

# Sur quel foncier réalise-t-on des logements neufs ?

---

Diaporama réalisé par Gildas Le Penne

DEAL

29 avril 2015

# Plan de l'exposé

- I. Les sources de données : Les bases cadastrales
- II. L'urbanisation de la Martinique de 1950 à aujourd'hui.
- III. La propriété foncière.
- IV. Le foncier des personnes physiques : L'importance des indivisions, des successions et des propriétés en litige.
- V. Où construit-on actuellement sur le territoire de la Martinique ?
- VI – Éléments sur le coût du foncier

# I. Les sources de données : les bases cadastrales



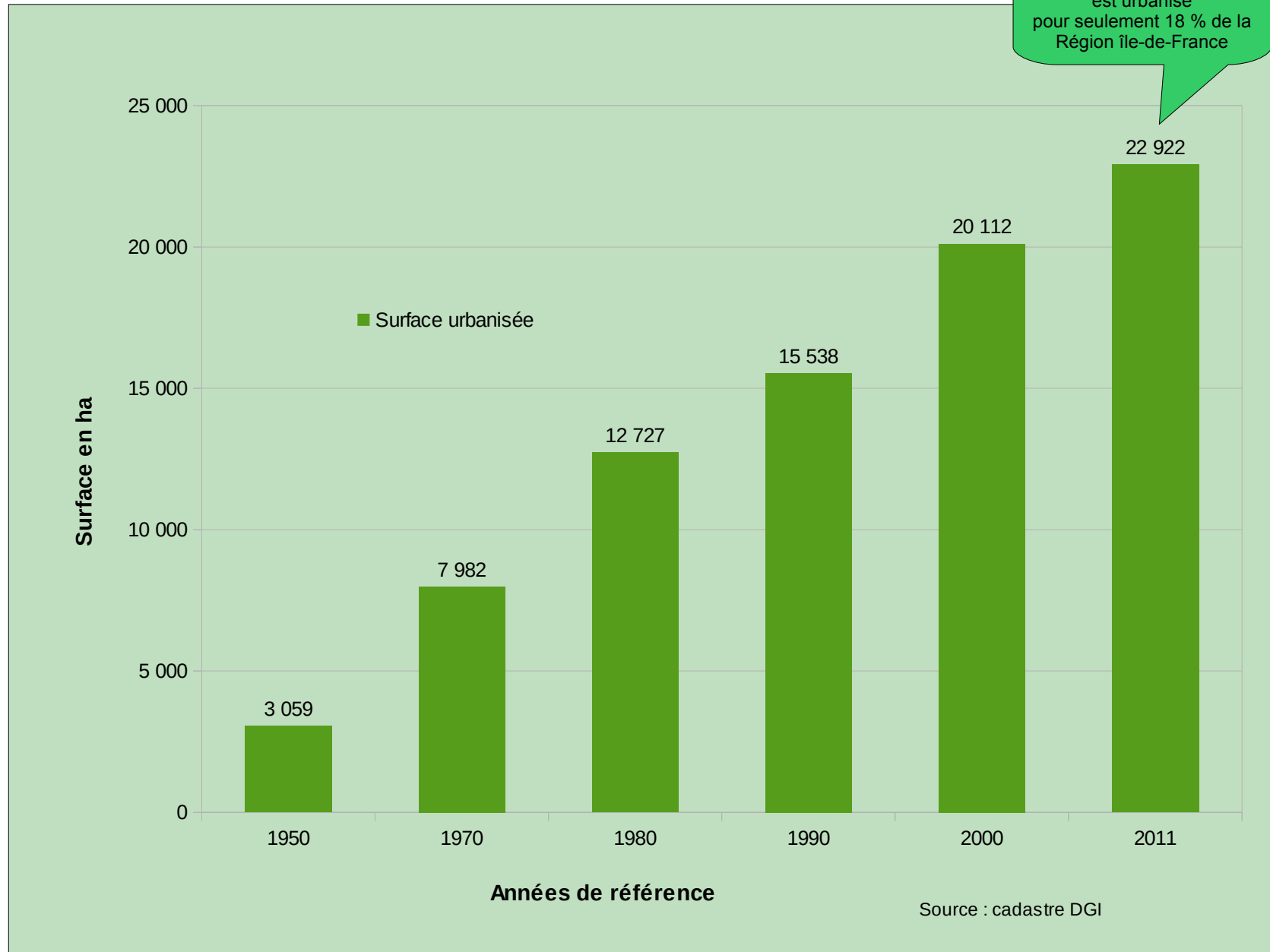
# Présentation des données du cadastre

- I. Elles recensent l'ensemble des logements soumis aux taxations foncières et renseignent notamment l'année de leur construction ;
- II. A chaque logement est associé une parcelle de référence ce qui permet de localiser assez précisément le logement ;
- III. Cette localisation des logements permet de connaître les caractéristiques du foncier d'assiette de la construction de logements.

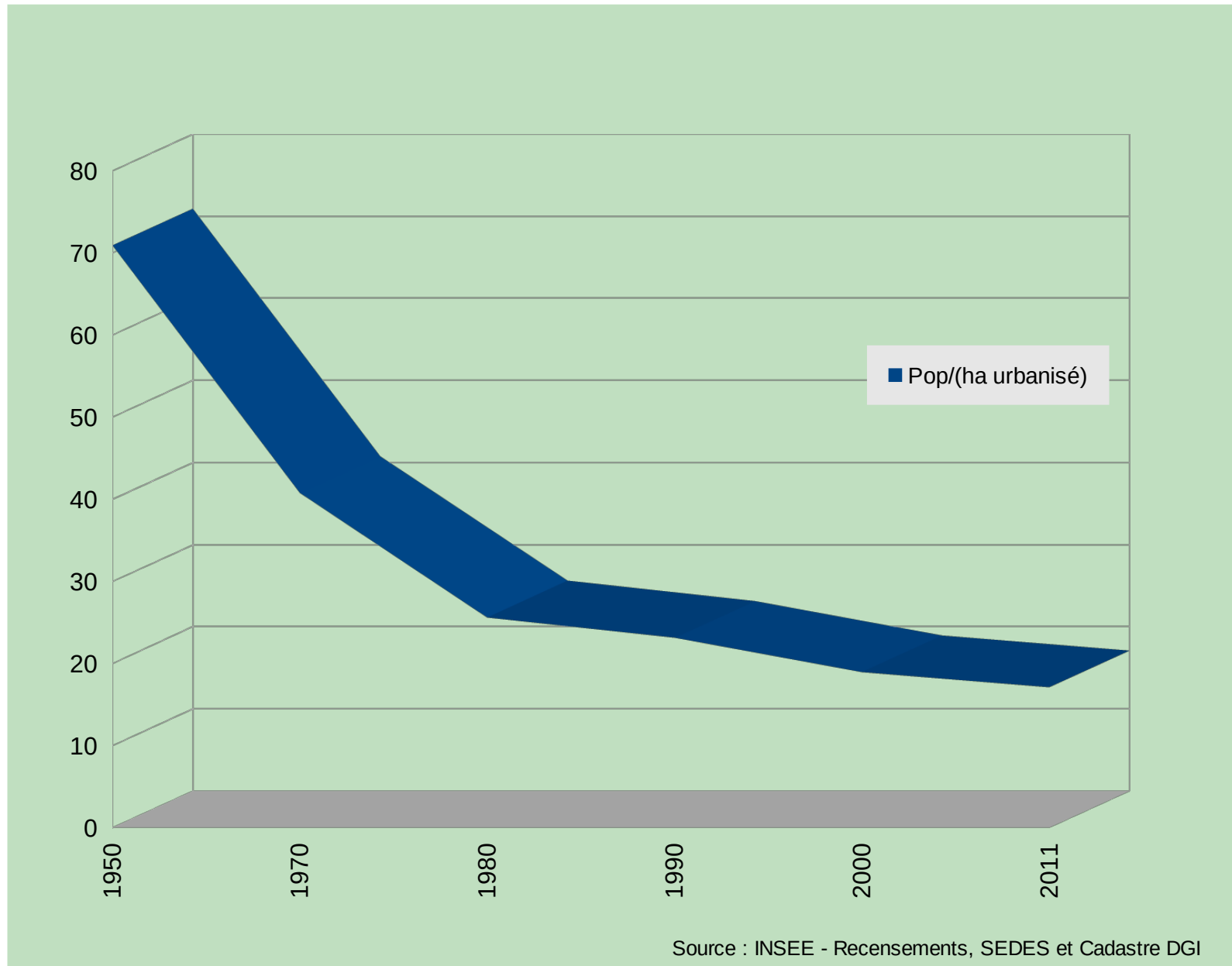


## II. L'urbanisation de la Martinique de 1950 à aujourd'hui

# L'évolution de la surface urbanisée de la Martinique



# L'évolution de la densité d'habitants par ha urbanisé



# L'Urbanisation de la Martinique

- L'urbanisation était dès 1950 très diffuse ;
- L'histoire de la Martinique, l'absence de transports en commun, l'attrait de la maison individuelle familiale et, en revanche, le manque d'attractivité des bourgs ont favorisé sans doute ce type d'urbanisation ;
- Aujourd'hui on a affaire à une vaste conurbation qui concerne quasiment l'ensemble du foncier « utilisable ».

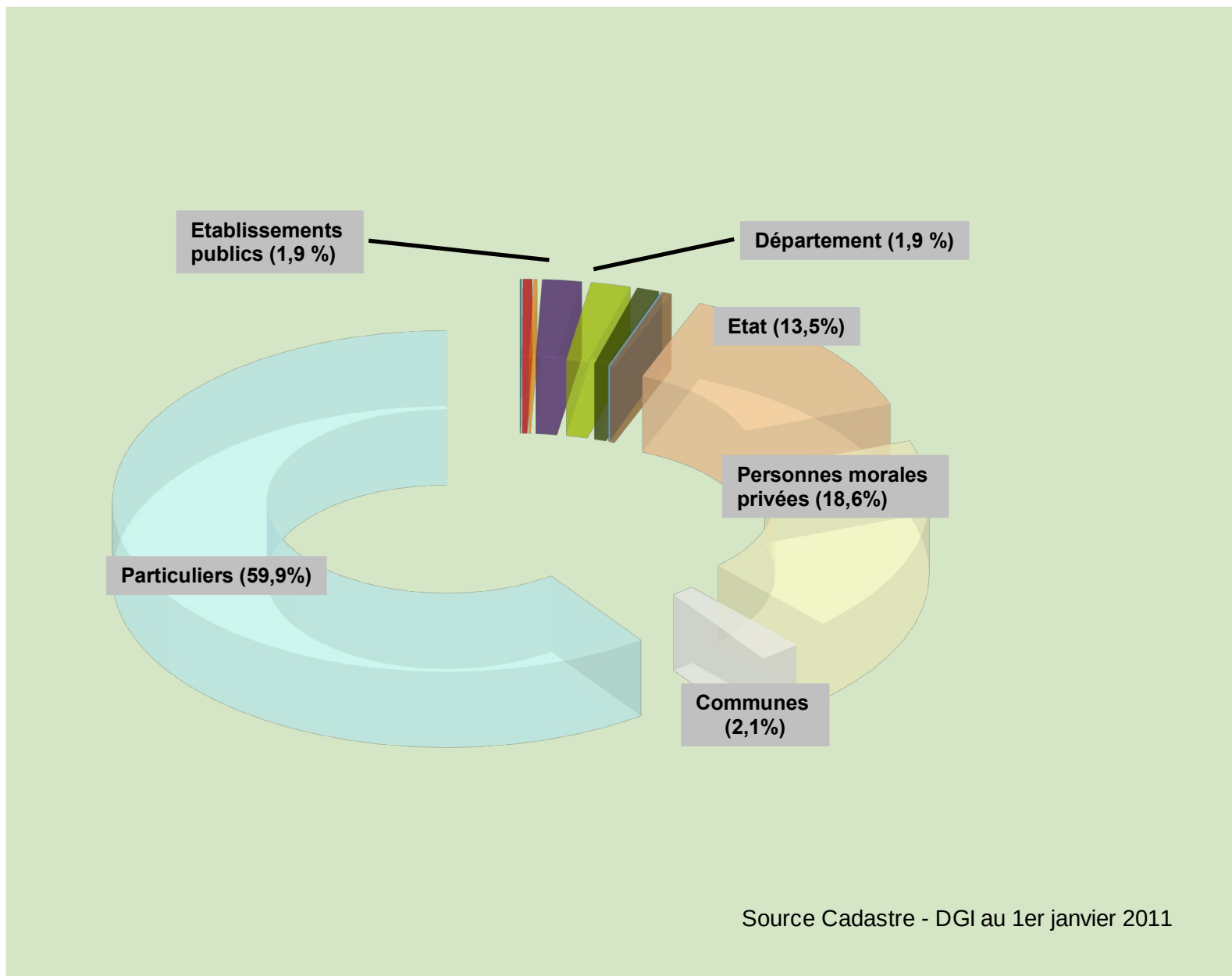




### III. La propriété foncière



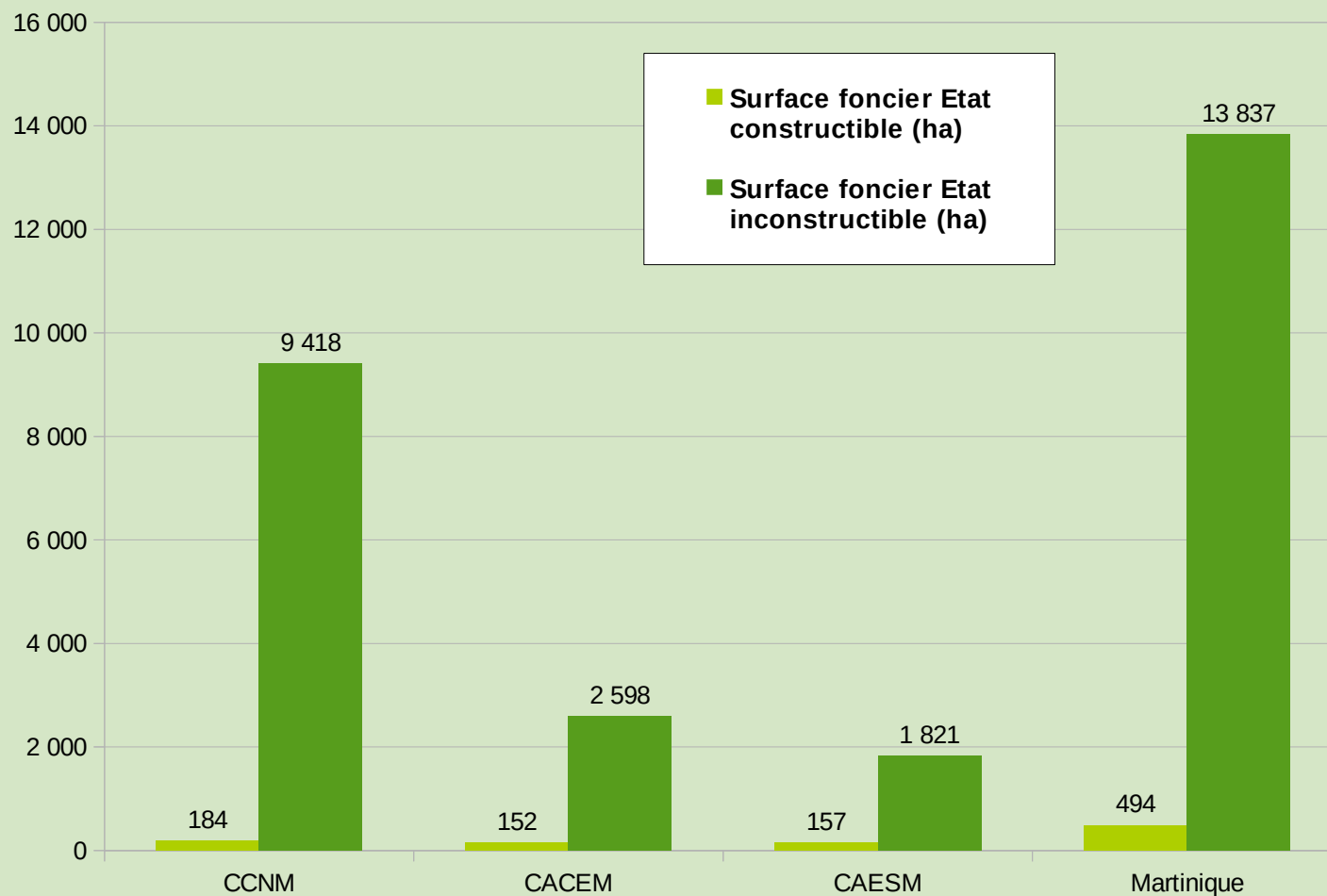
# La répartition de la propriété foncière



# Les difficultés pour mobiliser le foncier public : l'exemple du foncier de l'Etat

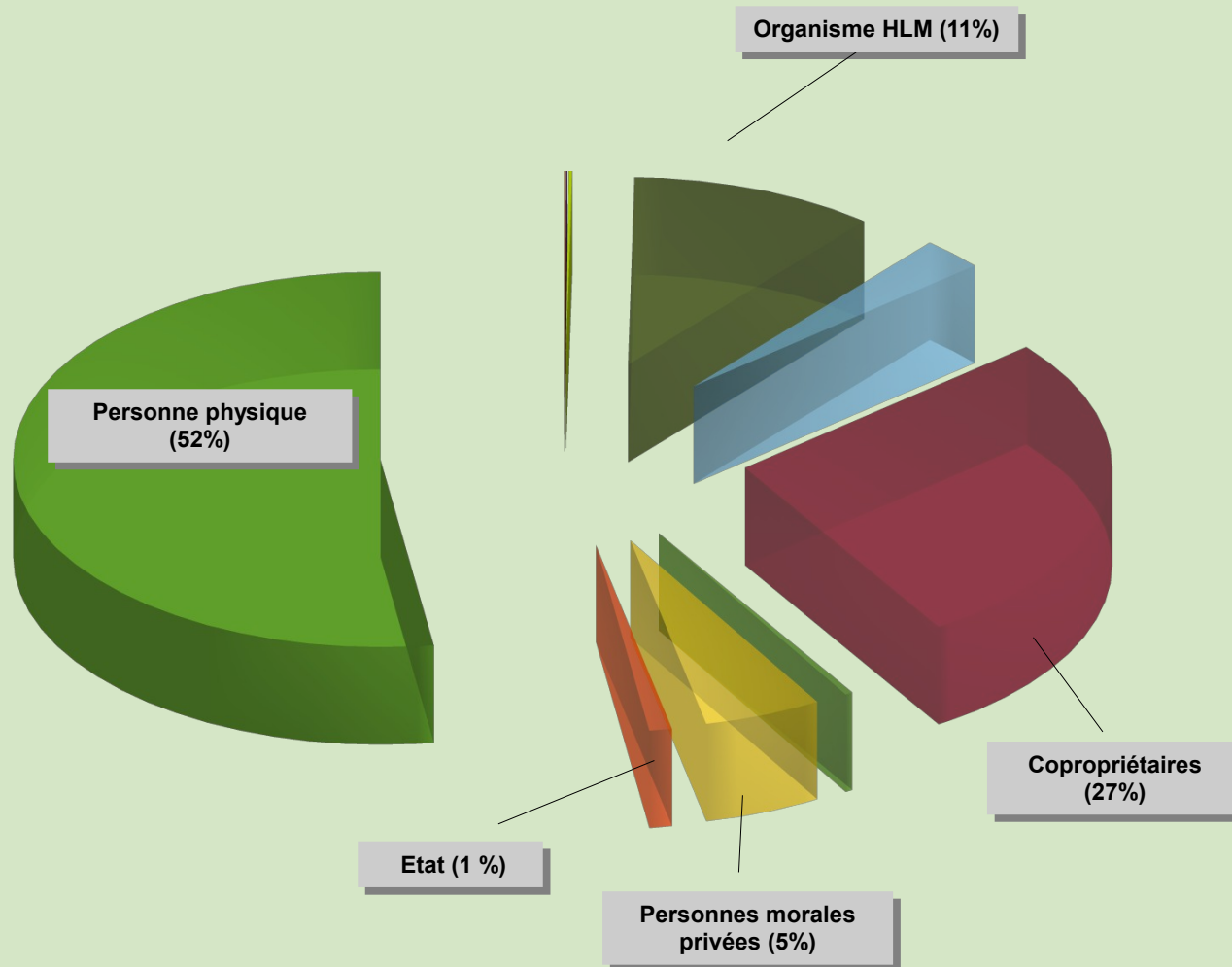
Foncier Etat constructible et inconstructible

Source : Cadastre DGI 2011 et analyse DEAL



# Quels types de propriétaires fonciers pour la construction de logements (2005-2011) ?

Propriété foncière des logements construits entre 2005 et 2011



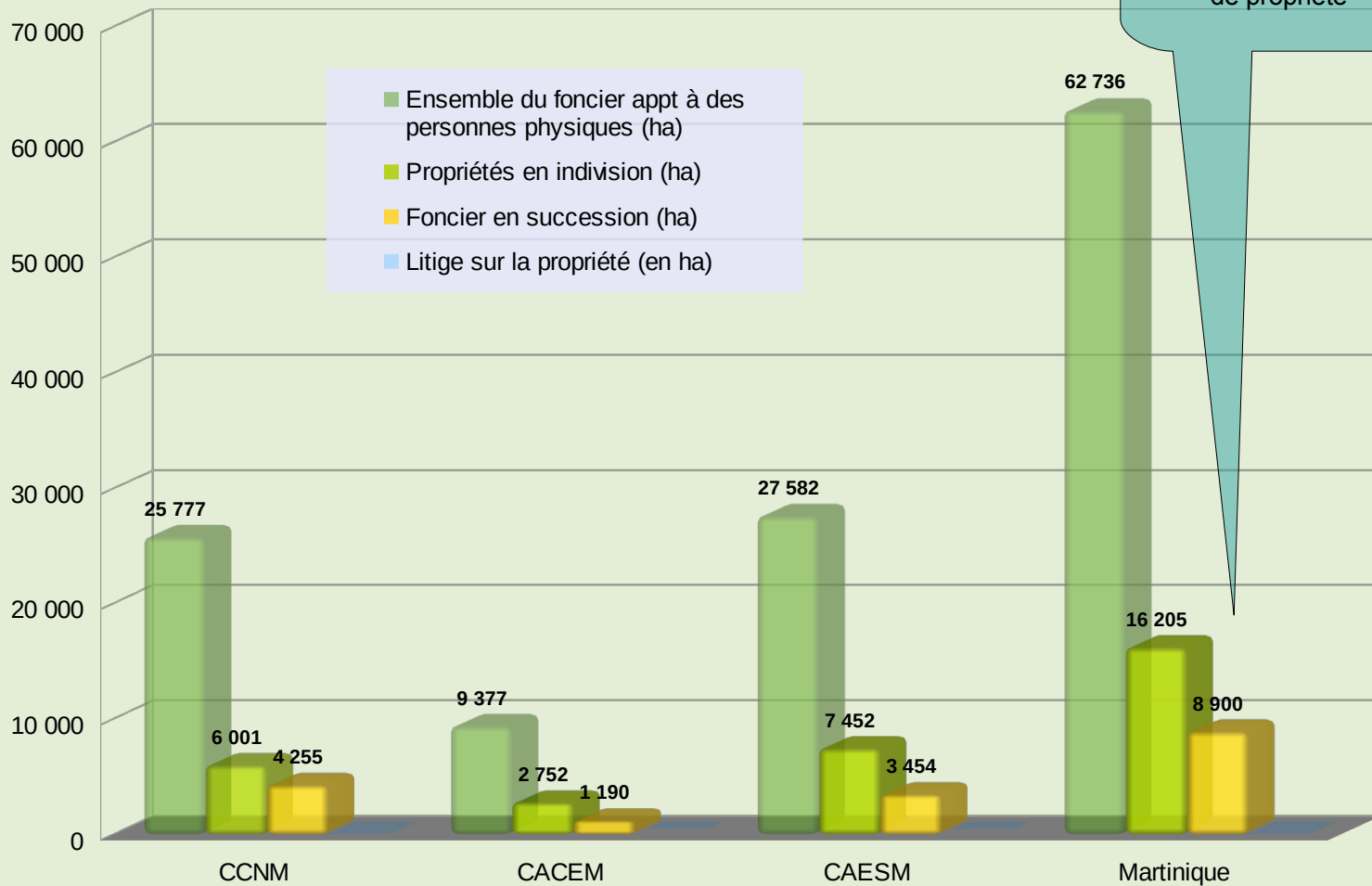
Source : cadastre-DGI 2011

## IV. Le foncier des personnes physiques : l'importance des indivisions, des successions et des propriétés en litige

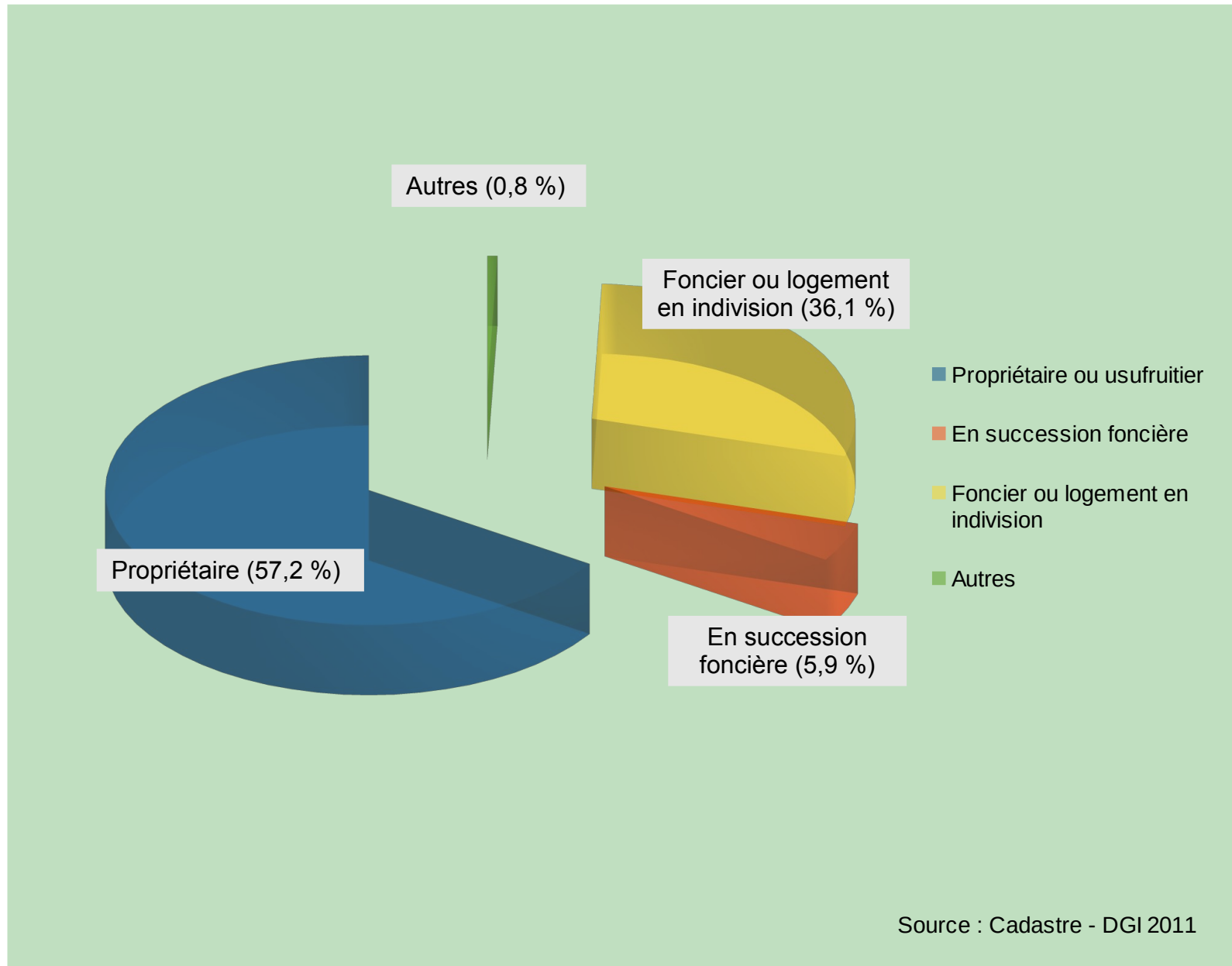
# Le foncier des particuliers bien souvent en indivision

## Foncier appartenant à des particuliers

Source : Cadastre - DGI 2011



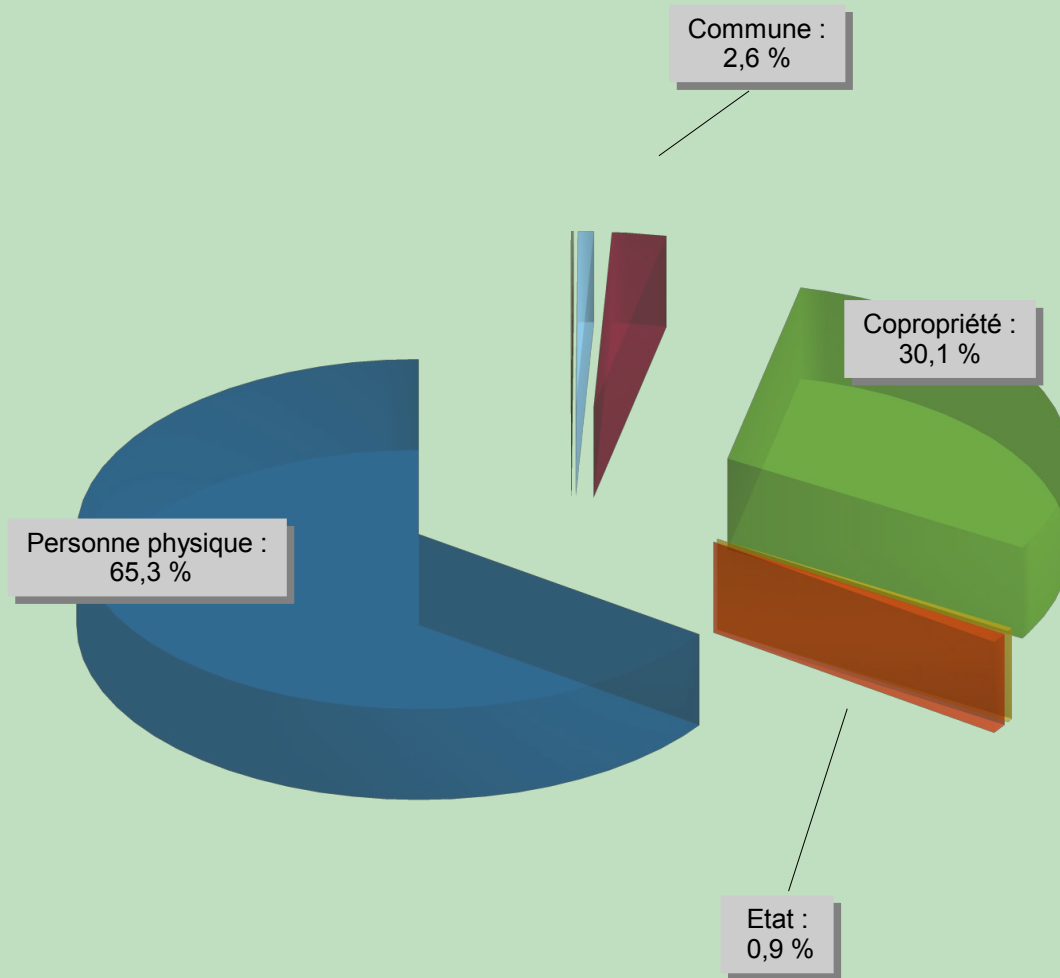
# Situation notariale des logements construits pour des particuliers (2005-2011)



Source : Cadastre - DGI 2011

# Les propriétaires fonciers des logements construits pour des particuliers

Propriétaires fonciers des terrains d'assiette entre 2005 et 2011



Source : Cadastre - DGI 2011



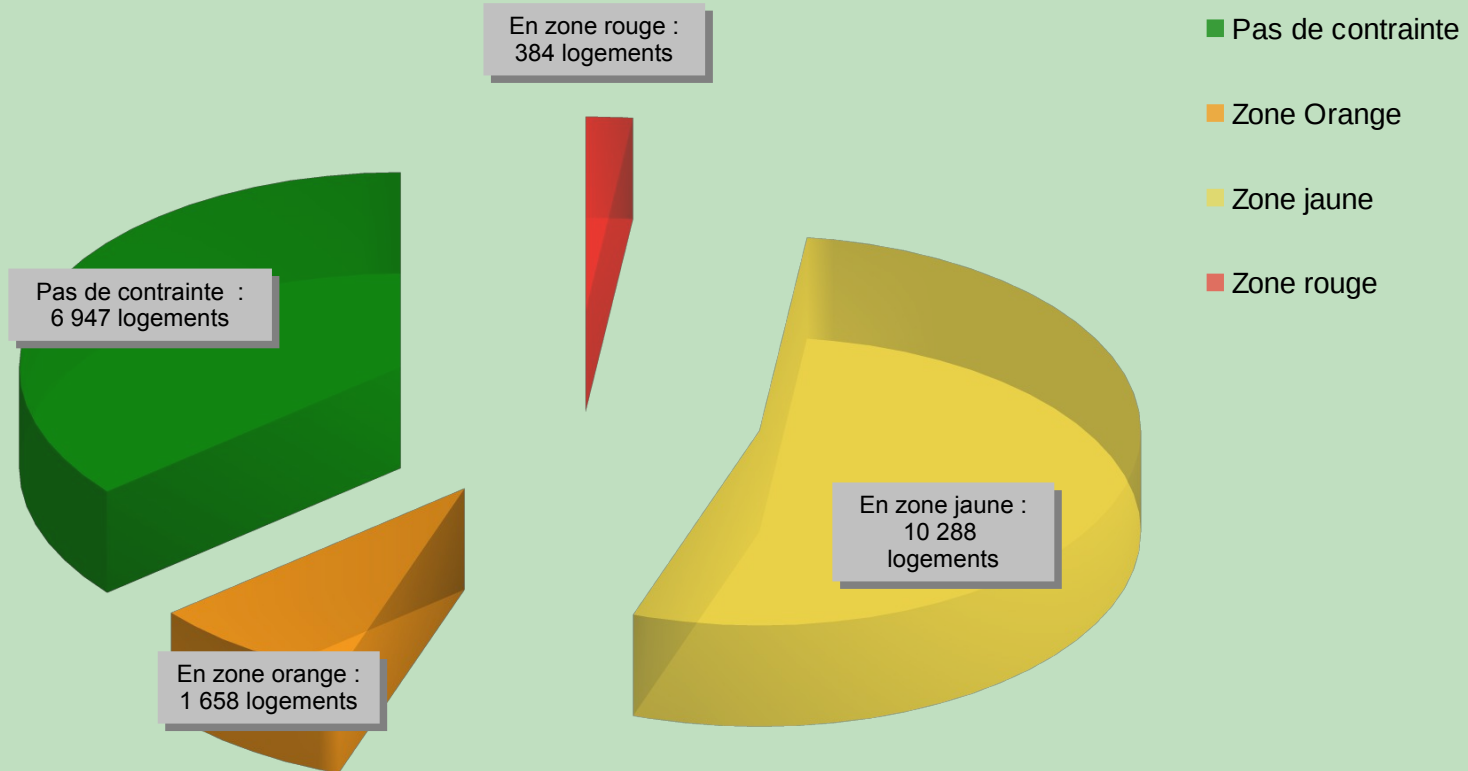
## V. Où construit-on actuellement sur le territoire de la Martinique ?



# Où construit-on depuis 2005 ?

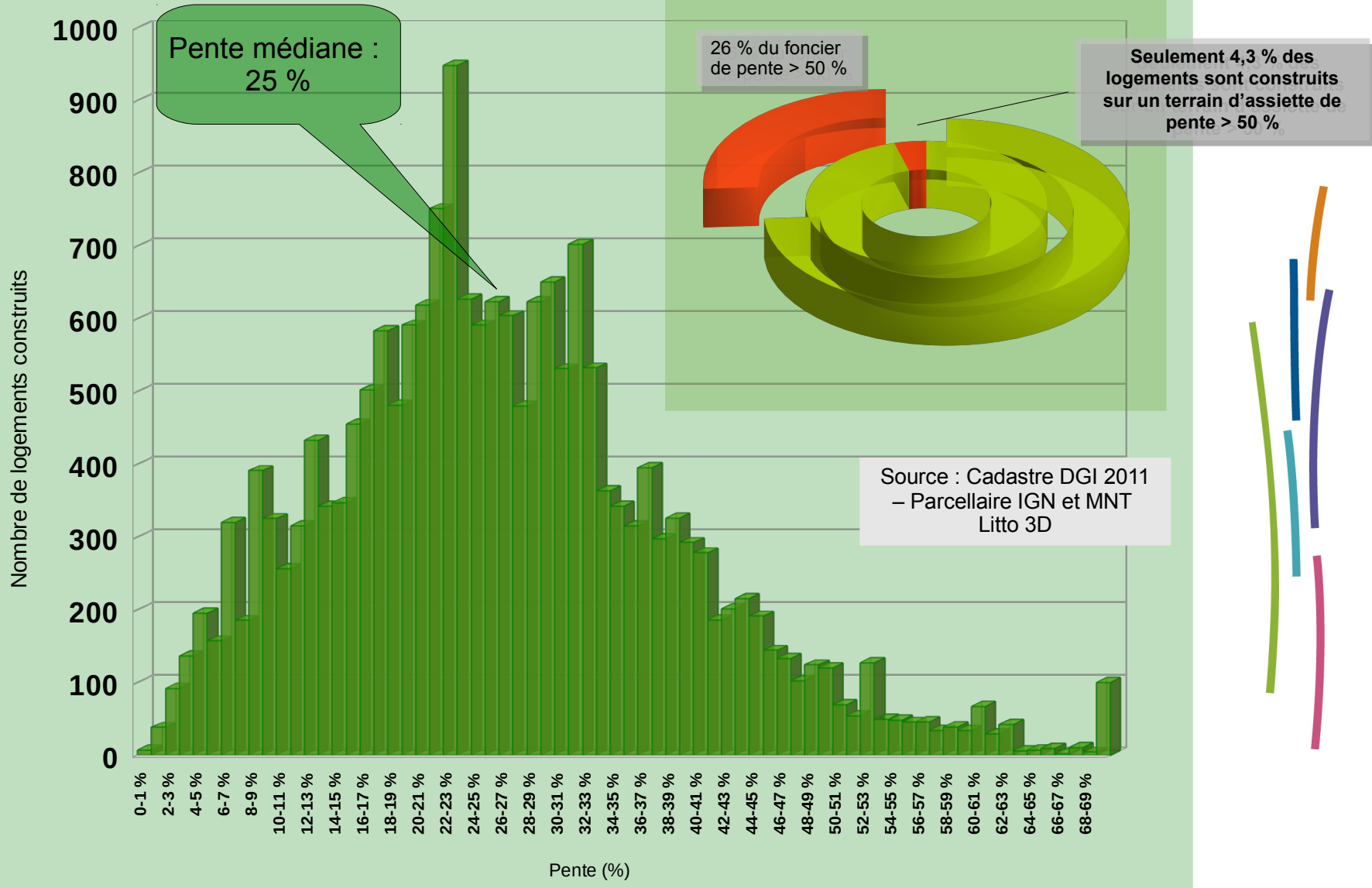
## Situation des logements construits entre 2005 et 2011

Zonage PPRN 2004



# Quels type de terrains ?

Pente des terrains d'assiette des logements construits entre 2005 et 2011



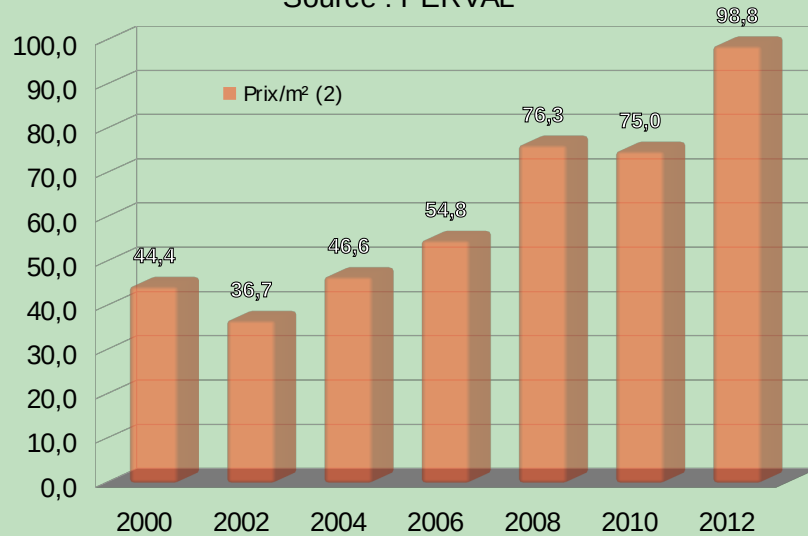
## VI. Eléments sur le coût du foncier



# Le coût du foncier

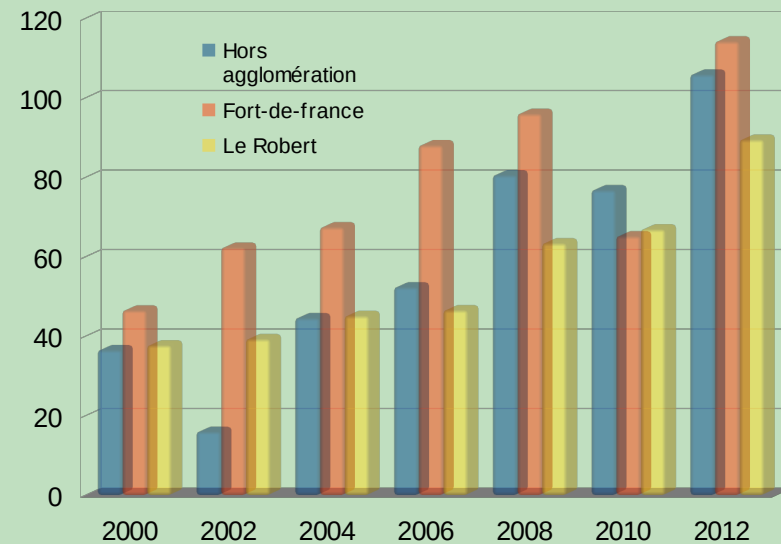
Prix/m<sup>2</sup> moyen des ventes de terrains

Source : PERVAL



Prix/m<sup>2</sup> des ventes de terrains (2000-2012)

Source : PERVAL



# FIN

