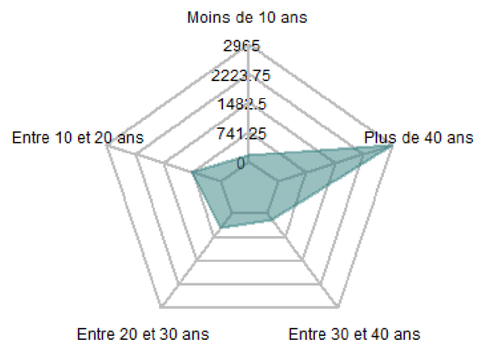
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	4352 €
Nombre de locaux	4486
Densité de locaux par hectare	6.01
Surface médiane des locaux (m²)	90
Nombre de locaux vacants	544
Surface des locaux vacants (m²)	41345

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



GRAND'RIVIERE

L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

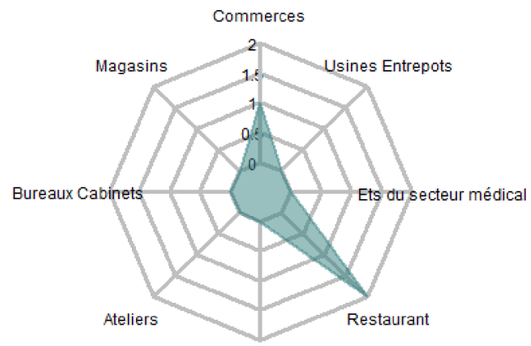
0 100 200 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

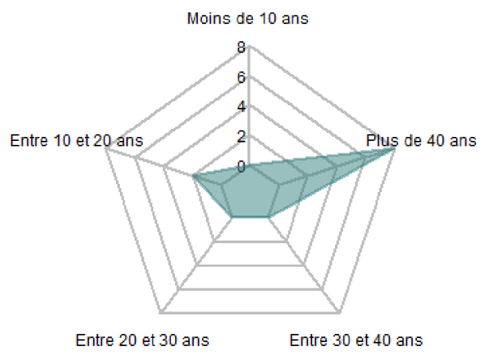
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1624 €
Nombre de locaux	10
Densité de locaux par hectare	1.86
Surface médiane des locaux (m²)	55
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

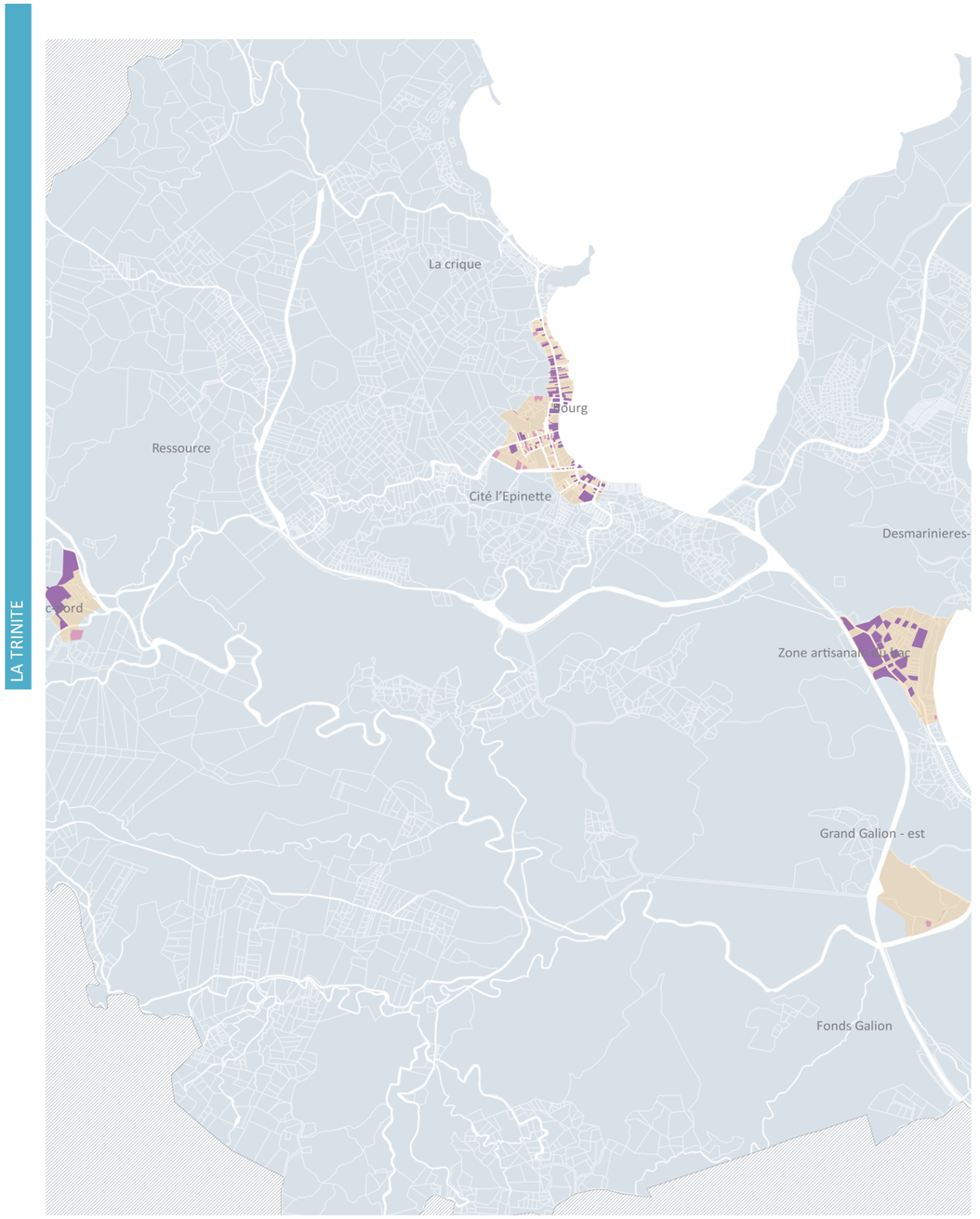
Répartition des locaux par nature de l'occupation

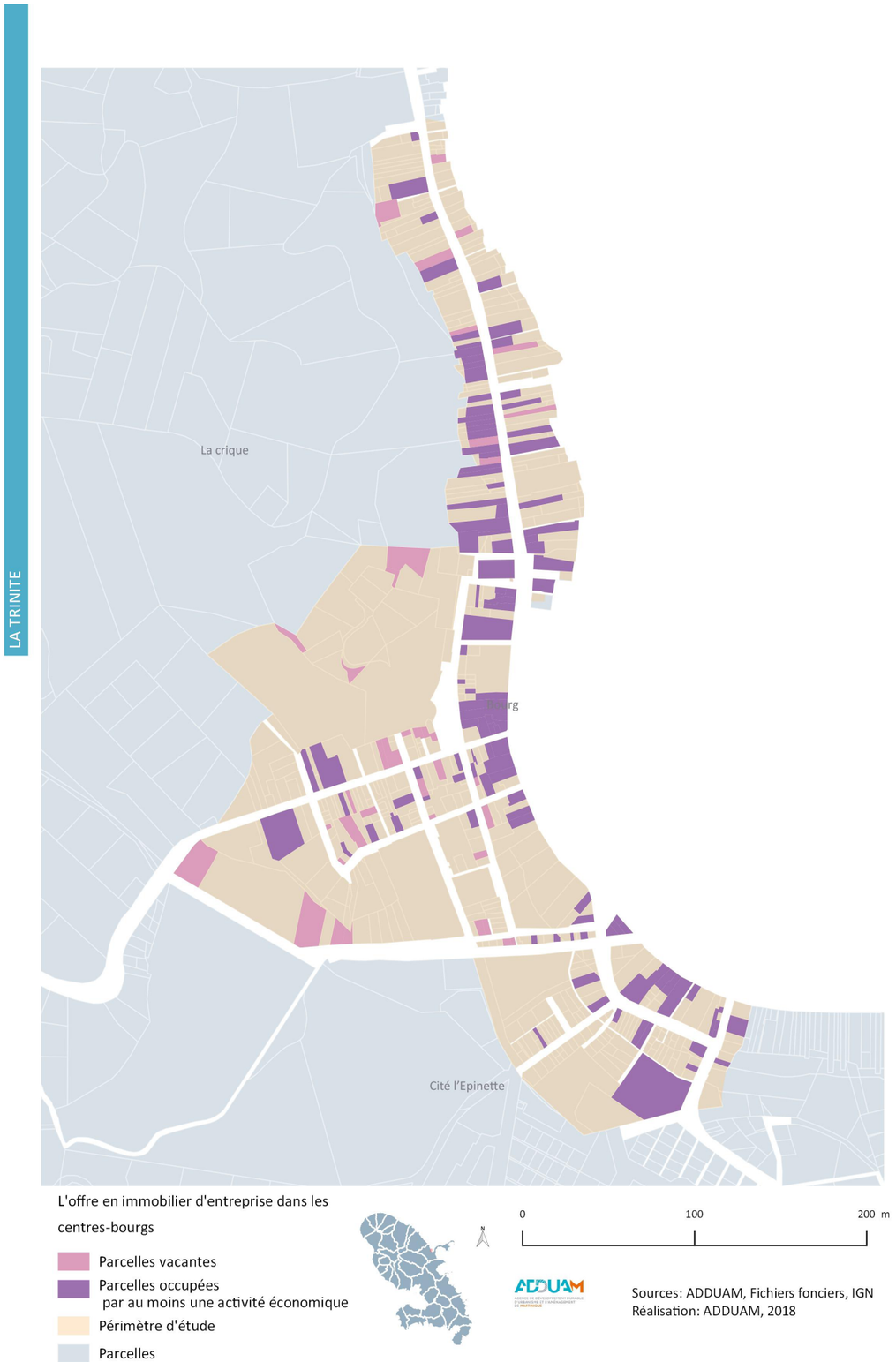


Répartition des locaux par âge



LA TRINITE


LA TRINITE
La crique
Ressource
Cité l'Epinette
Desmarinieres-
Grand Galion - est
Fonds Galion
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées
par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
0
900
1800 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

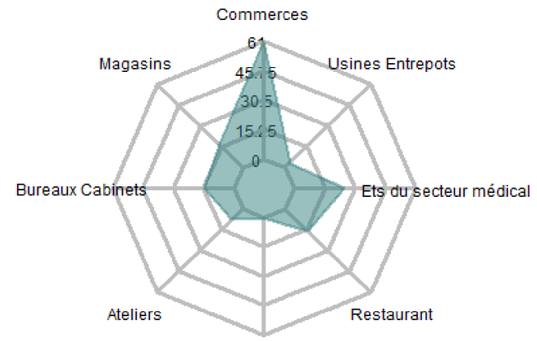


LA TRINITE

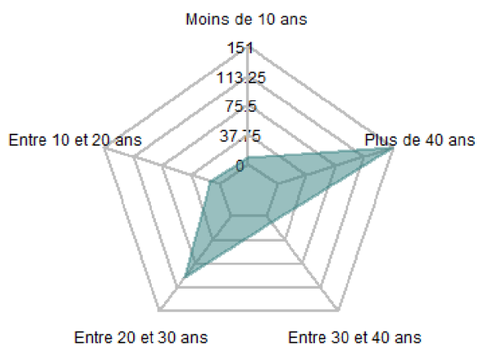
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	3360 €
Nombre de locaux	276
Densité de locaux par hectare	5.57
Surface médiane des locaux (m²)	101
Nombre de locaux vacants	8
Surface des locaux vacants (m²)	704

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



LE CARBET

LE CARBET

L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 200 400 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

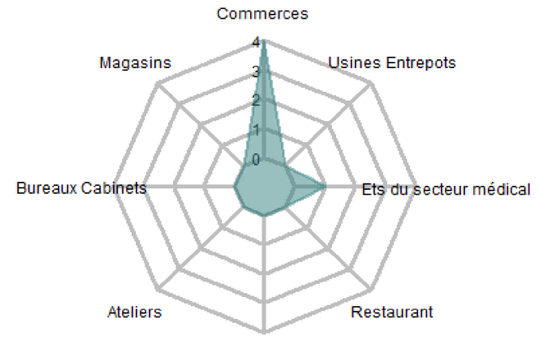
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

LE CARBET

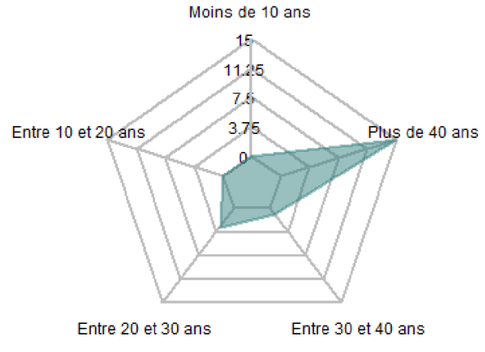
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2234 €
Nombre de locaux	19
Densité de locaux par hectare	2.63
Surface médiane des locaux (m²)	62
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

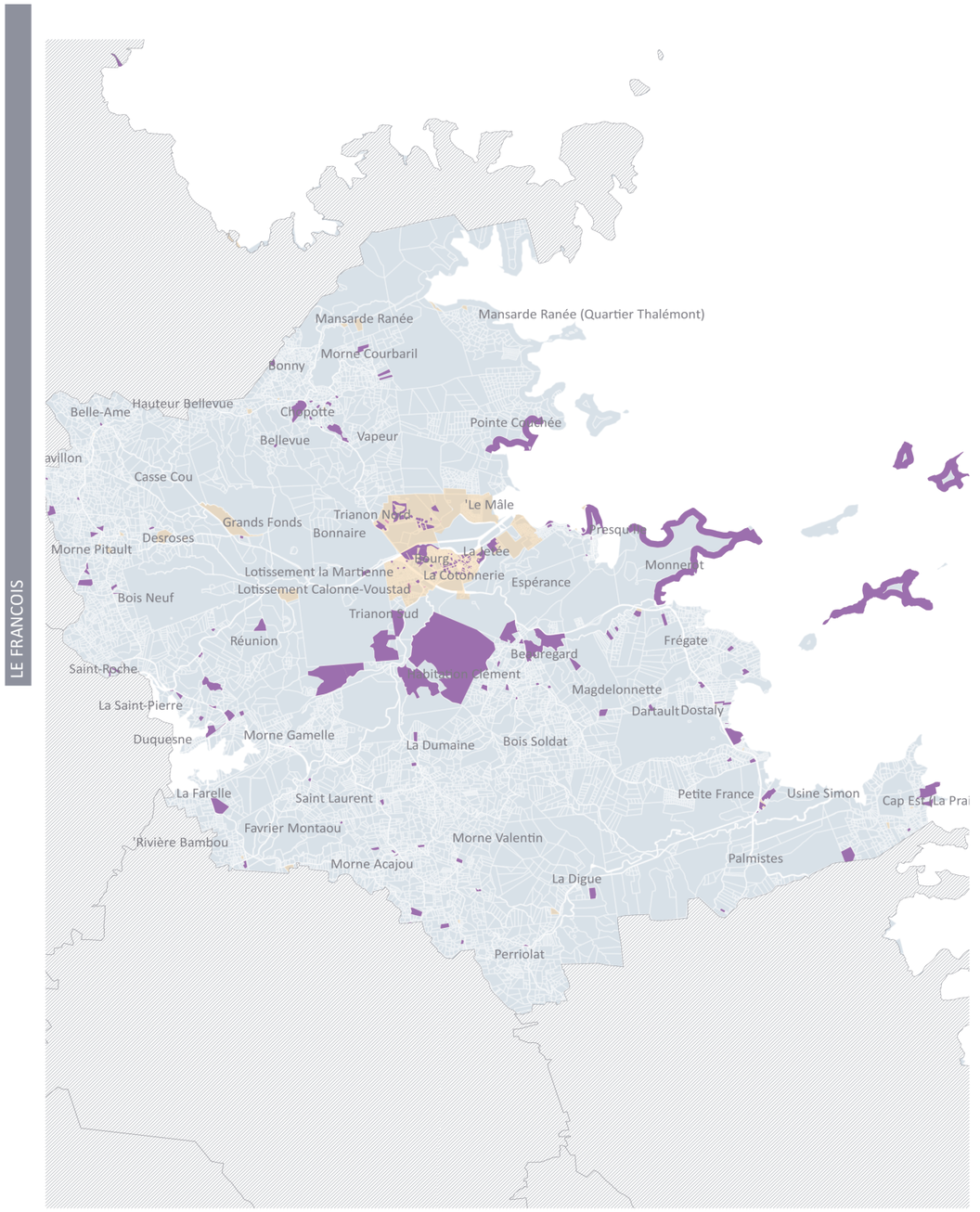
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



LE FRANCOIS

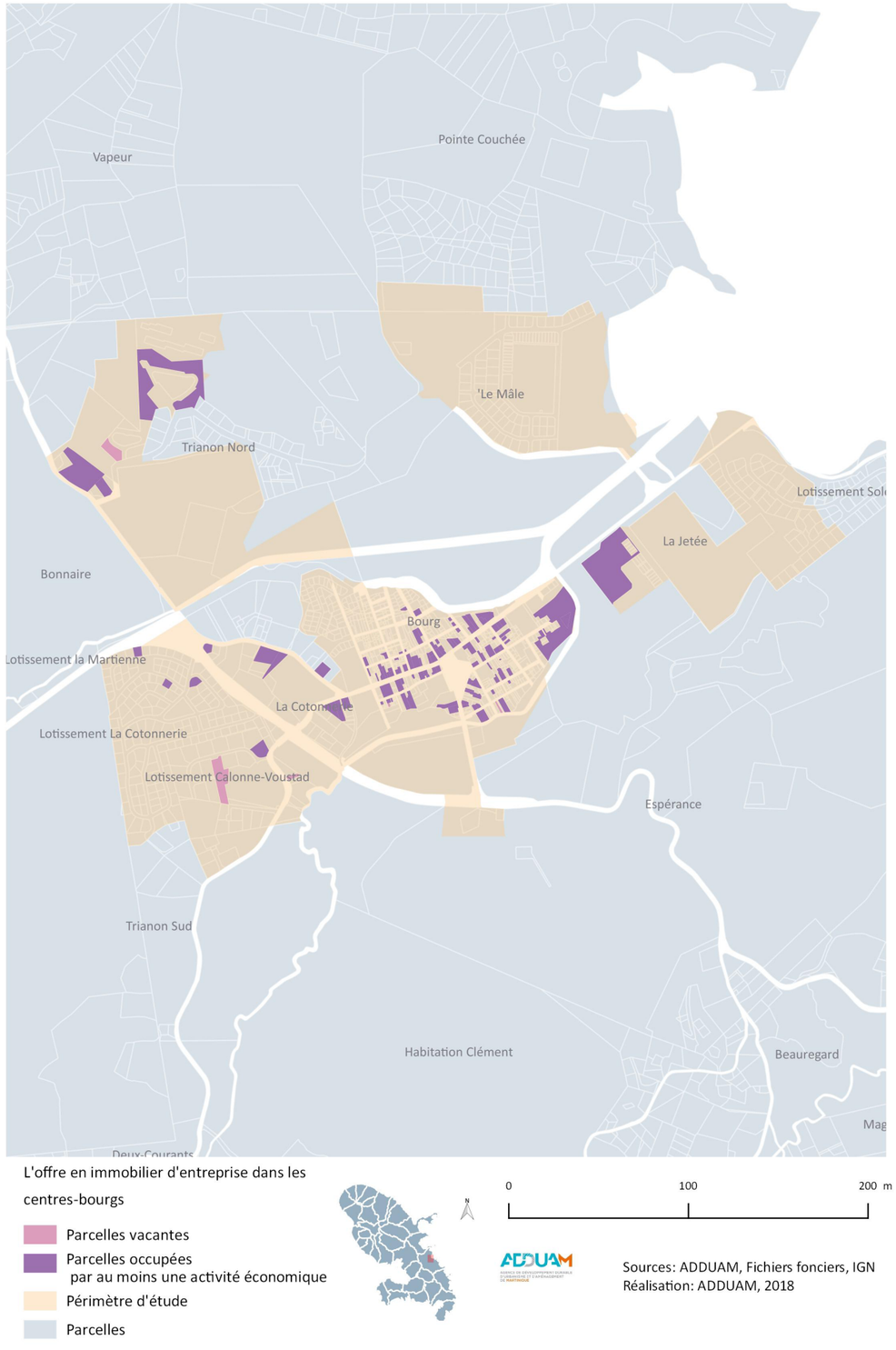


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 2000 4000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

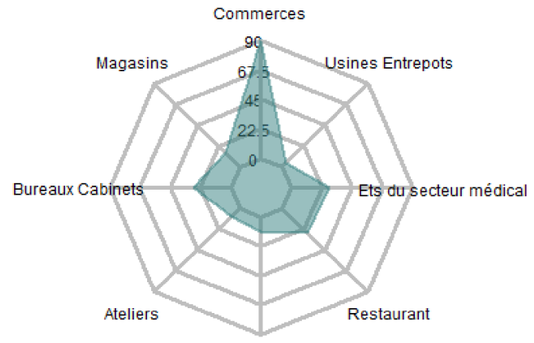


LE FRANCOIS

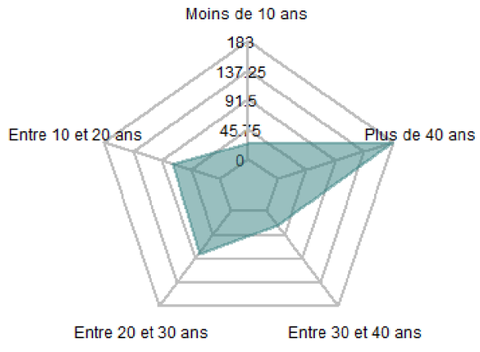
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	3401 €
Nombre de locaux	390
Densité de locaux par hectare	0.94
Surface médiane des locaux (m²)	115
Nombre de locaux vacants	20
Surface des locaux vacants (m²)	2175

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



LE GROS MORNE

LE GROS MORNE

L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

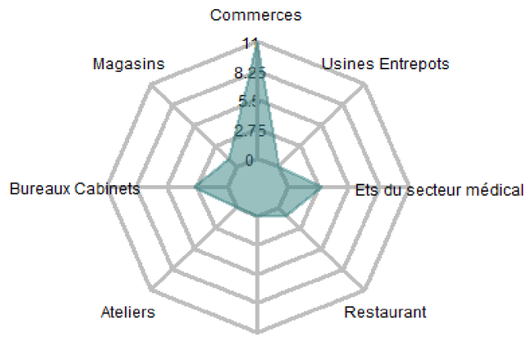
0 100 200 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

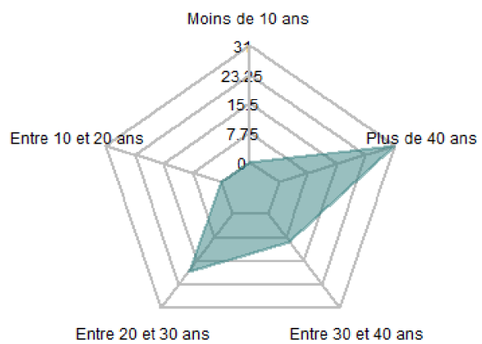
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2536 €
Nombre de locaux	59
Densité de locaux par hectare	9.15
Surface médiane des locaux (m²)	57
Nombre de locaux vacants	2
Surface des locaux vacants (m²)	78

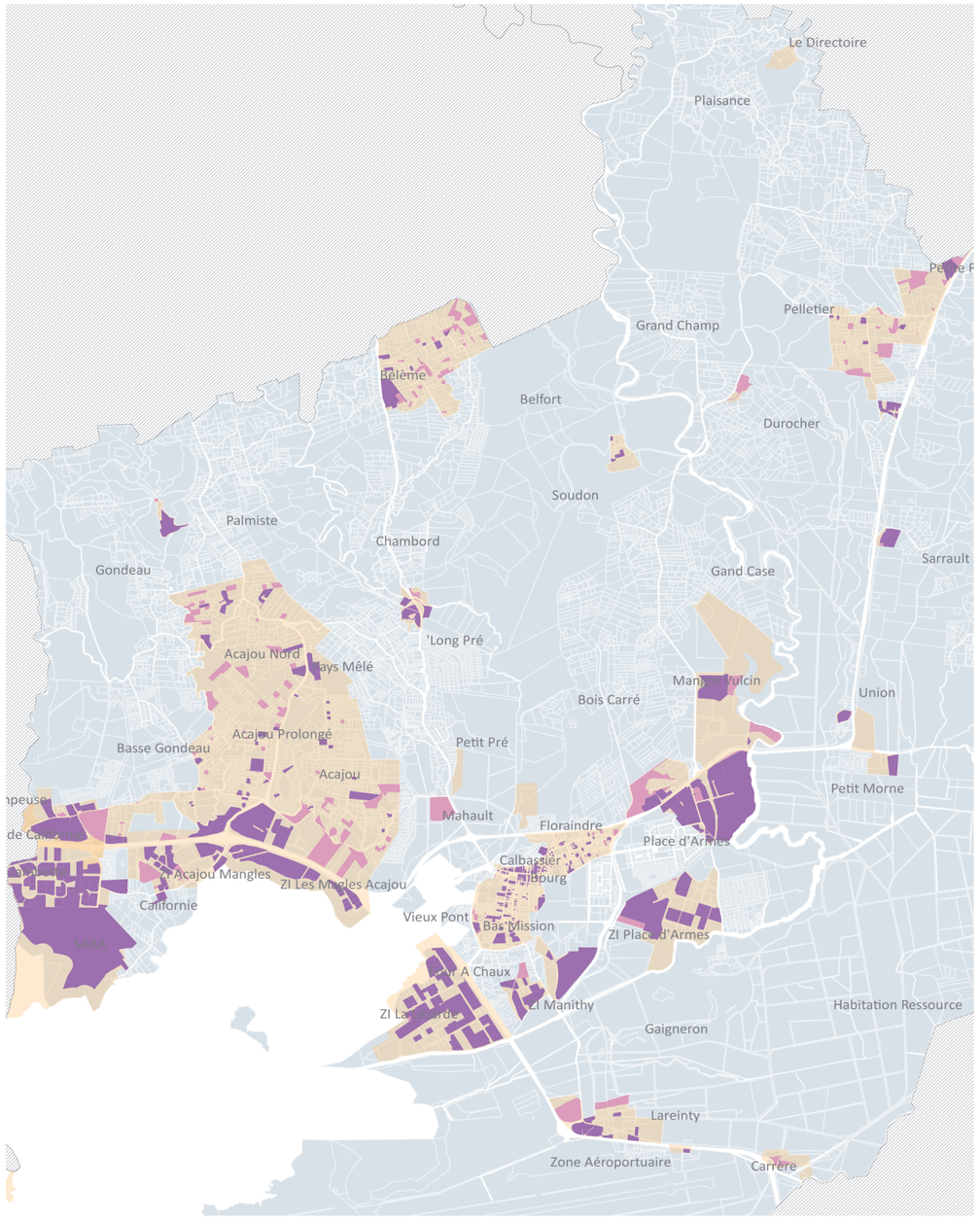
Répartition des locaux par nature de l'occupation

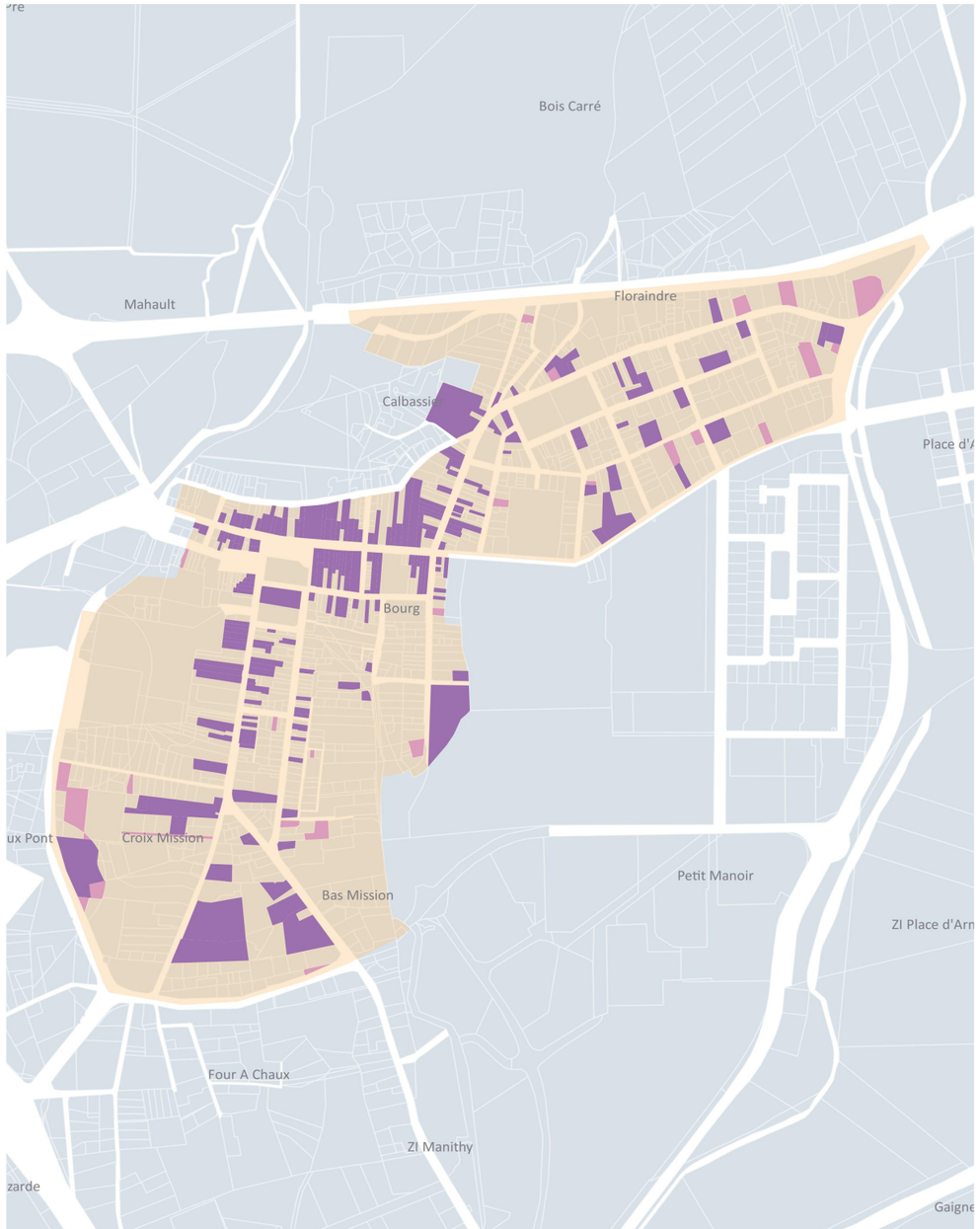


Répartition des locaux par âge



LE LAMENTIN


Le Directoire
Plaisance
Pelletier
Grand Champ
Bélème
Belfort
Durocher
Soudon
Palmiste
Chambord
Gondeau
Sarrault
Gand Case
'Long Pré
Acajou Nord
Mangot Vulcin
Bois Carré
Union
Acajou Prolongé
Basse Gondeau
Petit Pré
Acajou
Petit Morne
Mahault
Floraindre
Place d'Armes
Calbassier
ZI Acajou Mangles
ZI Les Mangles Acajou
Vieux Pont
Bas Mission
ZI Place d'Armes
ZI Manithy
Habitation Ressource
Gaigneron
Lareinty
Zone Aéroportuaire
Carrère
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
N
0
1000
2000 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

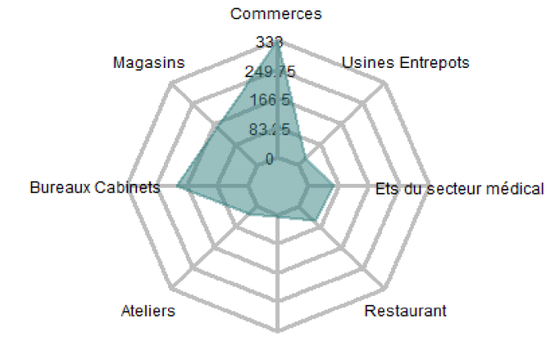
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

LE LAMENTIN

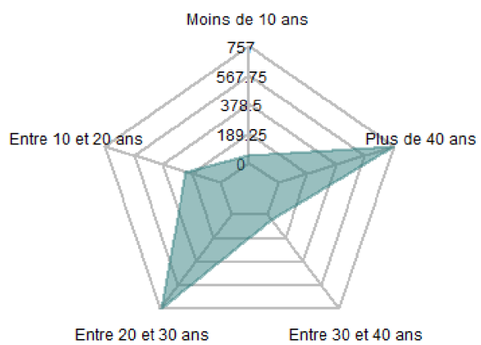
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	5128 €
Nombre de locaux	1828
Densité de locaux par hectare	2.06
Surface médiane des locaux (m²)	269
Nombre de locaux vacants	259
Surface des locaux vacants (m²)	30475

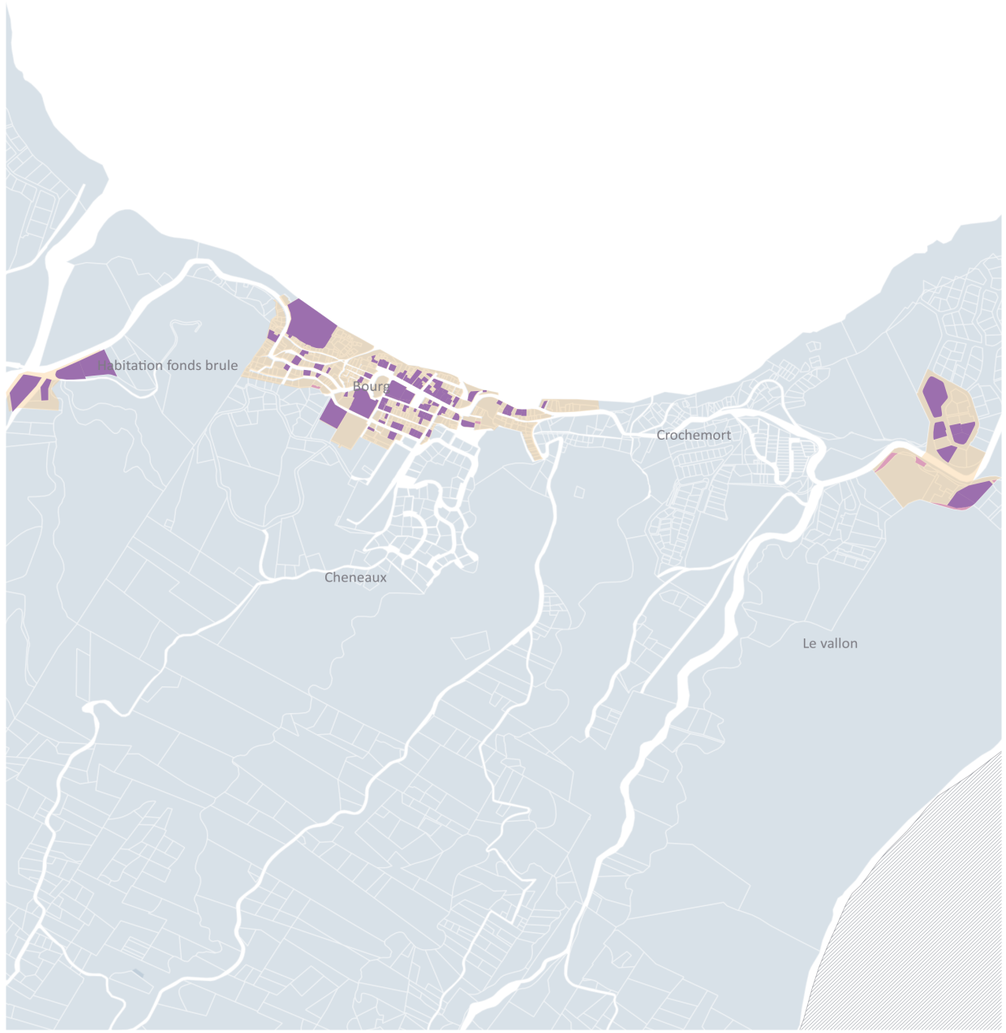
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



LE LORRAIN

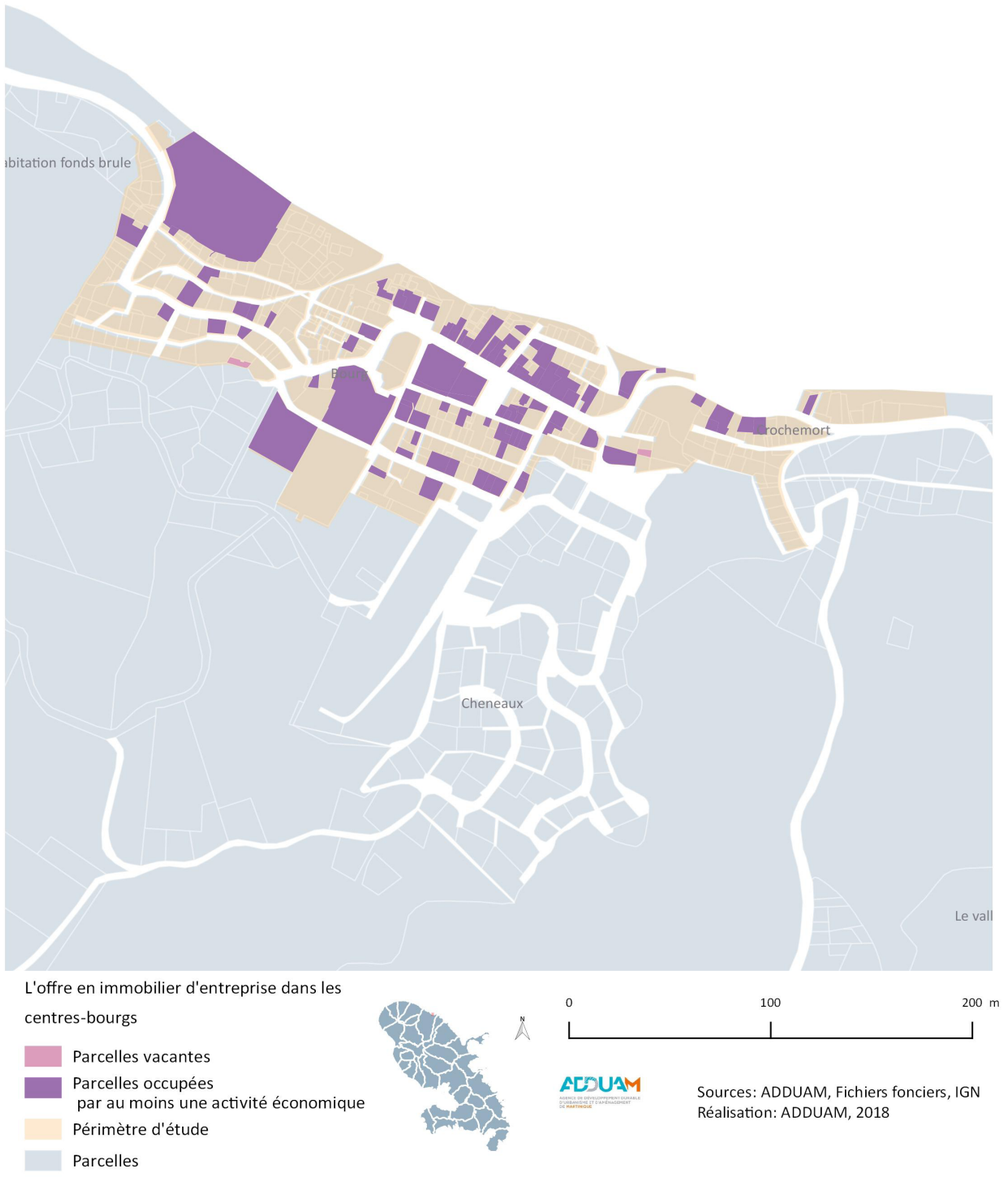


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 400 800 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

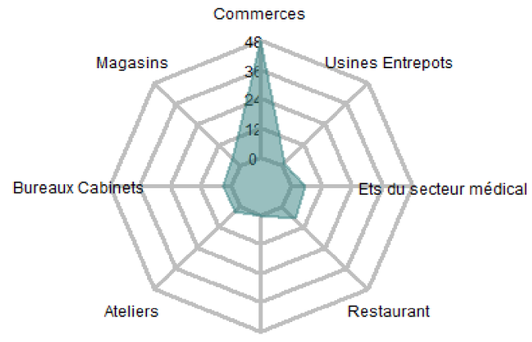


LE LORRAIN

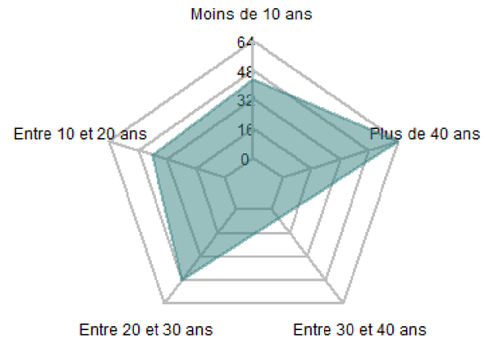
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2378 €
Nombre de locaux	201
Densité de locaux par hectare	14.21
Surface médiane des locaux (m²)	92
Nombre de locaux vacants	15
Surface des locaux vacants (m²)	721

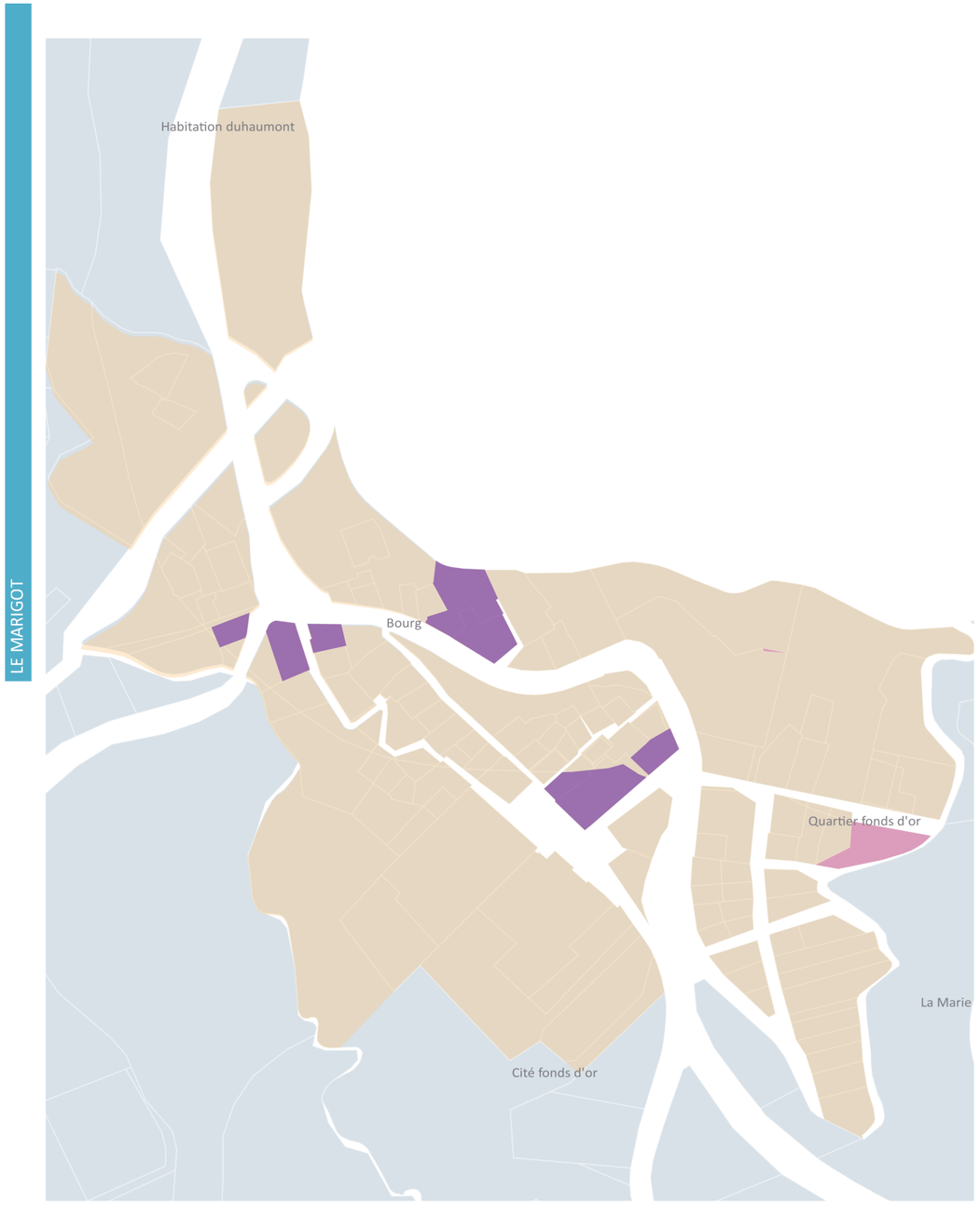
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



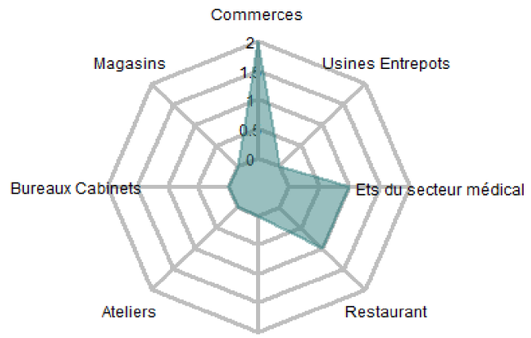
LE MARIGOT


LE MARIGOT
Habitation duhaumont
Bourg
Quartier fonds d'or
La Marie
Cité fonds d'or
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
N
0
70
140 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

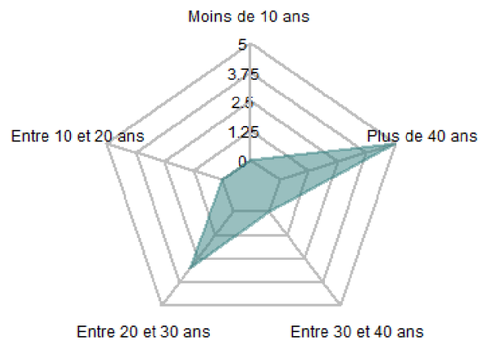
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1472 €
Nombre de locaux	8
Densité de locaux par hectare	1.56
Surface médiane des locaux (m²)	41
Nombre de locaux vacants	1
Surface des locaux vacants (m²)	269

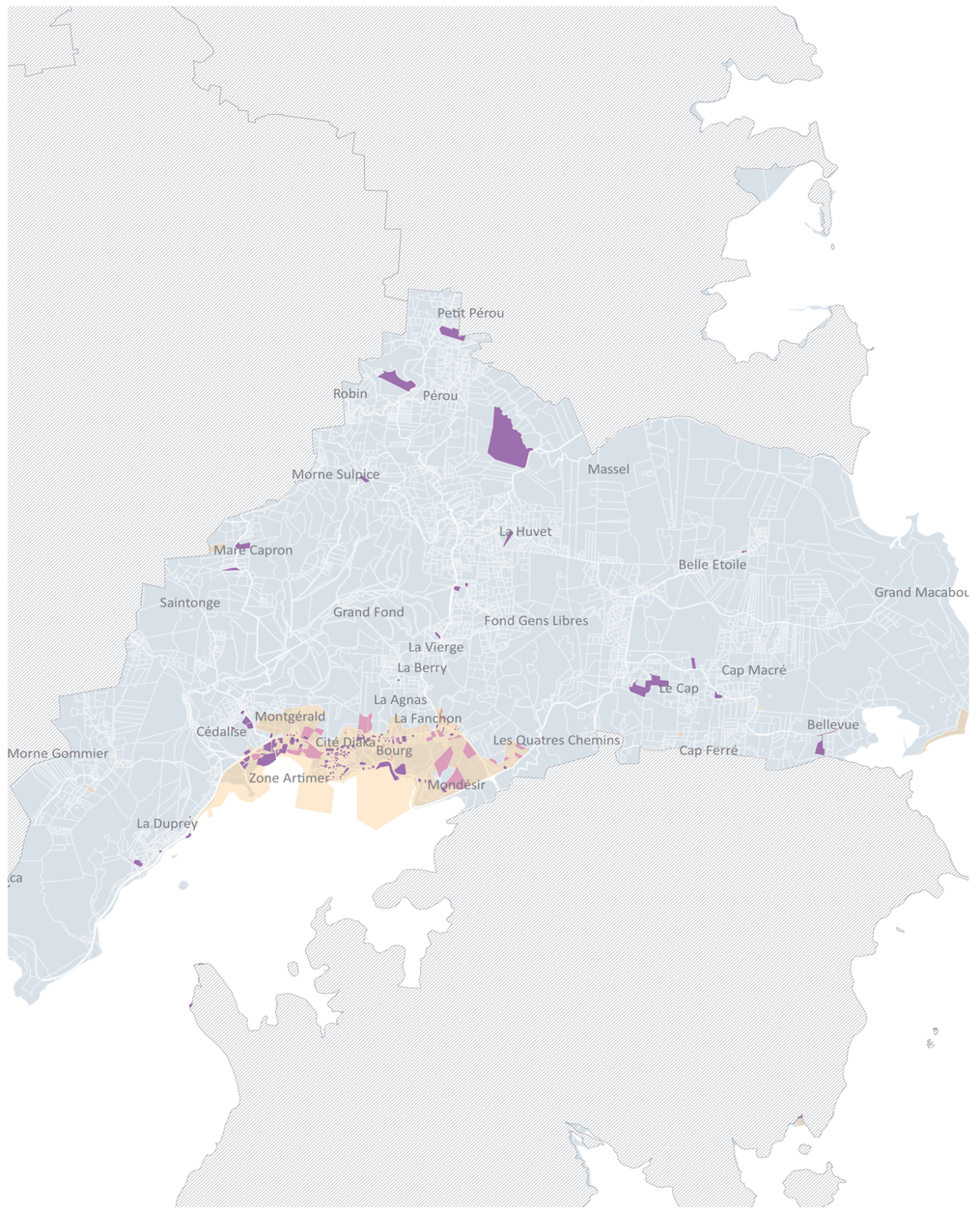
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



LE MARIN

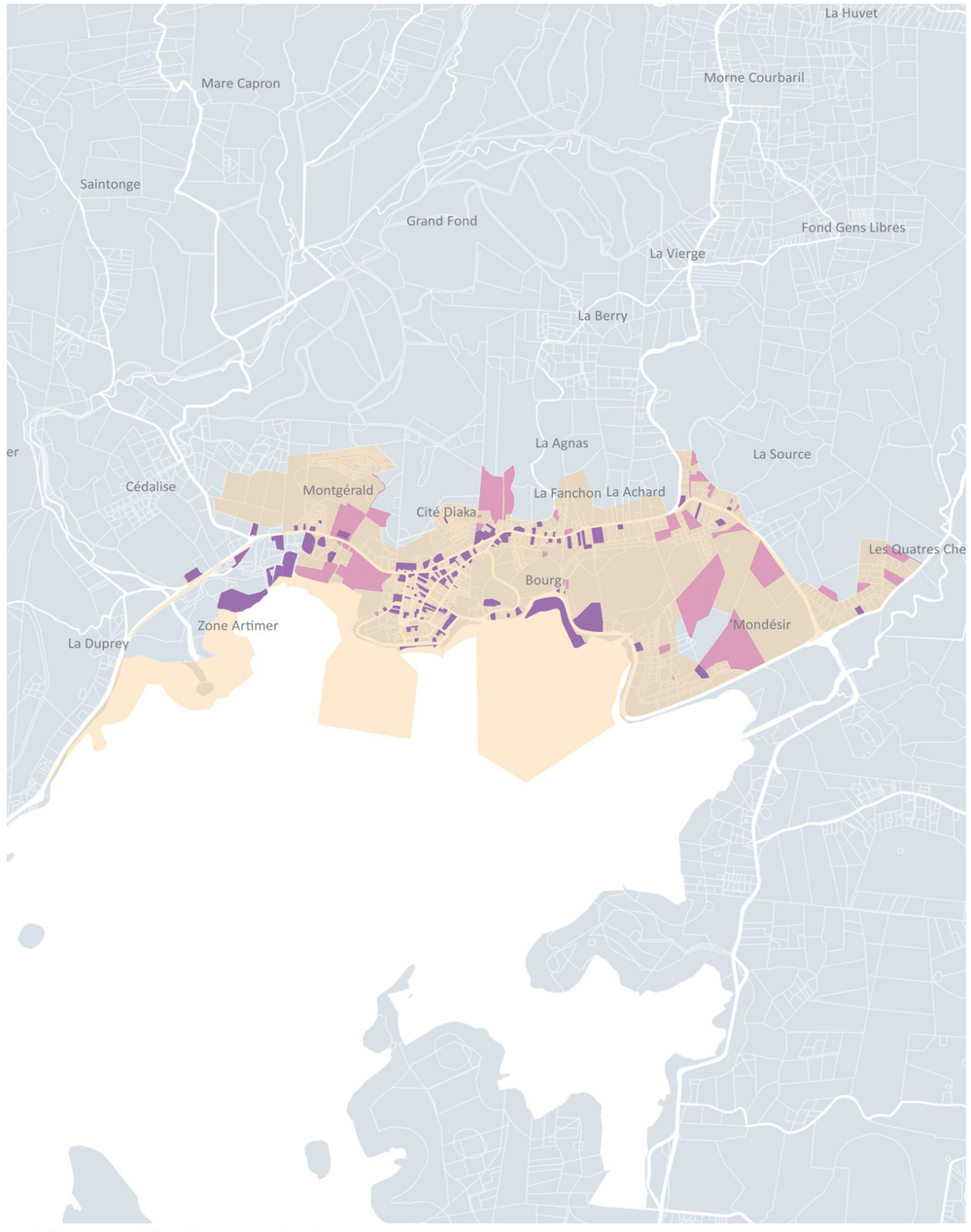


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 1000 2000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

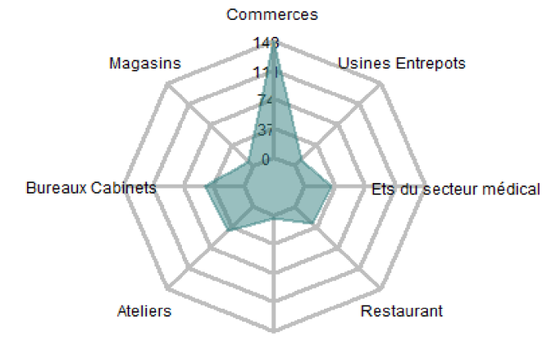


LE MARIN

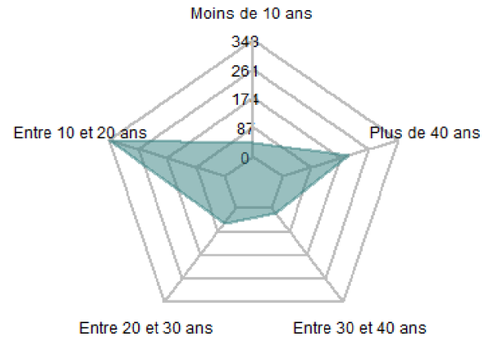
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1796 €
Nombre de locaux	660
Densité de locaux par hectare	2.84
Surface médiane des locaux (m²)	115
Nombre de locaux vacants	53
Surface des locaux vacants (m²)	3399

Répartition des locaux par nature de l'occupation

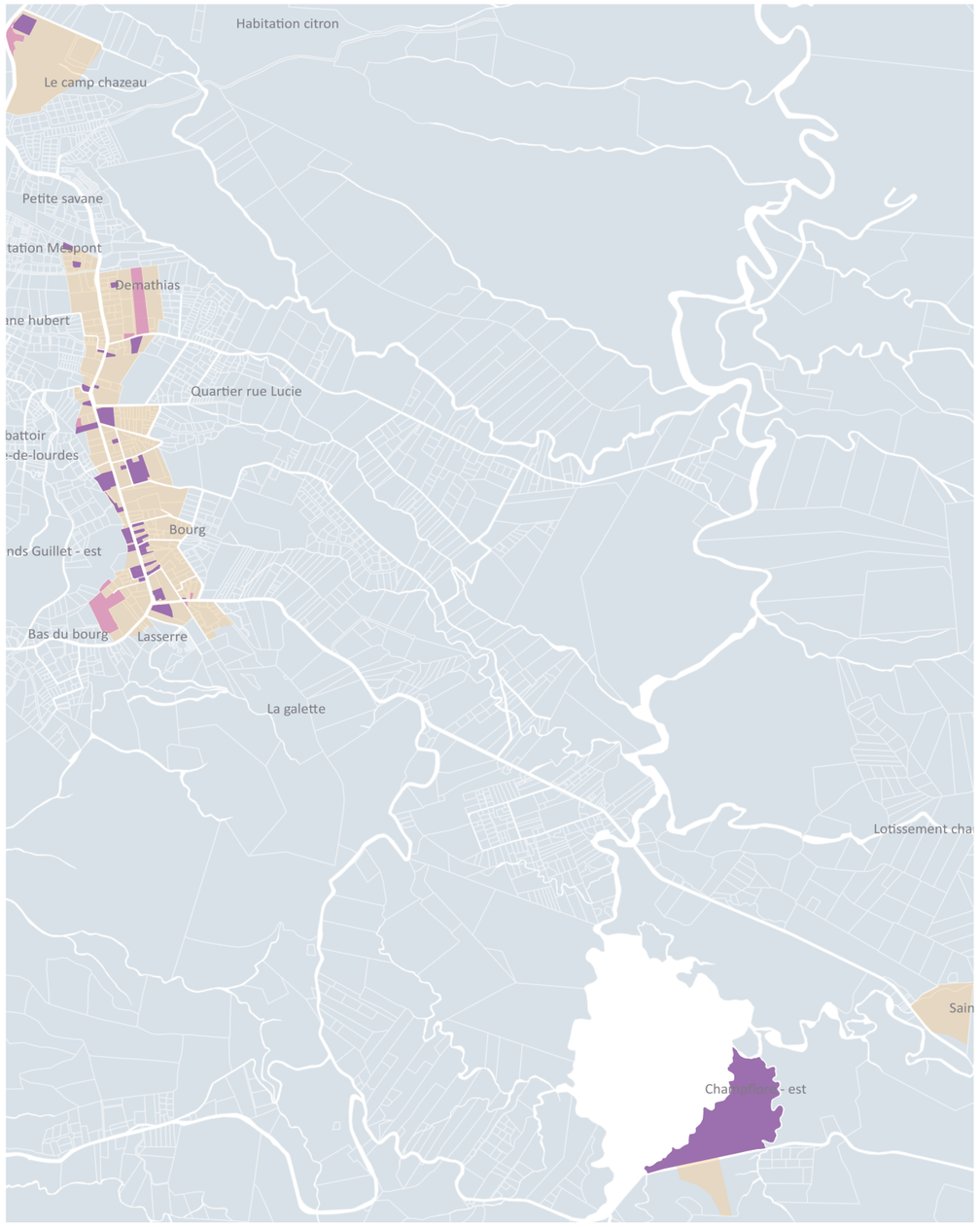


Répartition des locaux par âge



LE MORNE ROUGE

LE MORNE ROUGE

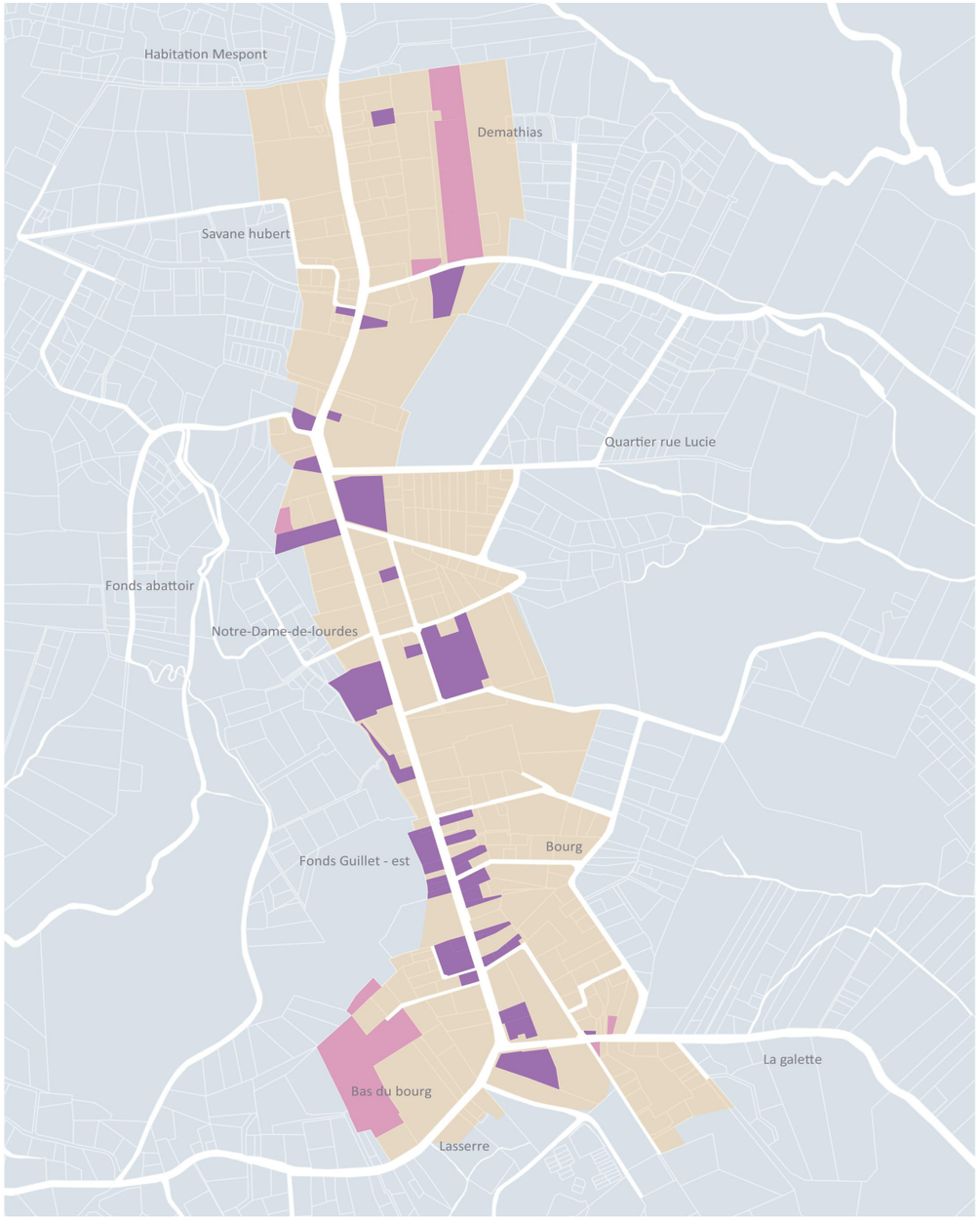


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 600 1200 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

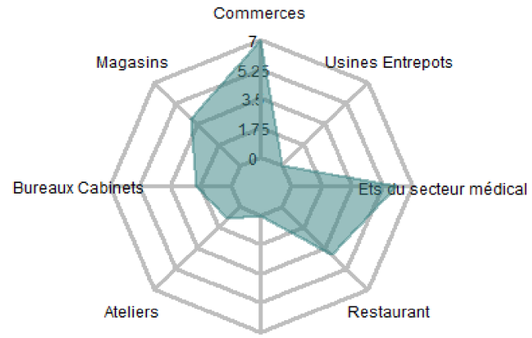
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

LE MORNE ROUGE

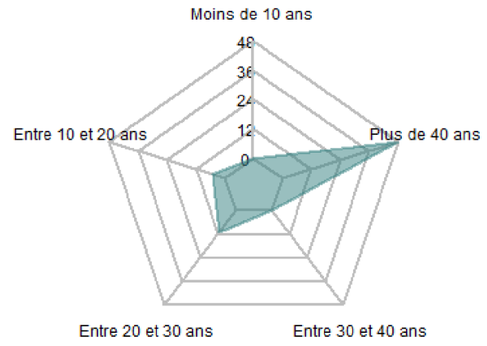
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2730 €
Nombre de locaux	64
Densité de locaux par hectare	1.42
Surface médiane des locaux (m²)	80
Nombre de locaux vacants	2
Surface des locaux vacants (m²)	91

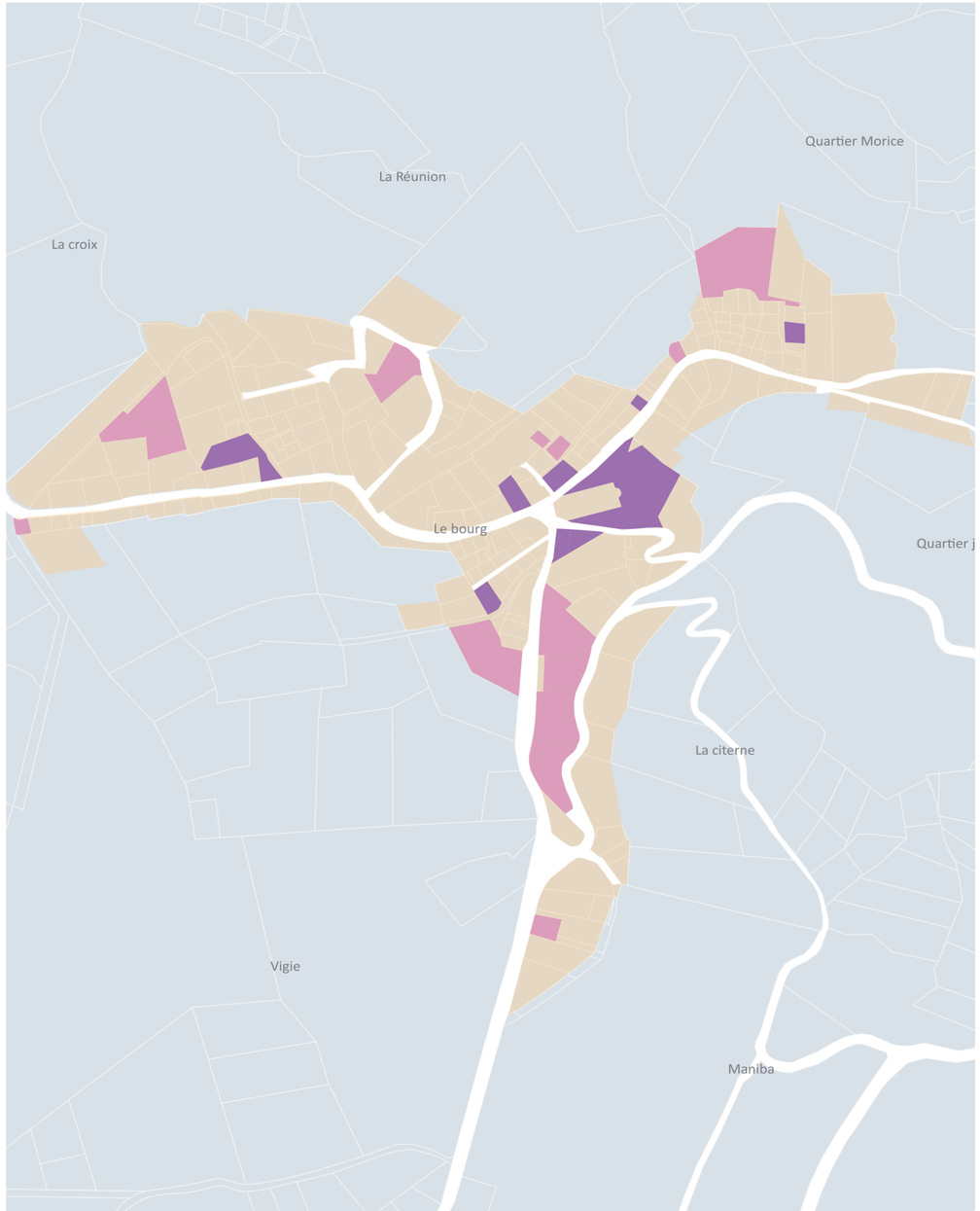
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



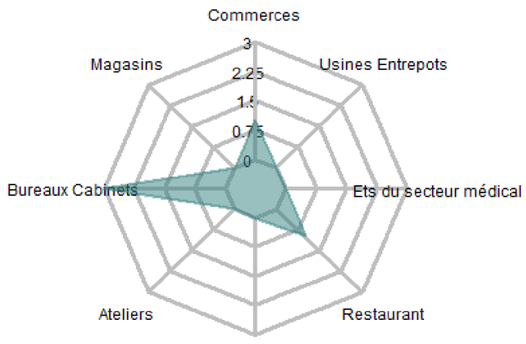
LE MORNE-VERT



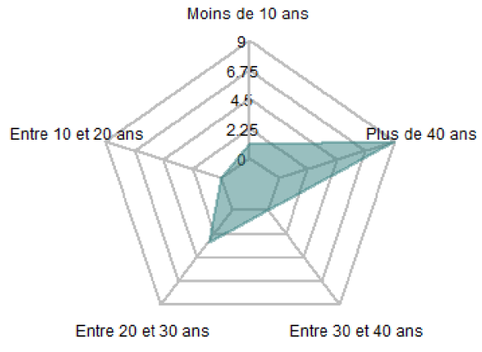
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1974 €
Nombre de locaux	13
Densité de locaux par hectare	1.21
Surface médiane des locaux (m²)	90
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



LE PRECHEUR

L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 400 800 m

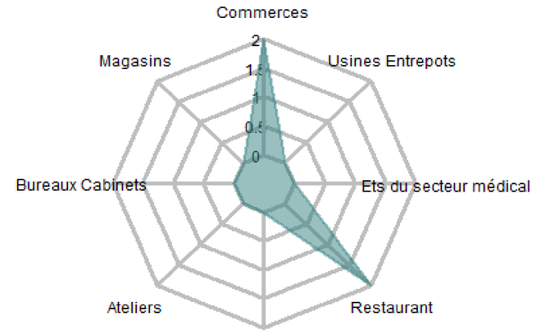
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

LE PRECHEUR

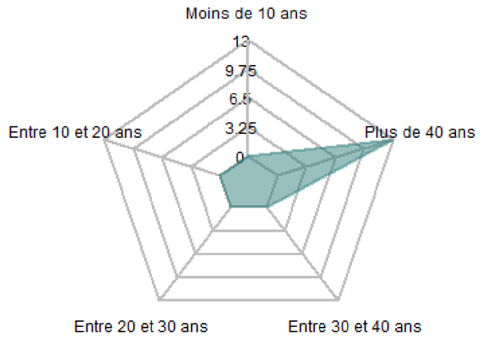
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1153 €
Nombre de locaux	13
Densité de locaux par hectare	1.05
Surface médiane des locaux (m²)	45
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

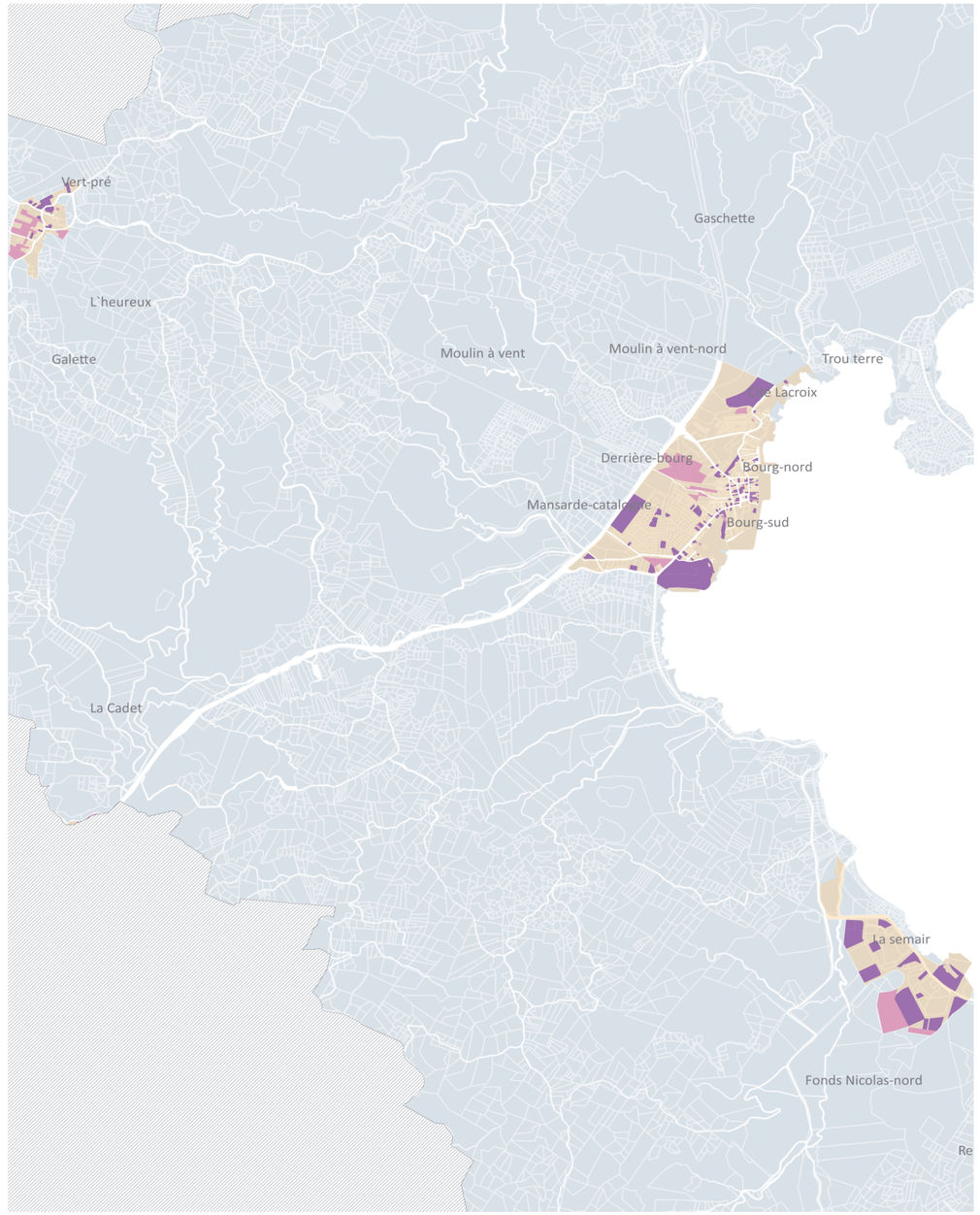
Répartition des locaux par nature de l'occupation

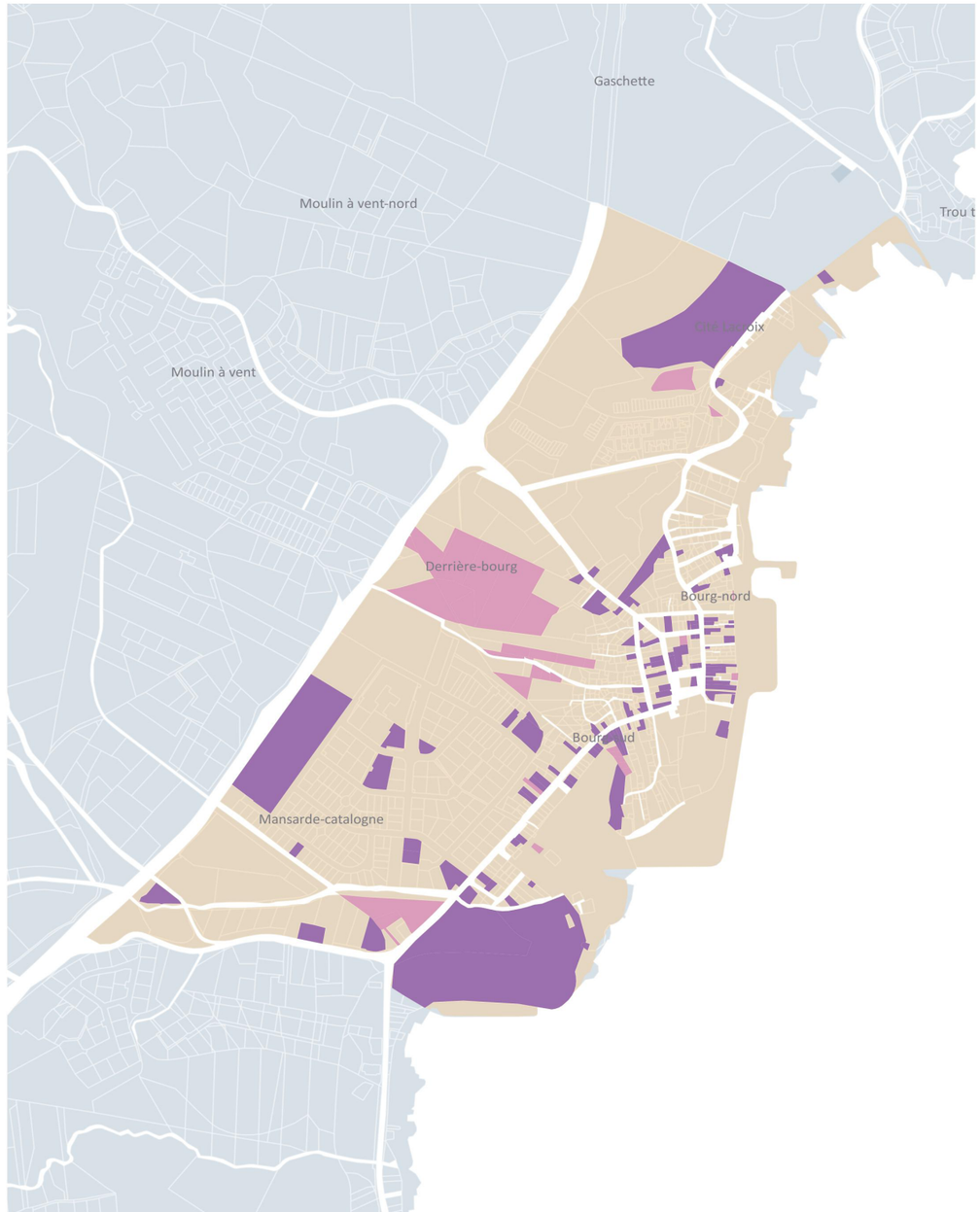


Répartition des locaux par âge



LE ROBERT


Vert-pré
L`heureux
Galette
Gaschette
Moulin à vent
Moulin à vent-nord
Trou terre
Derrière-bourg
Bourg-nord
Mansarde-cataloupe
Bourg-sud
La Cadet
La semair
Fonds Nicolas-nord
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
N
0
1000
2000 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

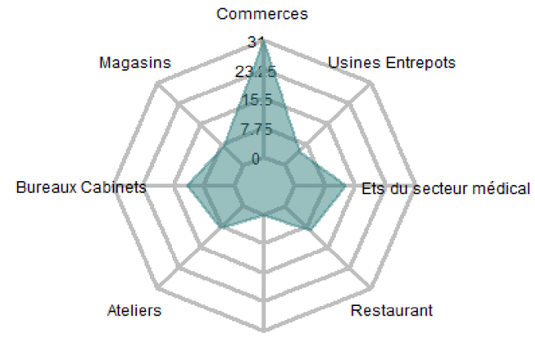


LE ROBERT

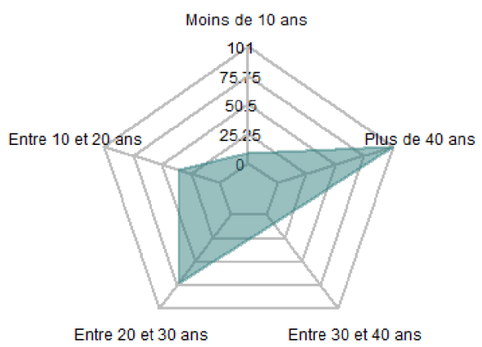
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	3263 €
Nombre de locaux	226
Densité de locaux par hectare	2.08
Surface médiane des locaux (m²)	80
Nombre de locaux vacants	19
Surface des locaux vacants (m²)	5286

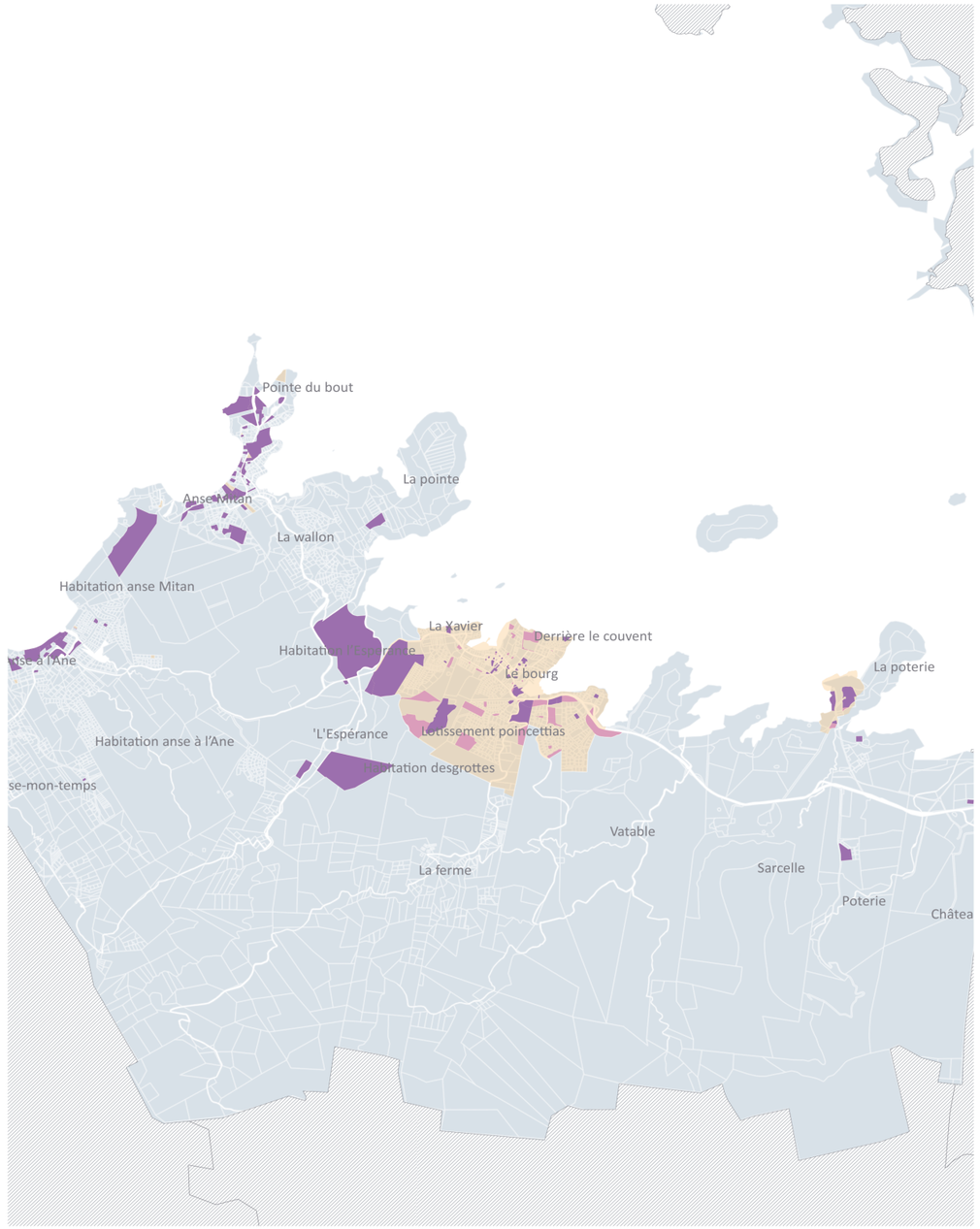
Répartition des locaux par nature de l'occupation

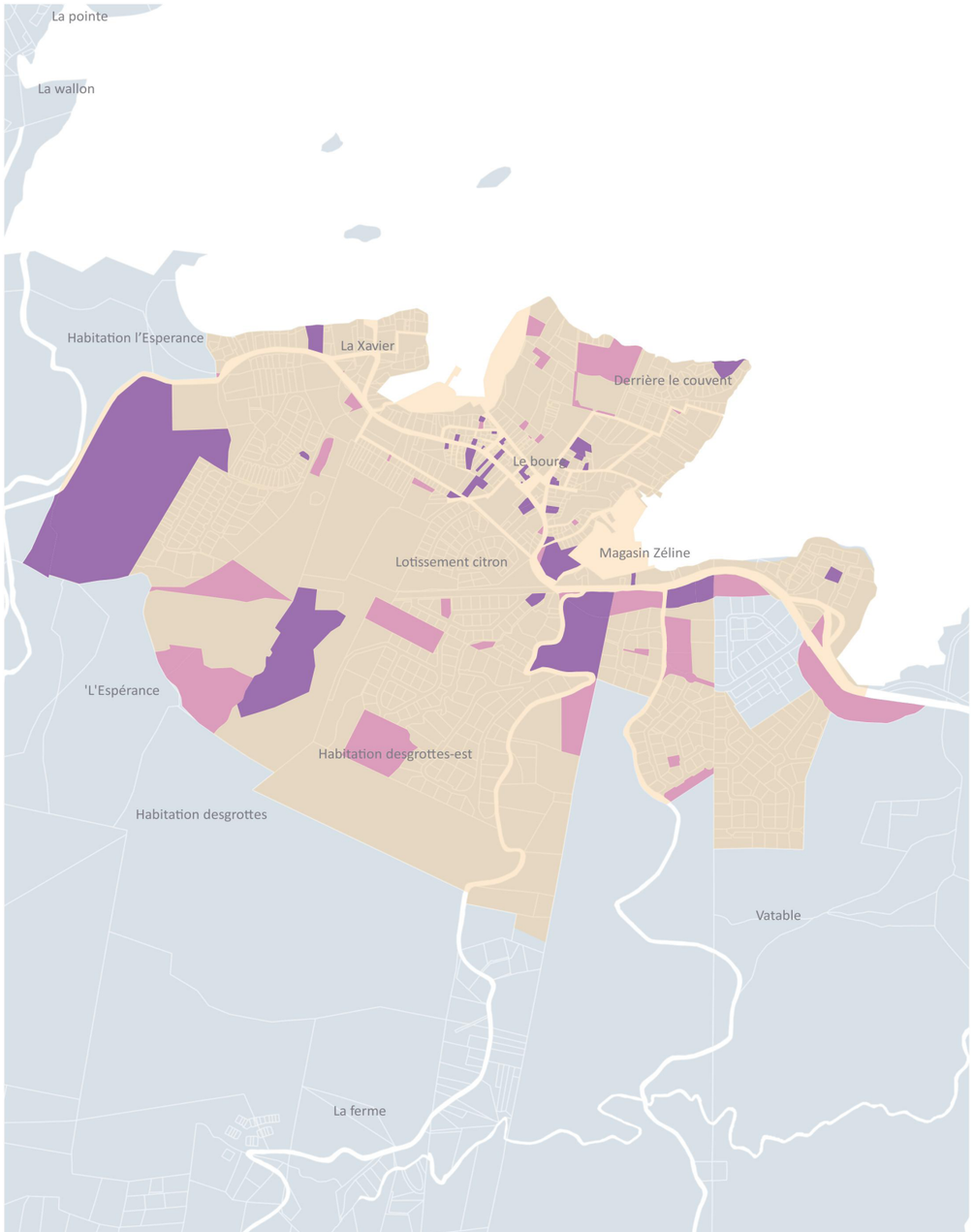


Répartition des locaux par âge



LES TROIS-ILETS





L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

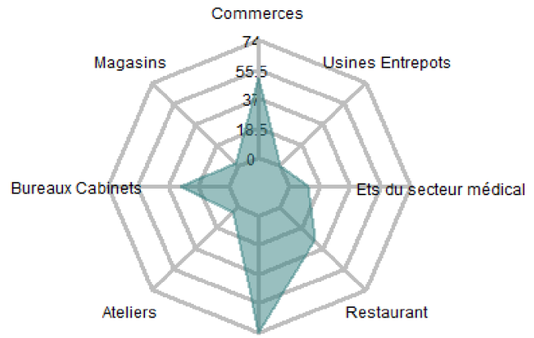
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

LES TROIS-ILETS

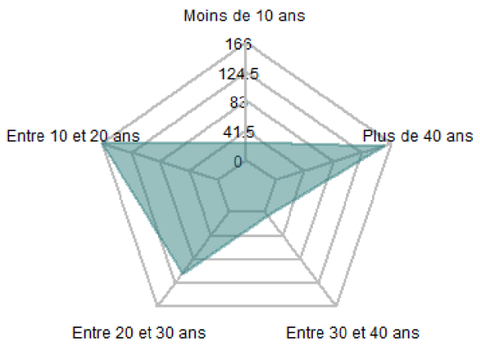
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2467 €
Nombre de locaux	462
Densité de locaux par hectare	2.23
Surface médiane des locaux (m²)	141
Nombre de locaux vacants	8
Surface des locaux vacants (m²)	763

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



MACOUBA

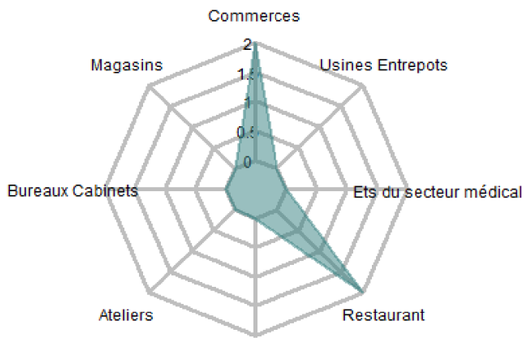
MACOUBA
Nord-plage
Le bourg
50 pas
Lotissement case Paul
Macouba-nord
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées
par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
N
0
200
400 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

MACOUBA

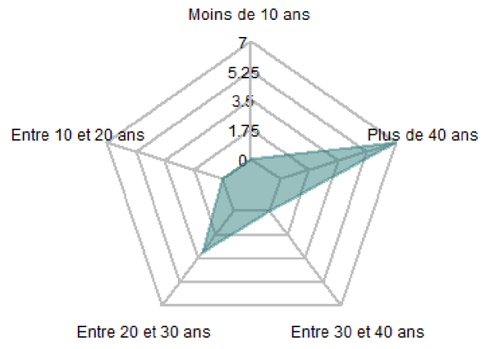
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	912 €
Nombre de locaux	10
Densité de locaux par hectare	1.88
Surface médiane des locaux (m²)	28
Nombre de locaux vacants	0
Surface des locaux vacants (m²)	0

Répartition des locaux par nature de l'occupation

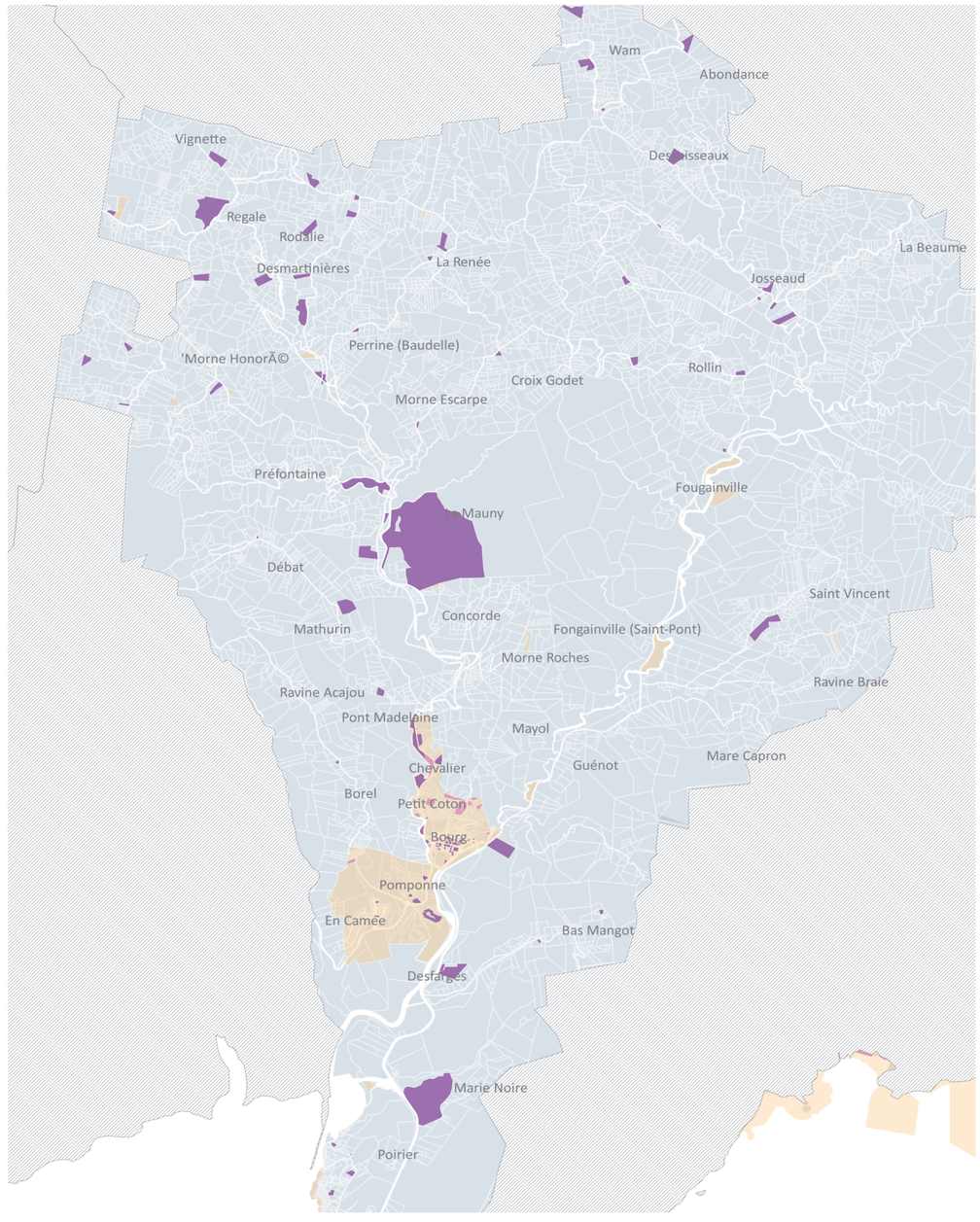


Répartition des locaux par âge



RIVIERE-PILOTE

RIVIERE PILOTE

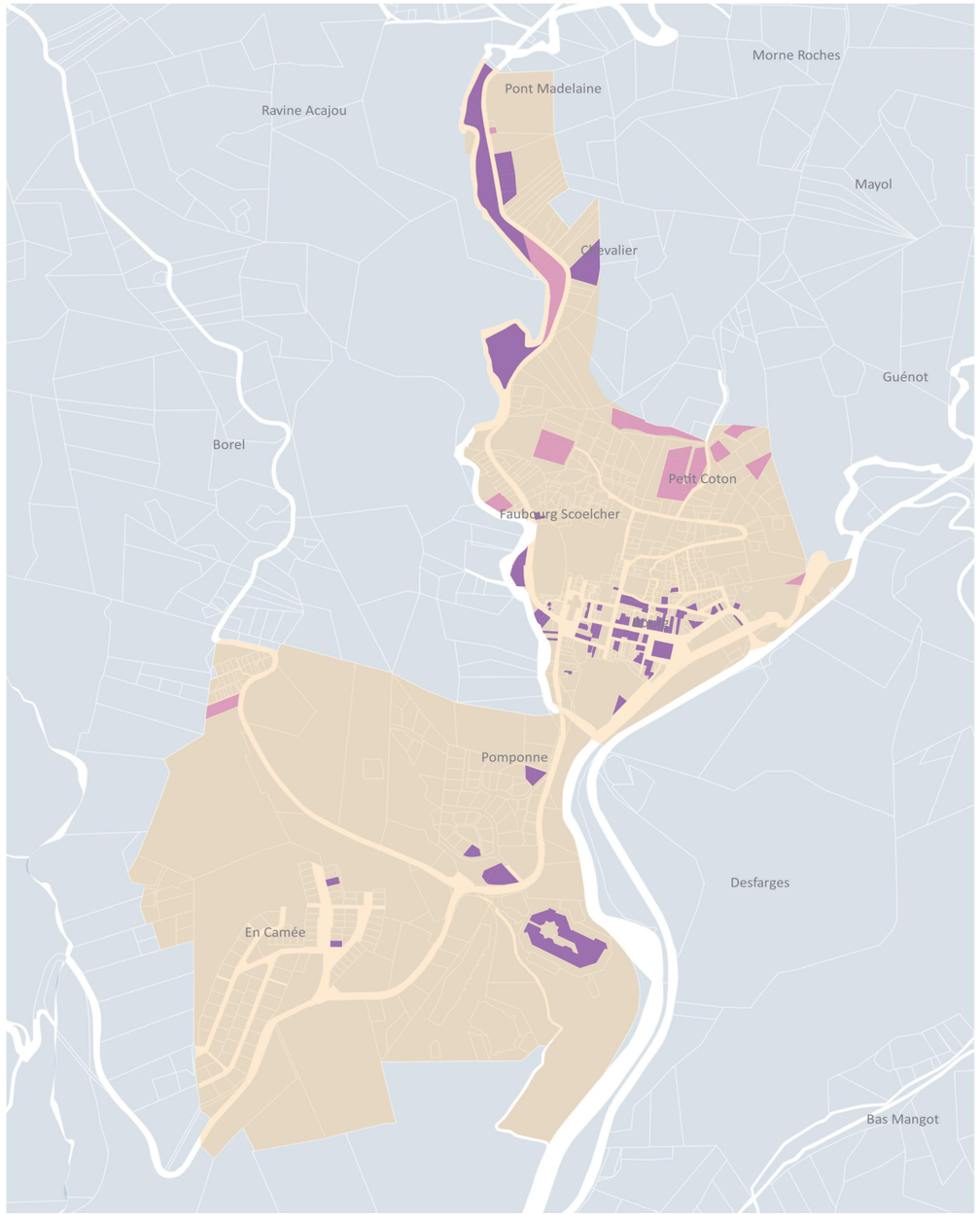


L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 1000 2000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

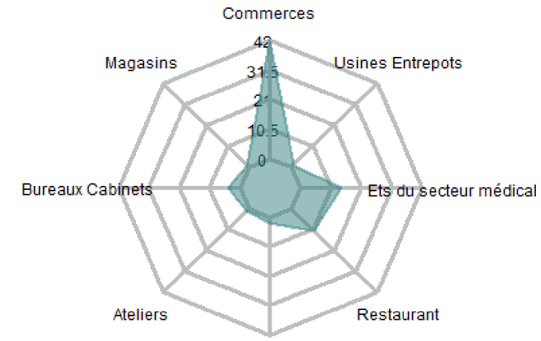


RIVIERE PILOTE

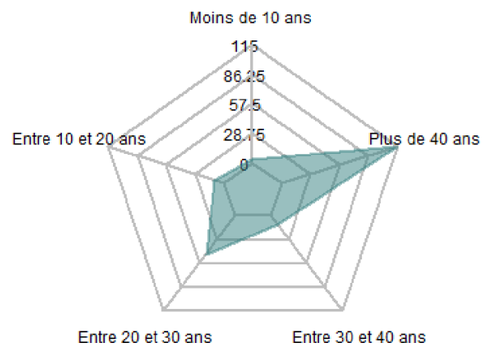
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1888 €
Nombre de locaux	184
Densité de locaux par hectare	1.08
Surface médiane des locaux (m²)	65
Nombre de locaux vacants	1
Surface des locaux vacants (m²)	48

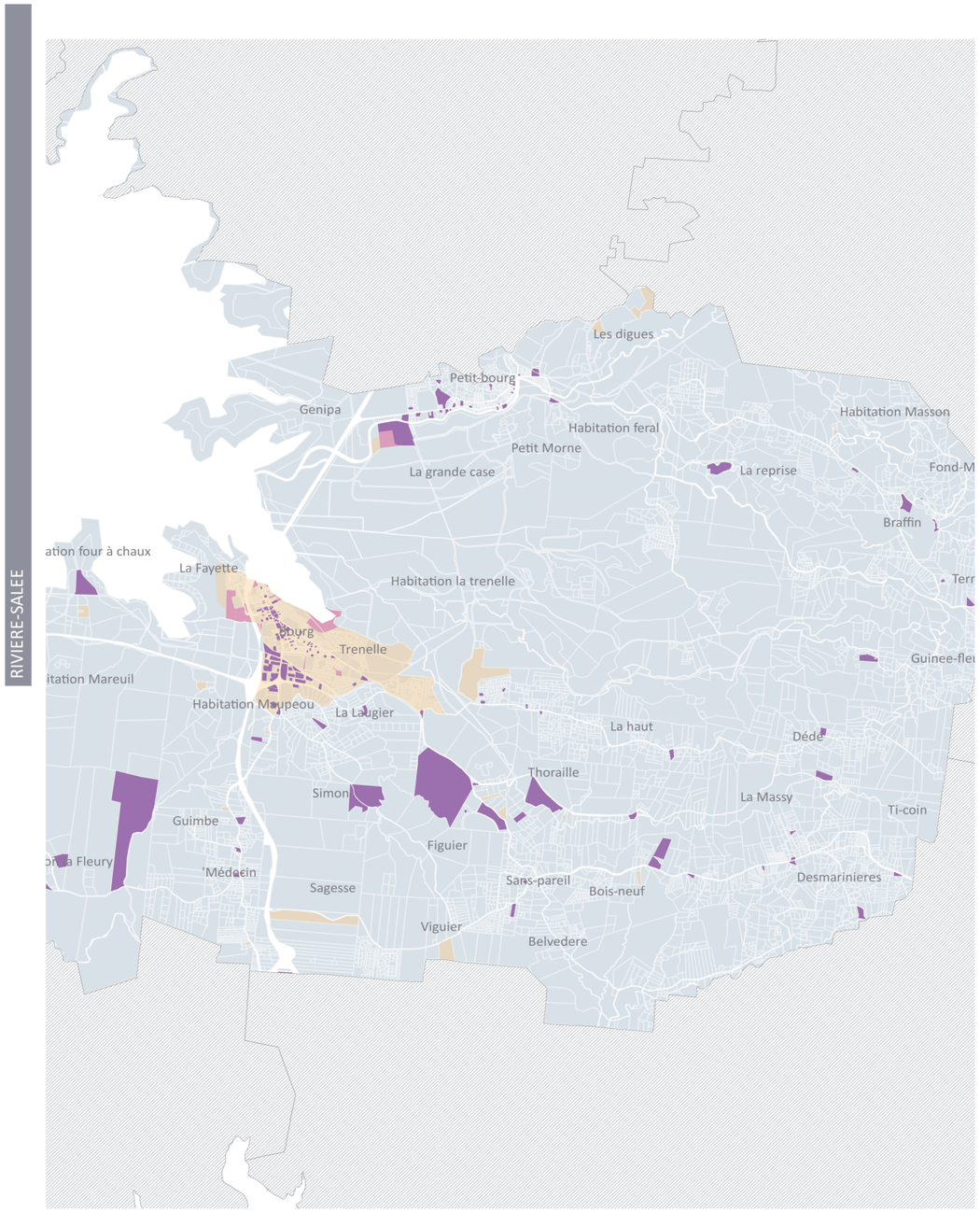
Répartition des locaux par nature de l'occupation

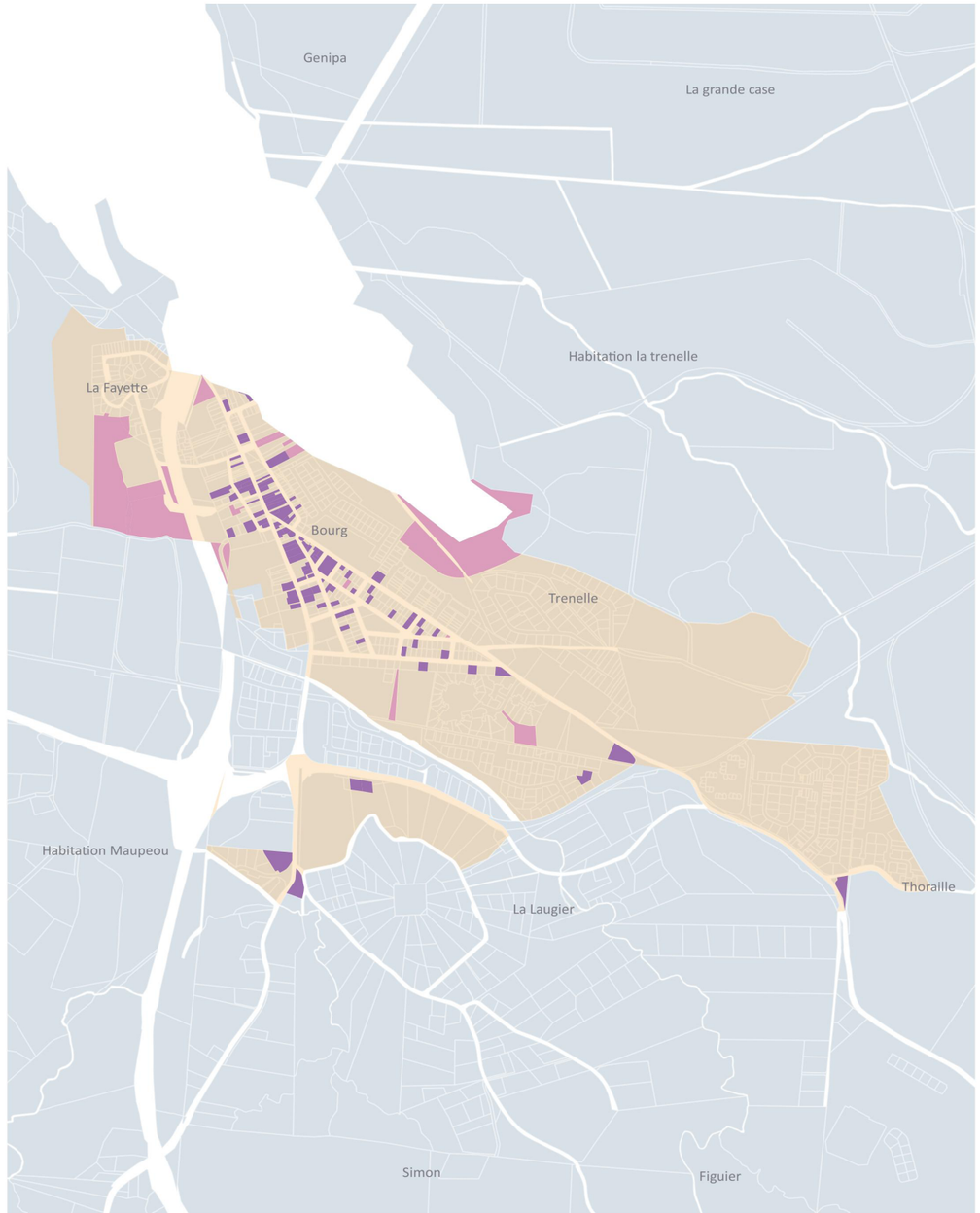


Répartition des locaux par âge



RIVIERE-SALEE





L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

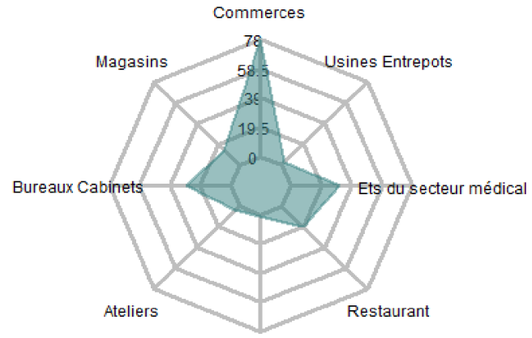
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

RIVIERE-SALEE

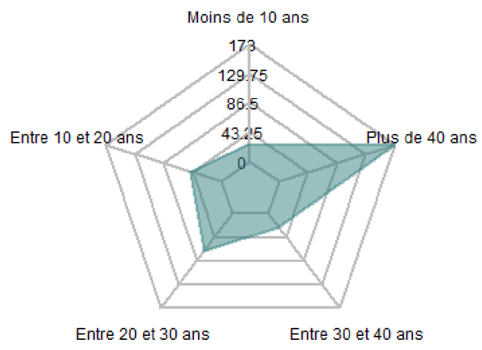
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2606 €
Nombre de locaux	336
Densité de locaux par hectare	1.66
Surface médiane des locaux (m²)	116
Nombre de locaux vacants	8
Surface des locaux vacants (m²)	495

Répartition des locaux par nature de l'occupation

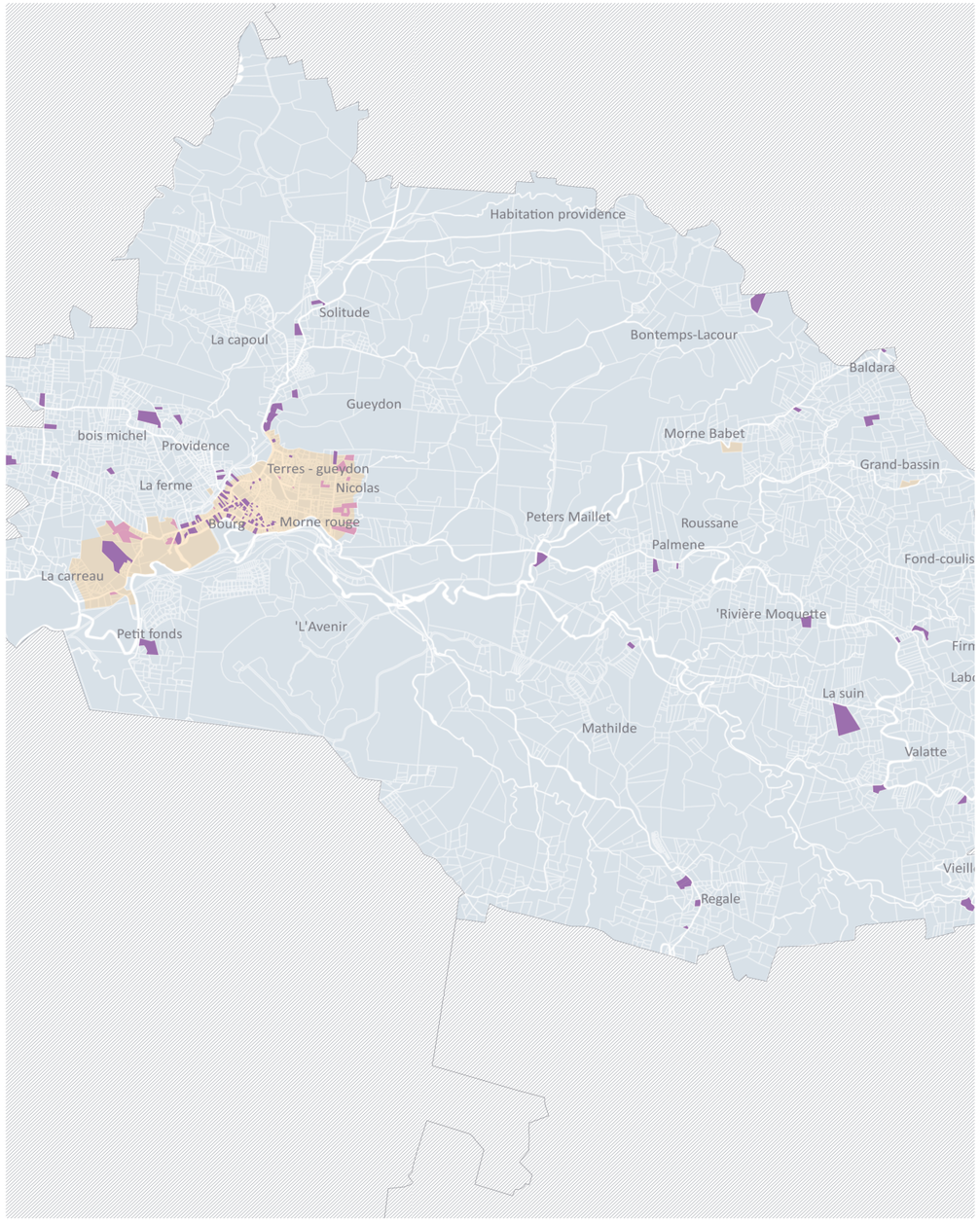


Répartition des locaux par âge

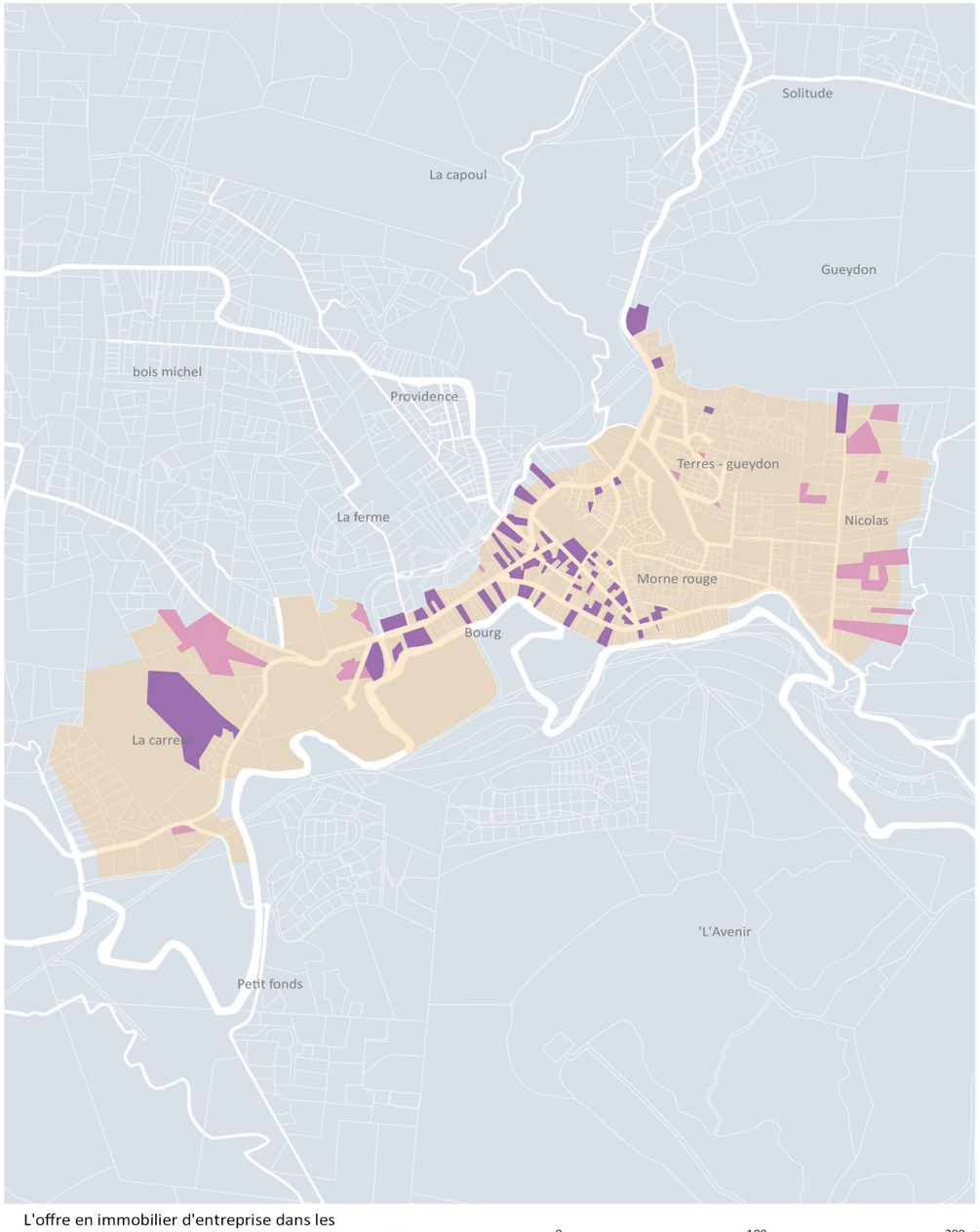


SAINT-ESPRIT

SAINT ESPRIT



SAINT ESPRIT



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

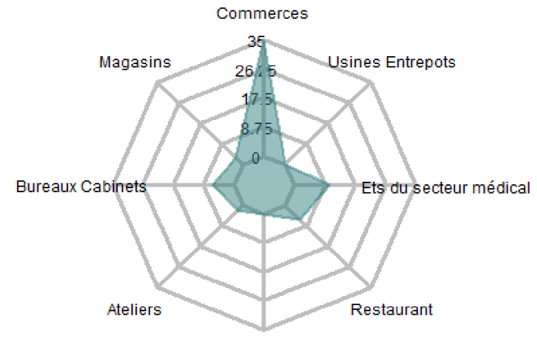
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINT ESPRIT

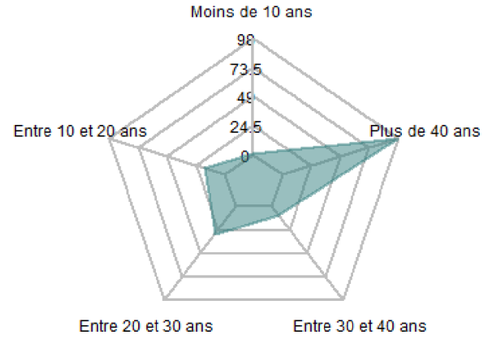
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2029 €
Nombre de locaux	154
Densité de locaux par hectare	1.99
Surface médiane des locaux (m²)	70
Nombre de locaux vacants	6
Surface des locaux vacants (m²)	662

Répartition des locaux par nature de l'occupation

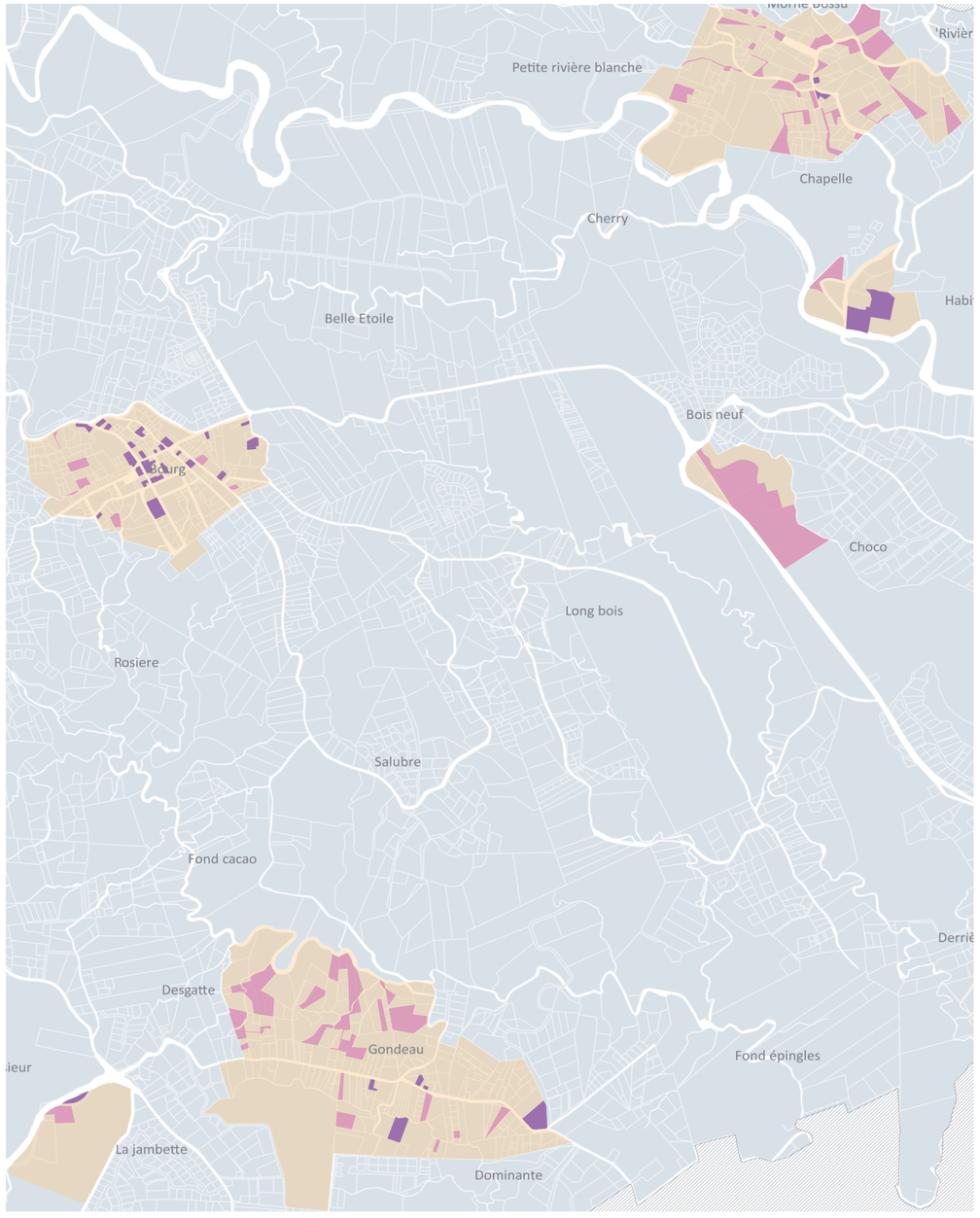


Répartition des locaux par âge

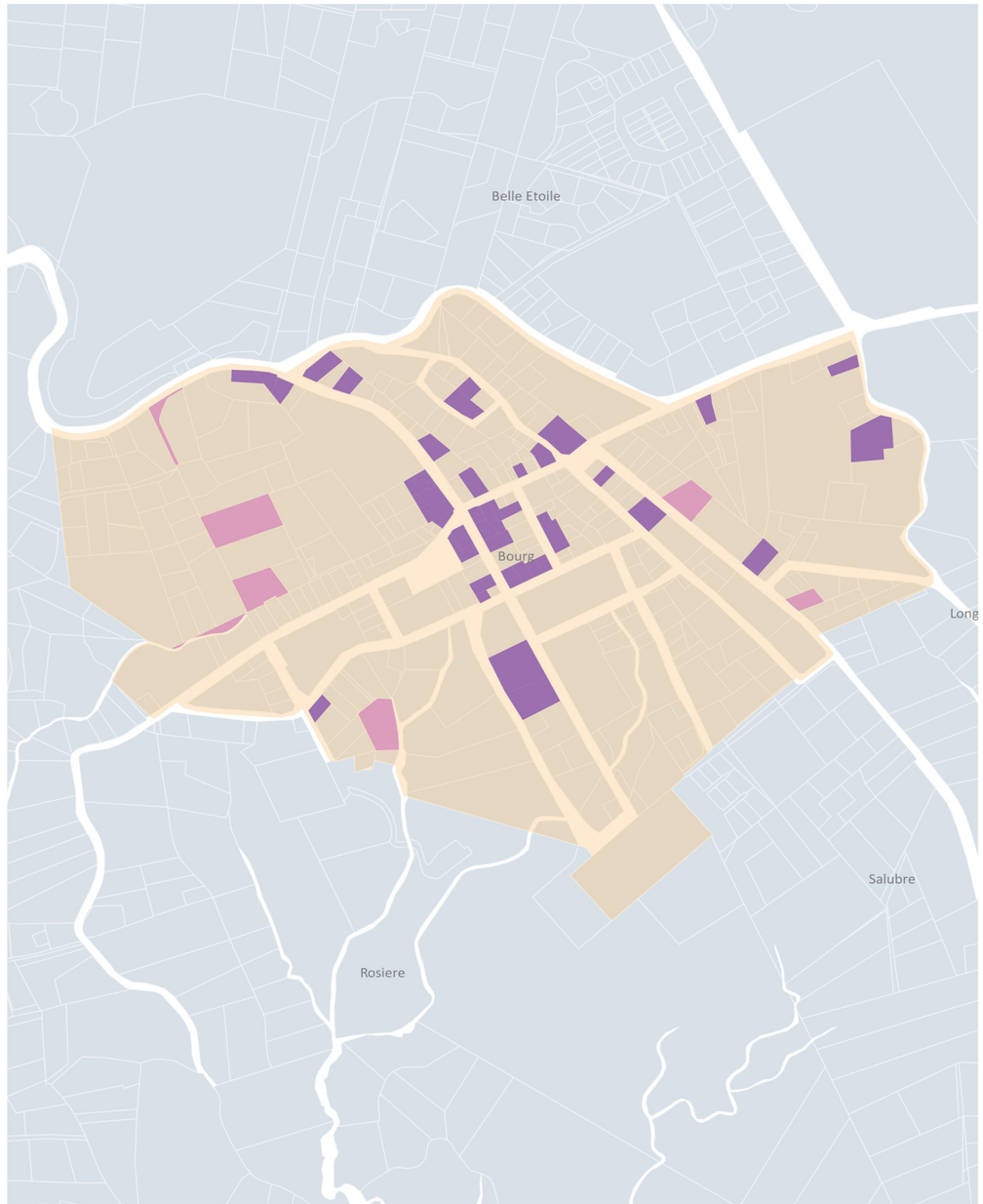


SAINT-JOSEPH

SAINT-JOSEPH



SAINT-JOSEPH



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

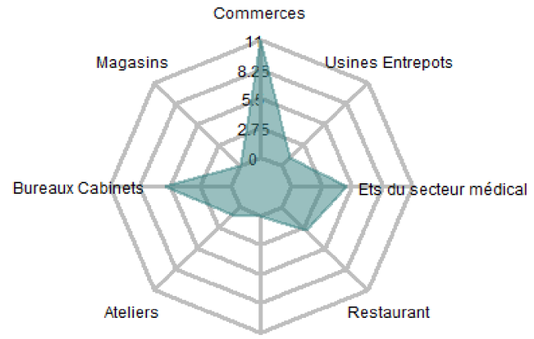
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINT-JOSEPH

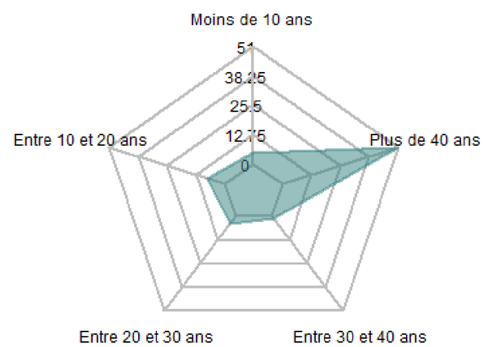
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2814 €
Nombre de locaux	69
Densité de locaux par hectare	0.49
Surface médiane des locaux (m²)	90
Nombre de locaux vacants	2
Surface des locaux vacants (m²)	400

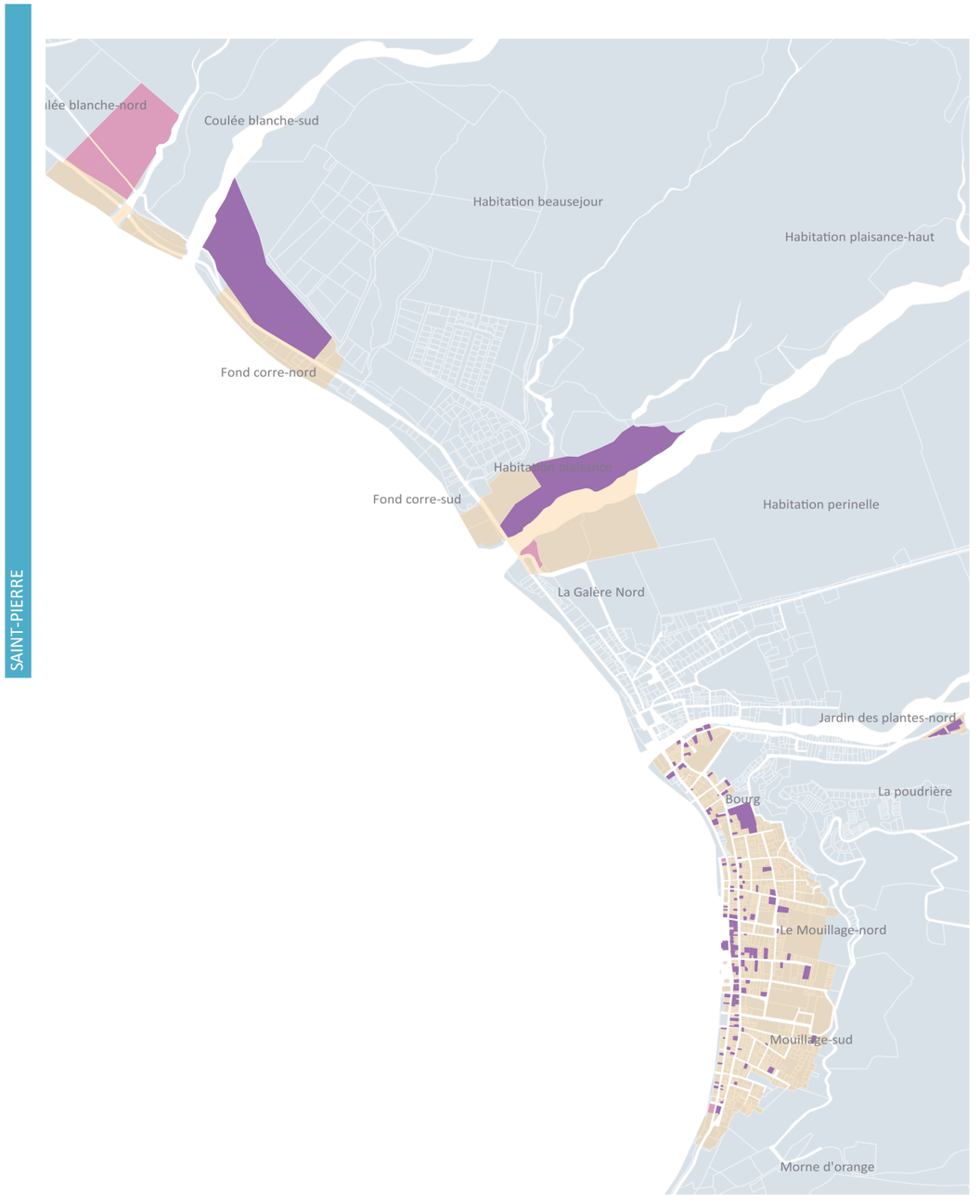
Répartition des locaux par nature de l'occupation

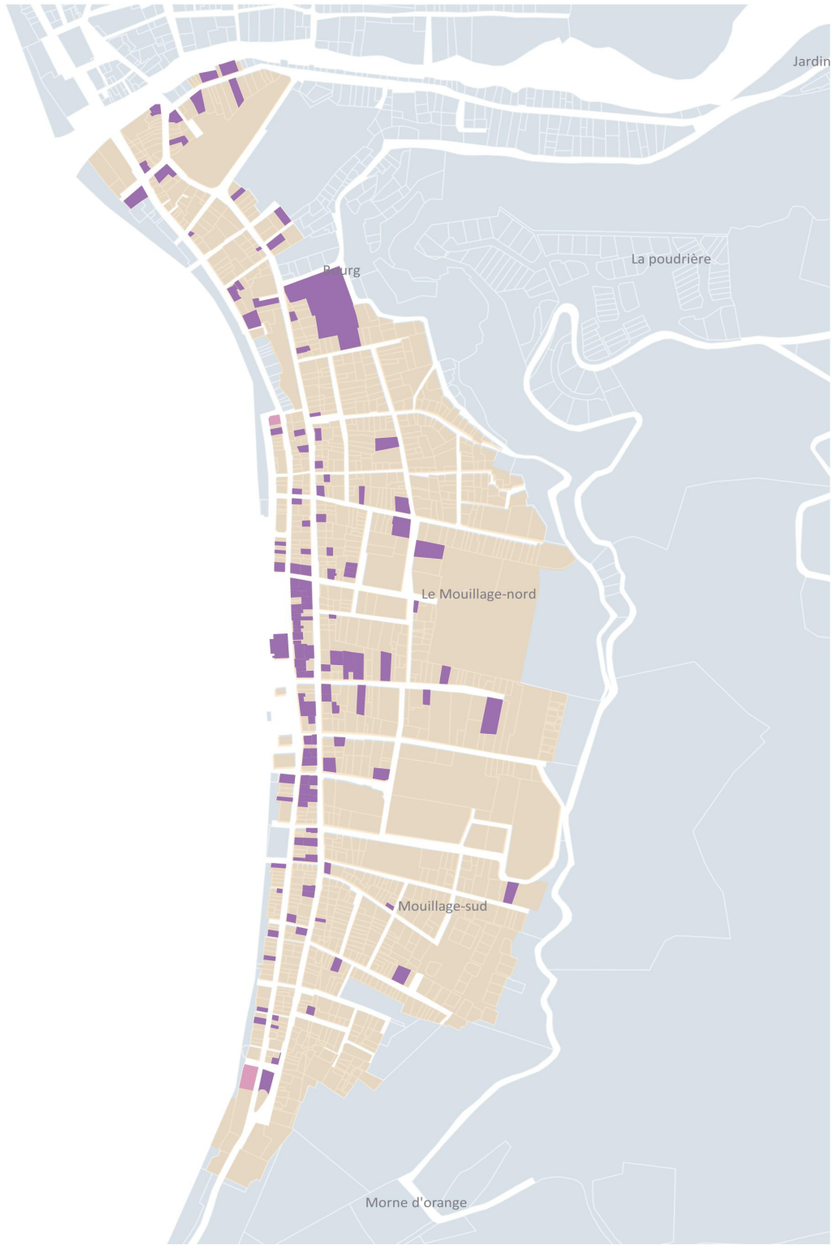


Répartition des locaux par âge



SAINT-PIERRE





L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

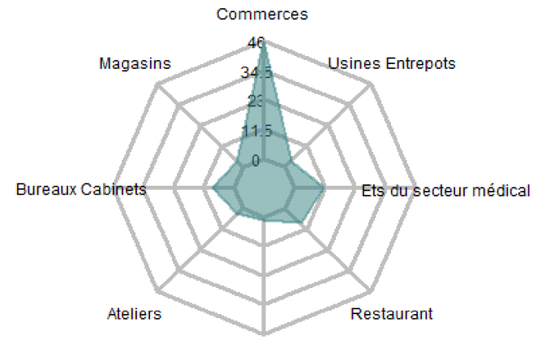
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINT-PIERRE

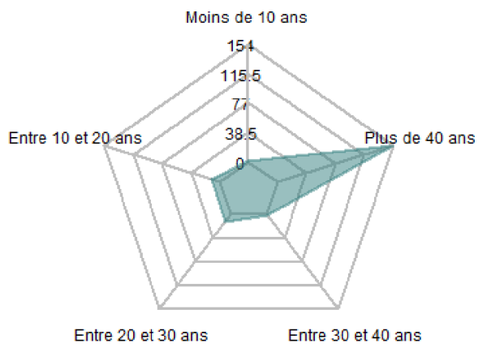
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2342 €
Nombre de locaux	179
Densité de locaux par hectare	2.67
Surface médiane des locaux (m²)	70
Nombre de locaux vacants	10
Surface des locaux vacants (m²)	800

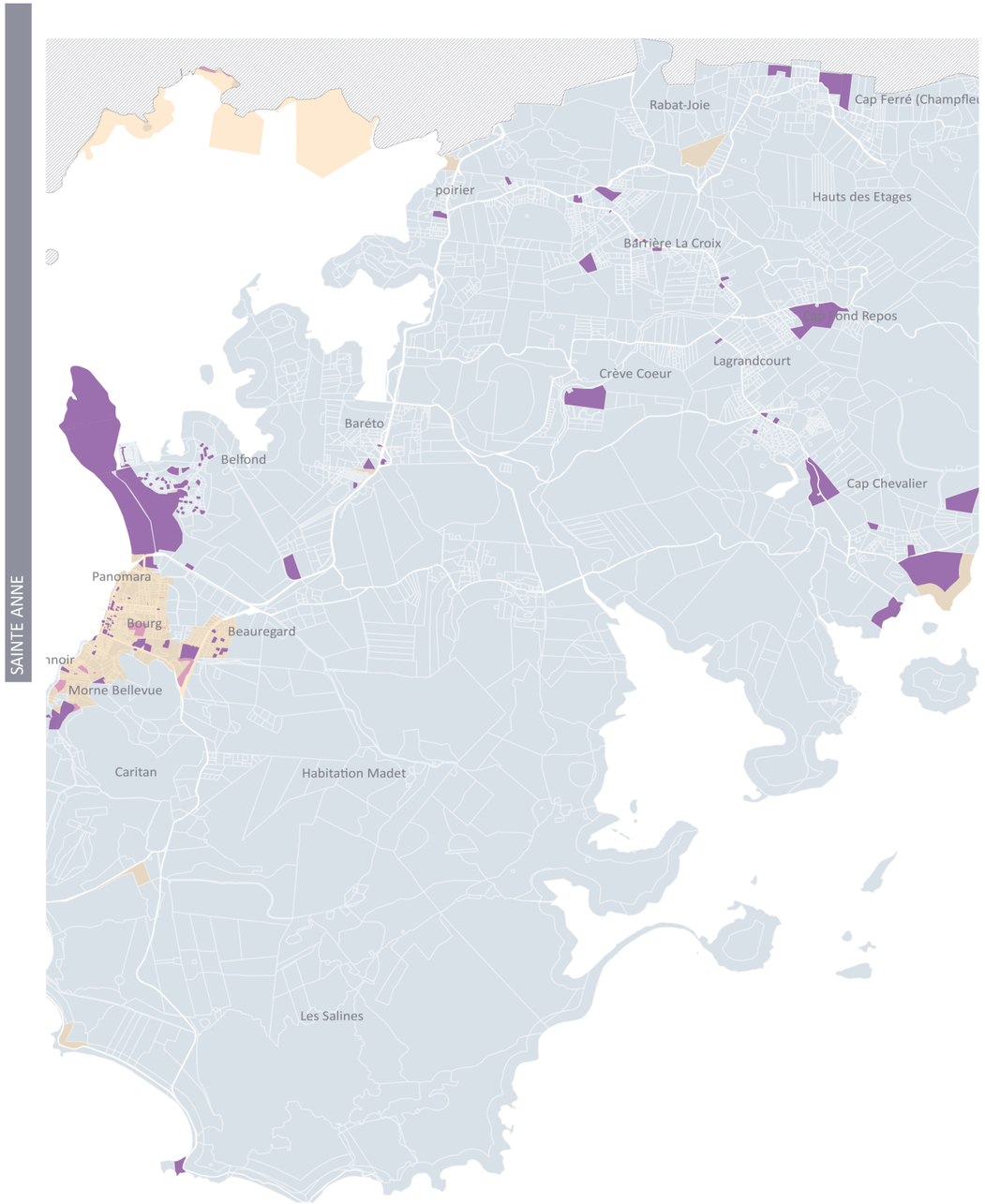
Répartition des locaux par nature de l'occupation

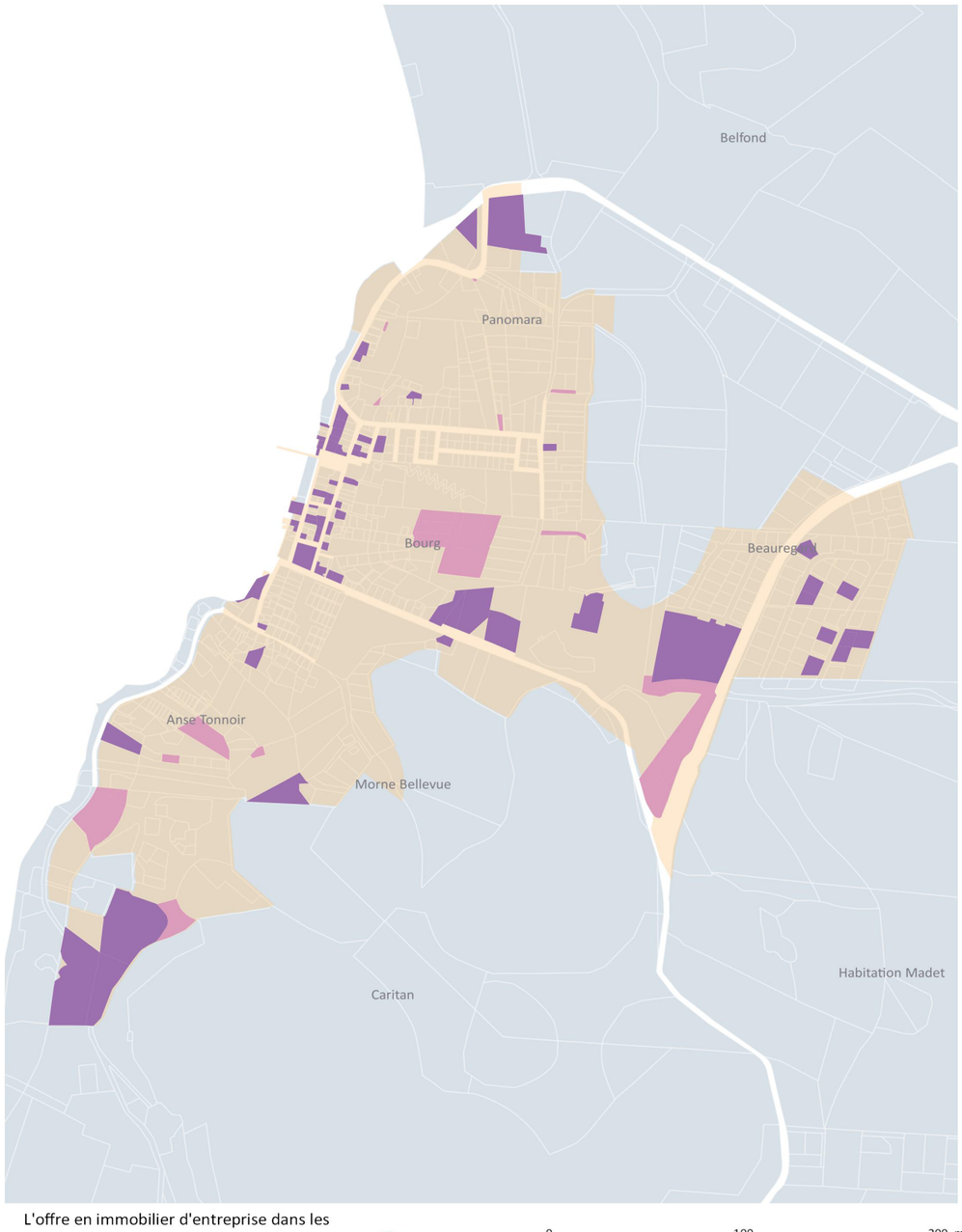


Répartition des locaux par âge



SAINTE-ANNE


SAINTE ANNE
Rabat-Joie
Cap Ferré (Champfleu
poirier
Hauts des Etages
Barrière La Croix
Cap Fond Repos
Lagrandcourt
Crève Coeur
Baréto
Belfond
Cap Chevalier
Panomara
Bourg
Beauregard
Morne Bellevue
Caritan
Habitation Madet
Les Salines
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées
par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
N
0
1000
2000 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

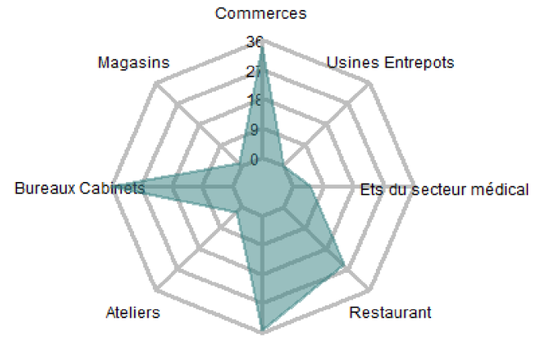
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINTE ANNE

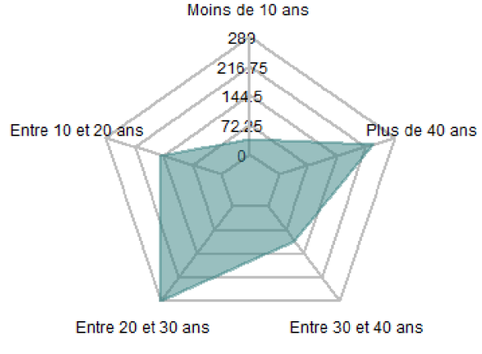
- CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1841 €
Nombre de locaux	818
Densité de locaux par hectare	5.09
Surface médiane des locaux (m²)	156
Nombre de locaux vacants	4
Surface des locaux vacants (m²)	418

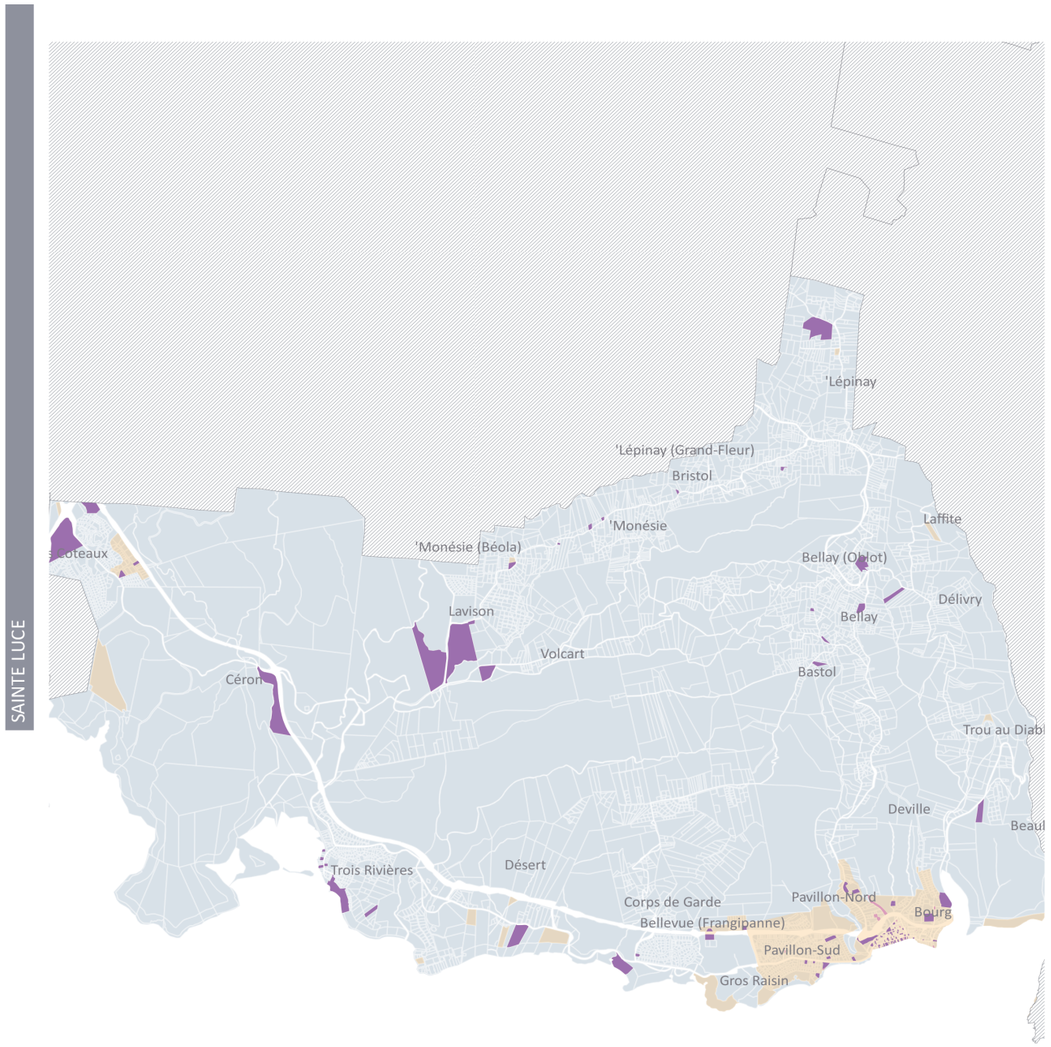
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



SAINTE-LUCE



L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 1000 2000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINTE LUCE

L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

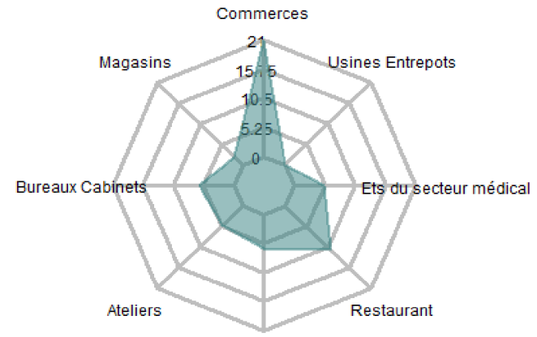
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINTE LUCE

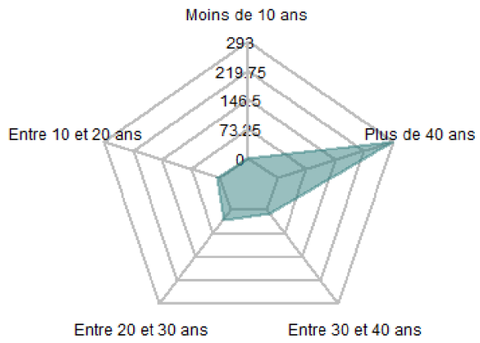
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1782 €
Nombre de locaux	340
Densité de locaux par hectare	2.34
Surface médiane des locaux (m²)	76
Nombre de locaux vacants	2
Surface des locaux vacants (m²)	587

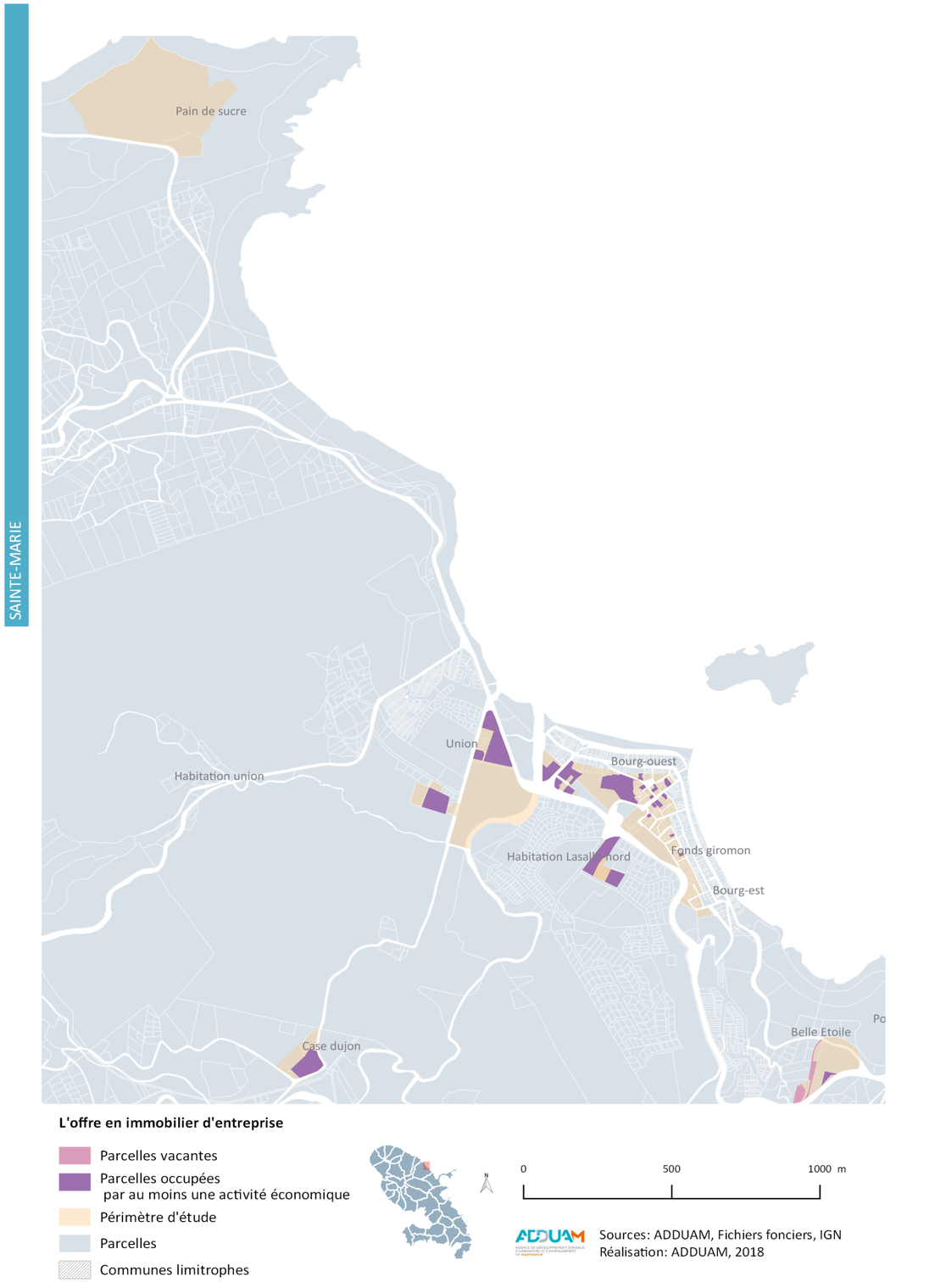
Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



SAINTE-MARIE



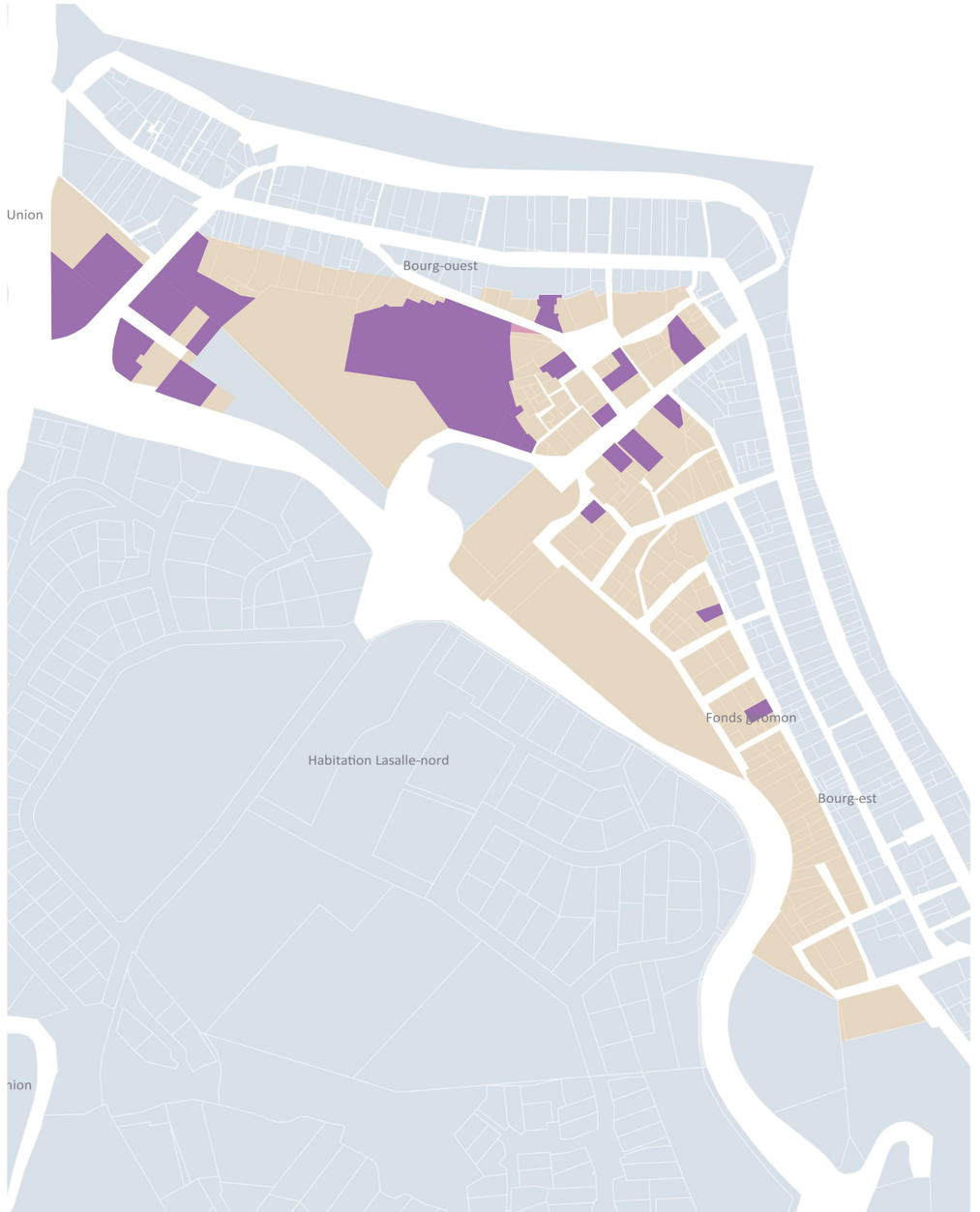
L'offre en immobilier d'entreprise

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles
- Communes limitrophes

0 500 1000 m

Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINTE-MARIE



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

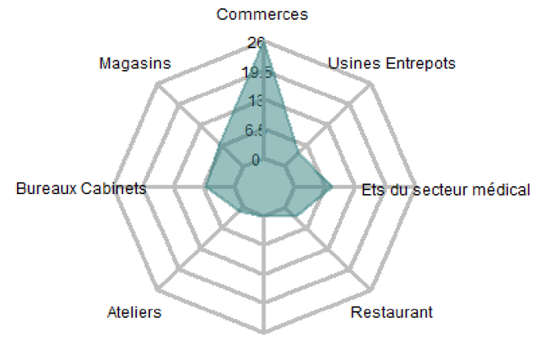
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

SAINTE-MARIE

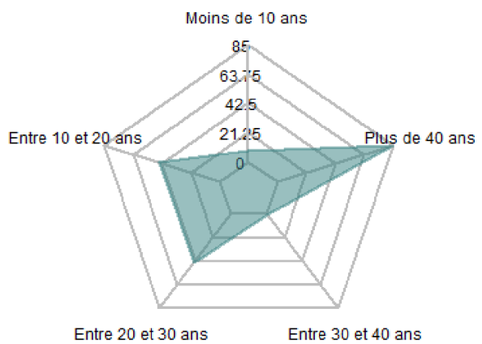
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	1763 €
Nombre de locaux	183
Densité de locaux par hectare	5.22
Surface médiane des locaux (m²)	125
Nombre de locaux vacants	34
Surface des locaux vacants (m²)	1960

Répartition des locaux par nature de l'occupation

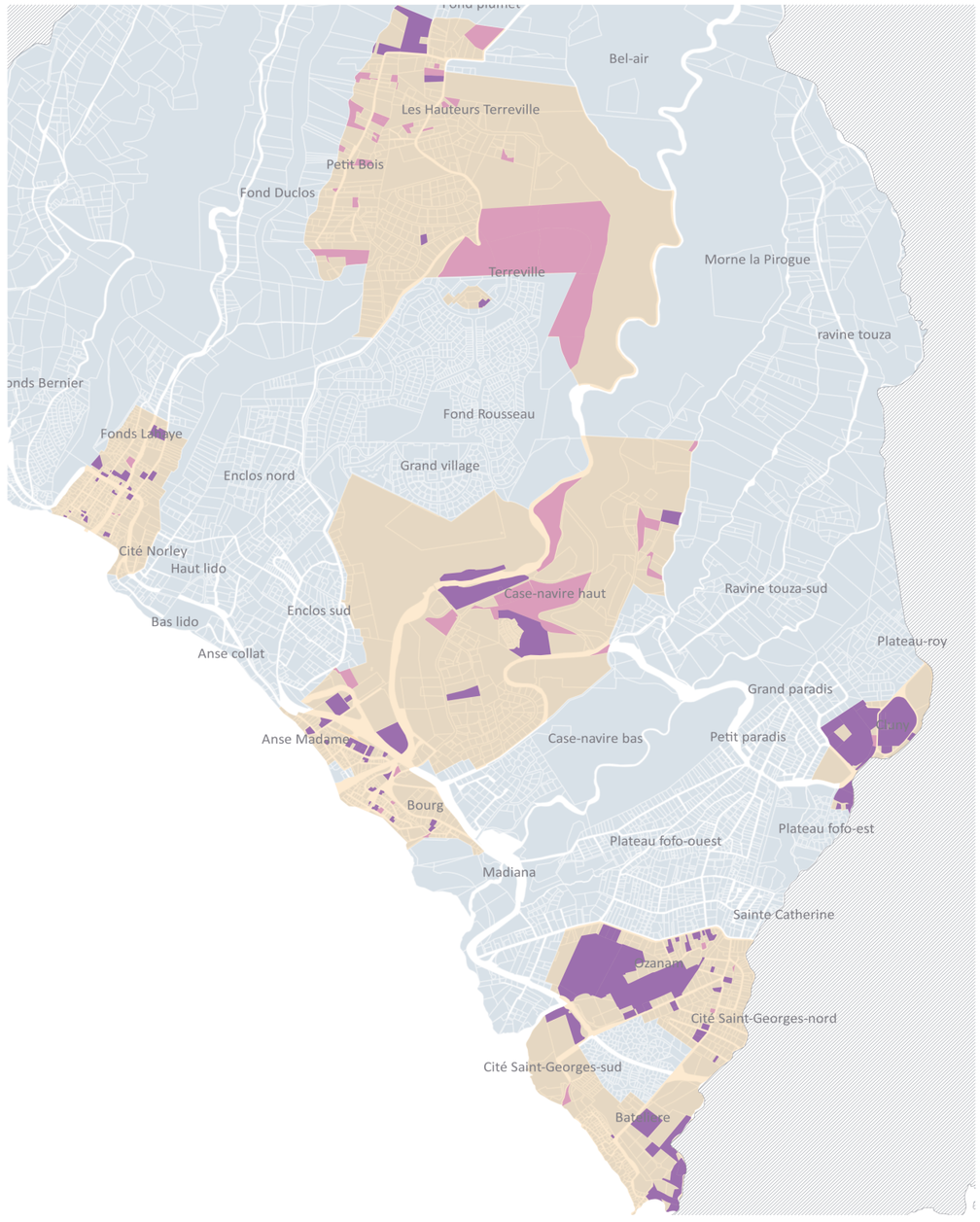


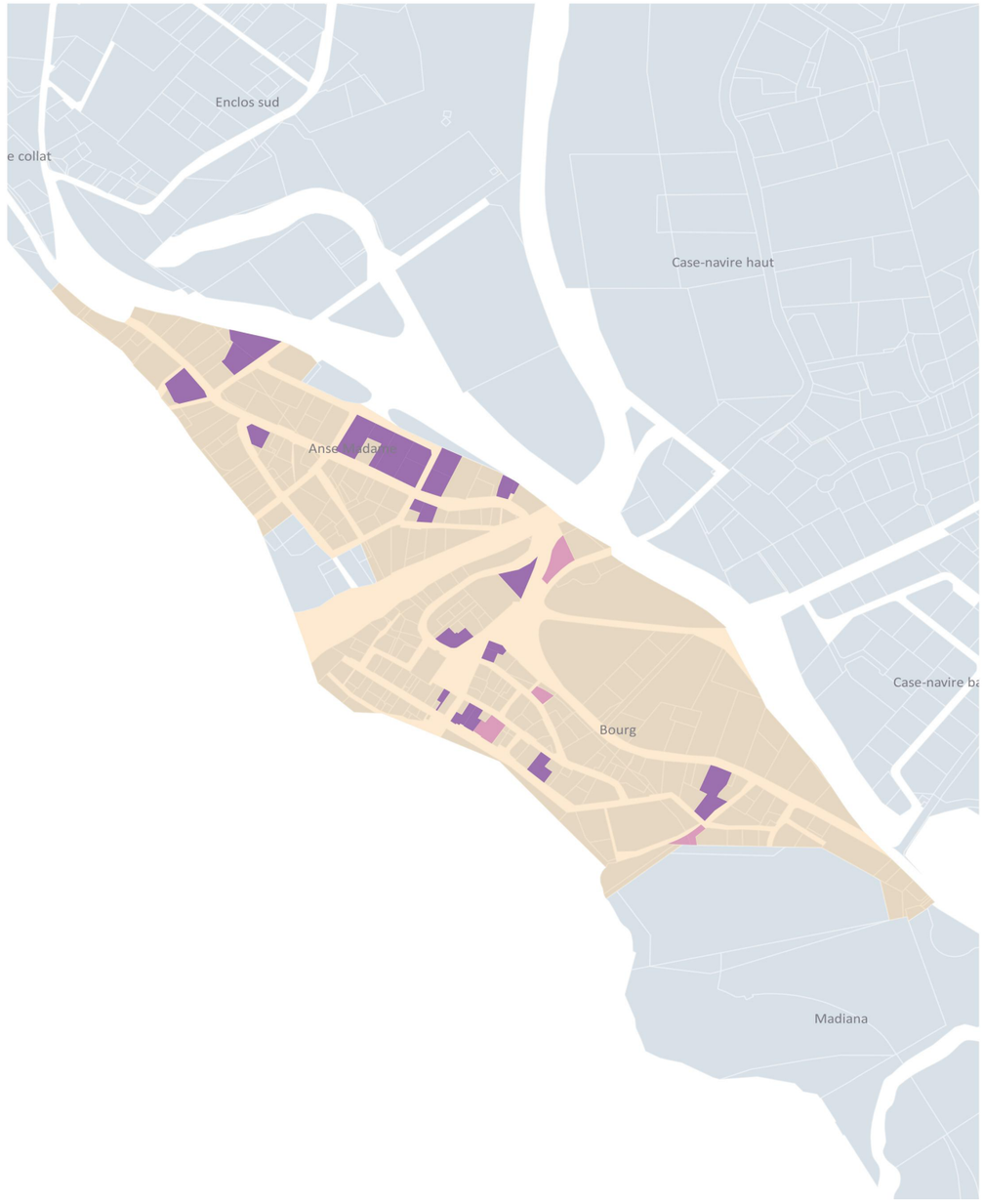
Répartition des locaux par âge



SCHOELCHER

SCHOELCHER



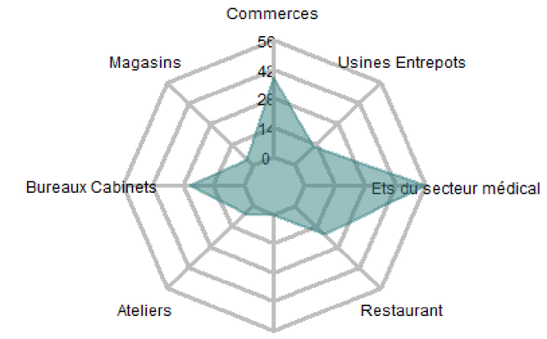


SCHOELCHER

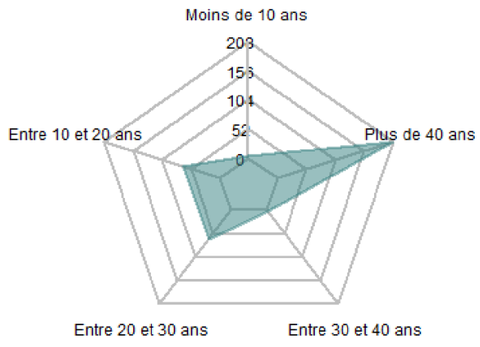
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	3163 €
Nombre de locaux	344
Densité de locaux par hectare	0.95
Surface médiane des locaux (m²)	139
Nombre de locaux vacants	91
Surface des locaux vacants (m²)	5167

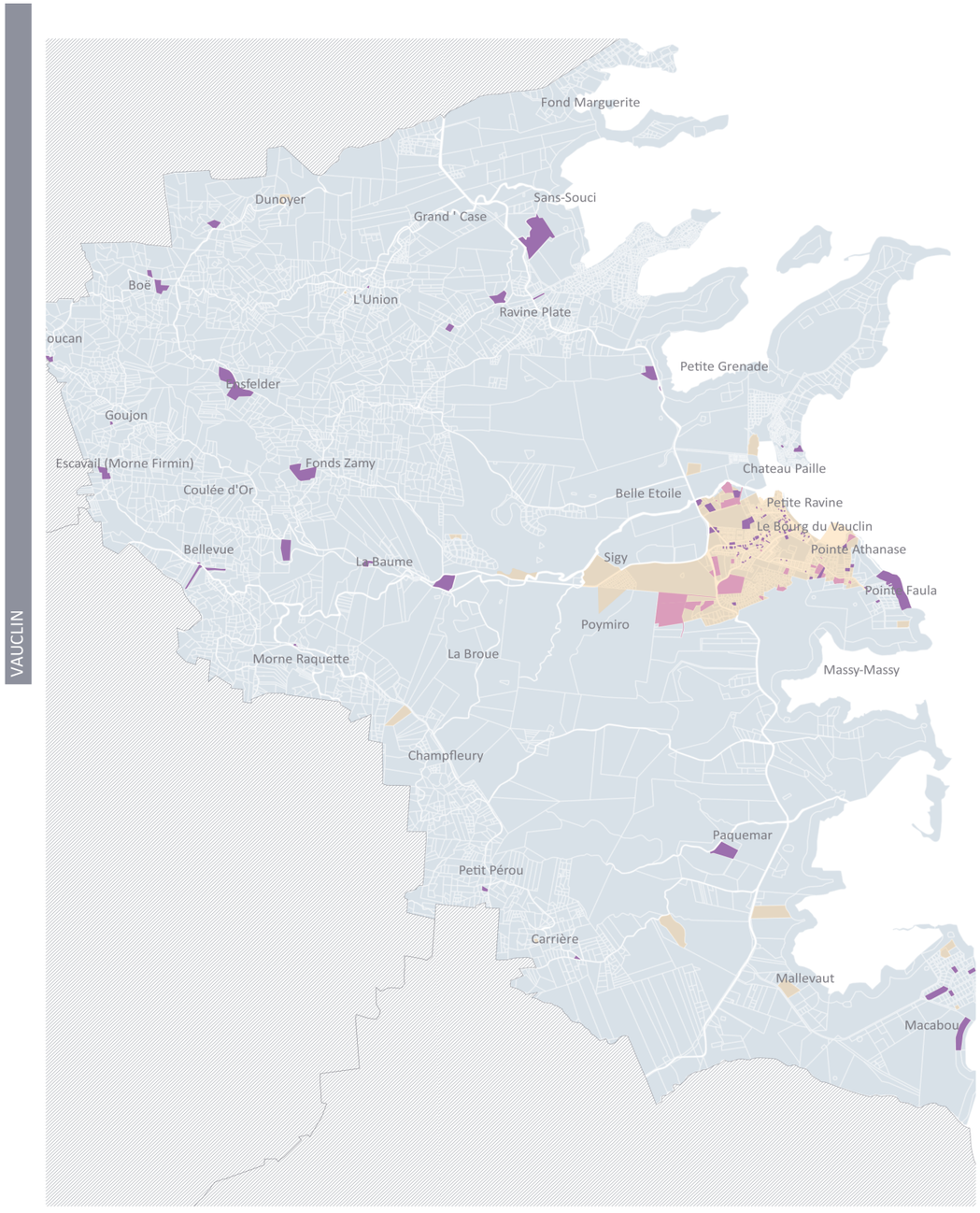
Répartition des locaux par nature de l'occupation



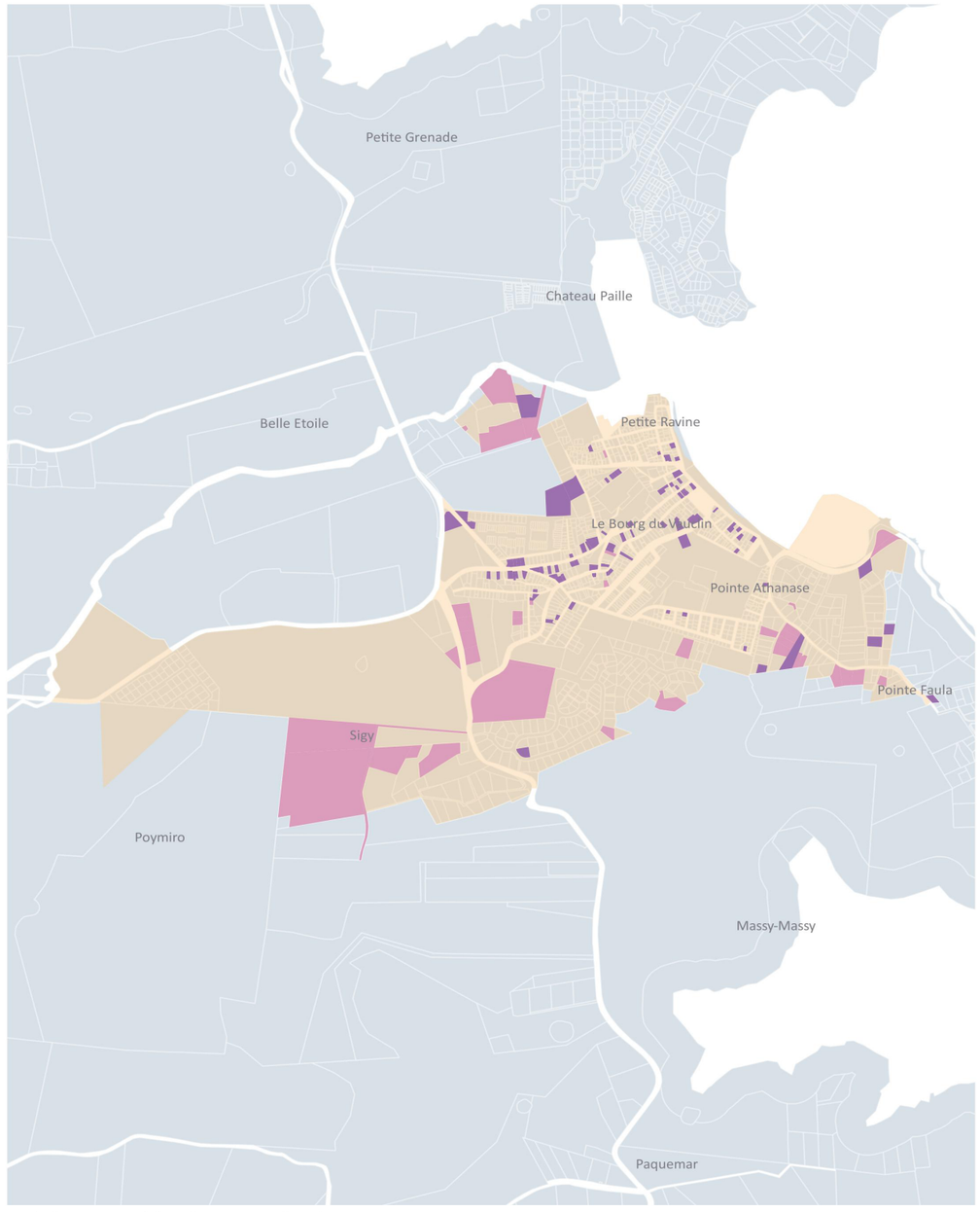
Répartition des locaux par âge



VAUCLIN


VAUCLIN
Fond Marguerite
Dunoyer
Grand ' Case
Sans-Souci
Boë
L'Union
Ravine Plate
oucan
Petite Grenade
Goujon
Escavail (Morne Firmin)
Fonds Zamy
Chateau Paille
Coulée d'Or
Belle Etoile
Petite Ravine
Le Bourg du Vauclin
Bellevue
La Baume
Sigy
Pointe Athanase
Pointe Faula
Poymiro
Morne Raquette
La Broue
Massy-Massy
Champfleury
Paquemar
Petit Pérou
Carrière
Mallevaut
Macabou
L'offre en immobilier d'entreprise
Parcelles vacantes
Parcelles occupées par au moins une activité économique
Périmètre d'étude
Parcelles
Communes limitrophes
N
0
1000
2000 m
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

VAUCLIN



L'offre en immobilier d'entreprise dans les centres-bourgs

- Parcelles vacantes
- Parcelles occupées par au moins une activité économique
- Périmètre d'étude
- Parcelles

0 100 200 m

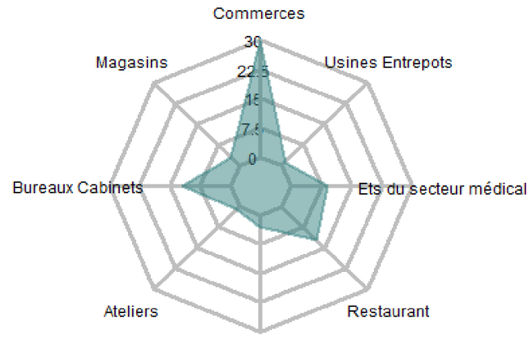
Sources: ADDUAM, Fichiers fonciers, IGN
Réalisation: ADDUAM, 2018

VAUCLIN

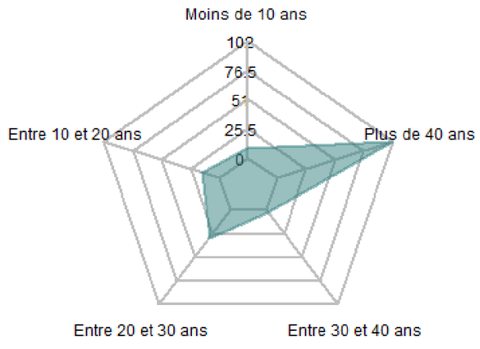
• CHIFFRES CLEFS

Indicateurs	Valeurs
Valeur locative médiane	2536 €
Nombre de locaux	158
Densité de locaux par hectare	0.9
Surface médiane des locaux (m²)	81
Nombre de locaux vacants	6
Surface des locaux vacants (m²)	1025

Répartition des locaux par nature de l'occupation



Répartition des locaux par âge



Etude réalisée dans le cadre du Programme Partenarial 2018

Collectivité Territoriale de Martinique

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA RÉGION
MARTINIQUE

AMM
Association des Maires de la Martinique

CAP Nord Martinique
Communauté d'Agglomération du Pays Nord Martinique

CACEM
Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique

Espace Sud
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ESPACE SUD MARTINIQUE

Partenariat

CCI MARTINIQUE

MARTINIQUE DÉVELOPPEMENT
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Décembre 2018
Directrice d'études : **Joëlle Taïlamé**
Equipe projet : **Cénia Borrero - Hervé Huntzinger - Max Oliny**
Enquêtes: **Qualistat**
Photos non créditées : **ADDUAM**
Mise en page - impression : **ADDUAM**
Cette étude est téléchargeable sur le site de l'ADDUAM

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

3 RUE SCHOELCHER
97200 FORT-DE-FRANCE
T. +596 71 79 77
F. +596 72 59 27
www.aduam.com