IMMOBILIER D'ENTREPRISE : ETAT DES LIEUX DE L'OFFRE

AGENCE D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT DE LA MARTINIQUE
30 Bd du Général de GAULLE—97 200 Fort de France—tél : 05 96 71 77 79

Dans le cadre de sa mission du suivi des évolutions urbaines, l'ADUAM collecte, traite et analyse des données statistiques sur l'économie, le foncier et l'immobilier, afin de mettre à la disposition de ses partenaires les données et évolutions clés des composantes de ces secteurs.

Cette étude traite de l'immobilier d'entreprise.
Elle est réalisée en collaboration avec l'ADEM et porte sur l'offre et la demande d'immobilier d'entreprise en Martinique.

L'ADUAM remercie particulièrement l'agence Arthur Loyd pour sa précieuse contribution à la réalisation de la partie sur l'offre disponible. Spécialisée dans la commercialisation de locaux d'entreprises, elle a fourni la majorité des données relatives aux disponibilités.
L'ADUAM tient également à remercier 5 autres agences immobilières qui ont bien voulu apporté leur contribution, bien que l'immobilier d'entreprise ne constitue qu'une part infime de leur activité : A l'immobilier, Century21 Avantages Immo, ABC Immobilier, Solution Immobilière et Edelweiss Caraïbes Immobilier.

SOMMAIRE

INTRODUCTION **5**

LES CARACTERISTIQUES DES LOCAUX AUTORISES A LA CONSTRUCTION **6**

- 48 000 m² de SHON autorisée par an 6
- Les locaux commerciaux et les bureaux constituent le gros de la construction 7
- Un tiers de la SHON autorisé concerne des ouvrages de petite à moyenne taille 7
- Une localisation prédominante en zone urbanisée 9
- Fort de France et le Lamentin totalisent plus de la moitié de la SHON 10
- Les acteurs de la construction immobilière d'entreprise 12

LES CARACTERISTIQUES DE L'OFFRE DISPONIBLE DANS LES AGENCES IMMOBILIERES **13**

- Une majorité de locaux commerciaux et de bureaux 13
- Davantage de biens offerts à la location 16
- Davantage de biens anciens 17
- Une localisation centrée en zone urbaine 18
- Une offre importante en locaux de moins de 500m² 18
- Des disponibilités importantes sur Fort de France et le Lamentin 19

L'OFFRE POTENTIELLE : LA VACANCE « COMMERCIALE » A FORT-DE-FRANCE **21**

- 21 locaux sont situés en étage d'immeuble de rapport de R+1 à R+5. 22
- 107 locaux sont situés en rez-de-chaussée 25
- Les immeubles d'habitation 27
- Les terrains nus 29
- Conclusion sur la vacance 31

PERSPECTIVES D'EVOLUTION A COURT ET MOYEN TERME **32**

- Le foncier d'activités : encore des disponibilités 32
- Les pépinières d'entreprises : une offre grandissante 33
- Les créations nouvelles de locaux : 16 900 m² de SHON autorisés en 2008 33

CONCLUSION **35**

GLOSSAIRE **36**

ANNEXES **37**

INTRODUCTION

En Martinique, compte tenu du développement rapide du commerce et des services toutes catégories, c'est dans le secteur tertiaire que les besoins en termes de locaux d'activité, et plus globalement, d'immobilier d'entreprise, sont a priori les plus importants. La recrudescence des demandes d'autorisations de construire des programmes immobiliers de bureaux ces dernières années semble aller dans le sens d'une réponse à ces besoins.

Pour autant, le marché de l'immobilier d'entreprise est hétérogène : aux bureaux s'ajoutent les locaux d'activités, les locaux de commerce, les locaux d'artisanat, les locaux de stockage, etc. Autant de composantes du paysage économique qui n'ont jamais été recensées, ni suivies et dont la connaissance demeure par conséquent très parcellaire.

Partant de ce constat, l'Agence d'Urbanisme et d'Aménagement de la Martinique (ADUAM) et l'Agence pour le Développement Economique de la Martinique (ADEM) ont entrepris d'établir un premier état des lieux de l'immobilier d'entreprise en Martinique, afin d'en avoir une idée juste : quels types de locaux sont construits ? Quels types de locaux sont disponibles à la location et à la vente ? (Répondent-ils aux besoins et aux attentes de la demande ?) Quelles sont les perspectives de l'immobilier d'entreprise en Martinique ?

Cette étude porte sur une analyse des principales composantes de l'offre en termes de constructions neuves, de location et de vente. Elle ne saurait être considérée comme son expression complète.
La méthodologie de l'étude figure en annexe.

Les caractéristiques des locaux autorisés à la construction

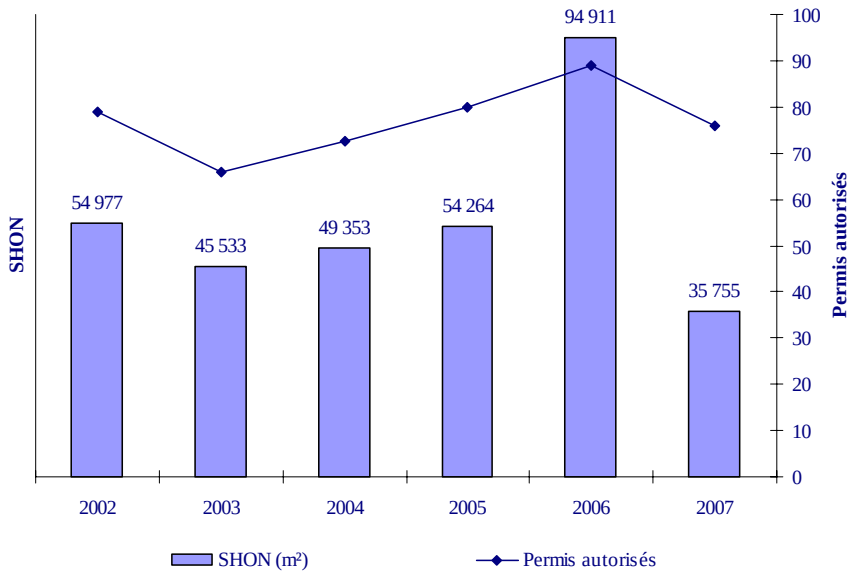
Aucun organisme, public ou privé, ne recense de données spécifiques sur l'immobilier d'entreprise en Martinique. On peut cependant tenter d'en cerner les caractéristiques à travers les constructions autorisées par les collectivités et à travers les biens offerts à la location et à la vente par les professionnels de l'immobilier.

Le fichier SITADEL[1] géré par la DDE recense toutes les demandes de permis de construire, dont celles relatives aux « locaux non résidentiels ». Les données fournies à l'ADUAM ne comportent pas les déclarations d'achèvement des travaux. Par conséquent, l'analyse qui suit concerne les intentions de construire. Elles reflètent cependant la réalité du terrain.

48 000 m² de SHON autorisée par an

Depuis le début des années 2000, on recense en moyenne 67 autorisations de construire accordées par an, ce qui représente environ 48 000 m² de SHON par an et 288 000 m² entre 2002 et 2007.

SHON autorisée par année (m²)



Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

Cette moyenne est tirée vers le haut (51 000 m²/an jusqu'en 2005) par l'explosion des autorisations de 2006, notamment en termes de programmes de bureaux (en particulier à Fort-de-France où les projets présentaient des SHON de 1 600 à 6 400 m²) et en termes de programmes mixtes (bureau/commerce dans la plupart des cas et/ou dépôt/entrepôt, bâtiment industriel, etc), toujours essentiellement à Fort-de-France et au Lamentin dans une moindre mesure.

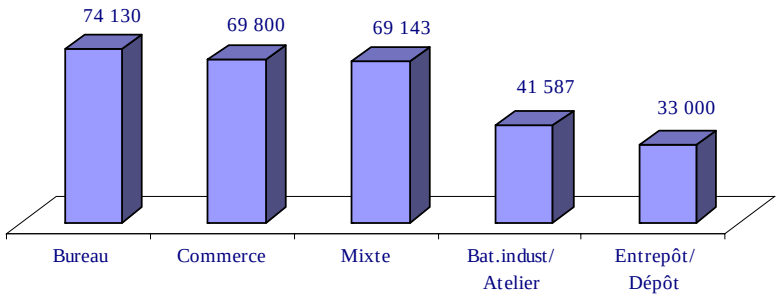
En 2007, l'éventuel réajustement de l'offre combiné à l'augmentation des coûts d'acquisition foncière et de construction pourraient expliquer le fort ralentissement observé des projets de construction. La SHON autorisée chute en effet de 95 000 m² en 2006 à 36 000 m² en 2007.

[1] Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux

Les locaux commerciaux et les bureaux constituent le gros de la construction

La structure du tissu économique local et la typologie des créations nouvelles d'activités, dominées par les services et le commerce, expliquent une construction centrée sur le secteur tertiaire : les secteurs industriel et d'ouvrages de stockage ne totalisent que 26 % de la SHON autorisée (75 000 m²) contre près de 2/3, soit 181 000 m² pour les locaux commerciaux et les bureaux.[2]

Répartition de la SHON autorisée selon le type d'ouvrage (m²)



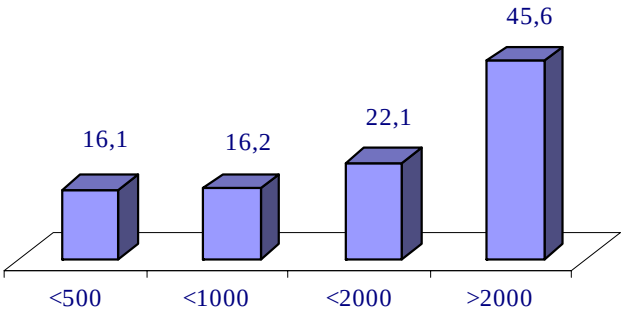
Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

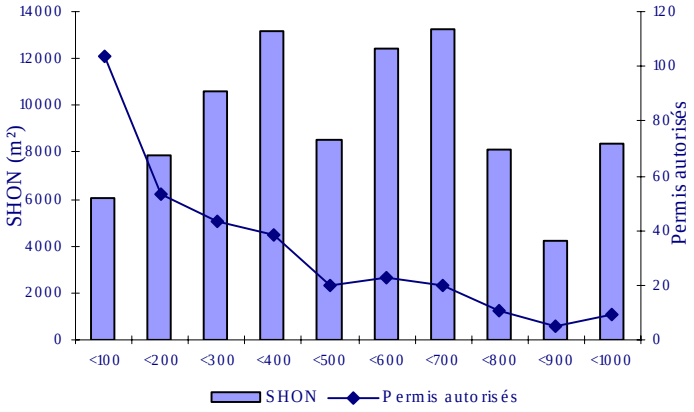
En 2007, la tendance demeure la même : 17 000 m² de bureaux et 10 000 m² de locaux commerciaux, soit 48 % et 27 % de la SHON totale autorisée cette année.

Un tiers de la SHON autorisé concerne des ouvrages de petite à moyenne taille

De manière globale, un tiers des ouvrages autorisés présente une superficie variant de moins de 500 m² à moins de 1 000 m². Il s'agit principalement de bureaux et de locaux commerciaux, essentiellement à l'initiative de sociétés civiles immobilières, de sociétés de construction-vente et d'entreprises à caractère industriel et commercial.

Répartition de la SHON autorisée par tranche de superficie (%)





[2] Y compris les locaux et bureaux recensés dans les projets mixtes dont ils composent une large part.

De manière plus précise, cette tranche « -500/-1000 m² » est dominée par les ouvrages de 300/400 m² et 600/700 m² et toujours par la catégorie des bureaux et des locaux commerciaux, mais également par celle des bâtiments industriels/ateliers et entrepôts/dépôts, aux bornes supérieures.

Répartition de la SHON par type d'ouvrage de moins de 1 000 m²

SHON (m²)	Type d'ouvrage					
Tranche superficie	Bureau	Commerce	Bat.indust/ Atelier	Entrepôt/ Dépôt	Mixte	Total
<100	2 254	2 130	678	610	335	6 007
<200	2 046	3 533	1 229	531	512	7 851
<300	**4 043**	**3 613**	**1 514**	**494**	**972**	**10 636**
<400	**2 756**	**4 067**	**4 134**	**1 181**	**1 022**	**13 160**
<500	1 653	2 640	1 295	2 096	837	8 521
<600	**5 516**	**3 666**	**1 041**	**576**	**1 640**	**12 439**
<700	**3 995**	**3 273**	**2 685**	**2 642**	**685**	**13 280**
<800	2 953	1 501	729	723	2 249	8 155
<900	2 562	825			858	4 245
<1000	2 772	1 817	2 773	979		8 341
Ensemble	**30 550**	**27 065**	**16 078**	**9 832**	**9 110**	**92 635**

Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

Les ouvrages de plus de 1 000 m² totalisent 68 % de la SHON totale et se répartissent distinctement en 2 catégories, à 2 périodes :

- prépondérance de **locaux commerciaux et de bâtiments industriels/ateliers** en 2002/2003 (44 000 m² - notamment au Marin, Robert, Lamentin et Fort-de-France où la SHON par permis est largement supérieure à 2 000 m²).

  88 % de cette SHON sont localisés en zone urbaine mixte et les principaux investisseurs sont des entreprises et sociétés civiles immobilières.

- prépondérance **de bureaux et de programmes mixtes** en 2005/2006 (82 000 m² dont 22 000 m² dans le seul centre ville de Fort-de-France. Marin, Lamentin et Rivière-Salée sont les principales autres communes ayant accueilli des projets de plus de 2 000 m²).
  Au sein des programmes mixtes, on note toujours la présence de bureaux et de locaux commerciaux, mais également de nombreux espaces de stockage.

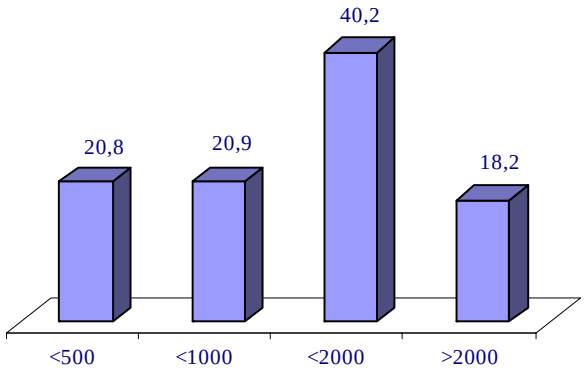
  75 % de cette SHON sont localisés en zone urbaine mixte et 25 % en zone d'urbanisme opérationnel.

  Les entreprises à caractère industriel et commercial (53 % de la SHON bureaux et programmes mixtes), de même que les sociétés civiles immobilières et de construction-vente (31 %) en sont les principaux investisseurs.

En 2007, outre le recul du volume de m² projetés, la physionomie de la construction évolue par rapport à la période d'étude :

- 42 % de la SHON autorisée portent sur de petites à moyennes surfaces (-500/-1 000 m²), contre 32 % en moyenne. 26 permis concernent des projets de moins de 100 m² (des bureaux et locaux commerciaux de 13 à 92 m²),
- 40 % portent sur des surfaces comprises entre 1 000 et 2 000 m², contre 22 %,
- 18 % portent sur des surfaces supérieures à 2 000 m², contre 46 %

Répartition de la SHON autorisée par tranche de superficie en 2007 (%)



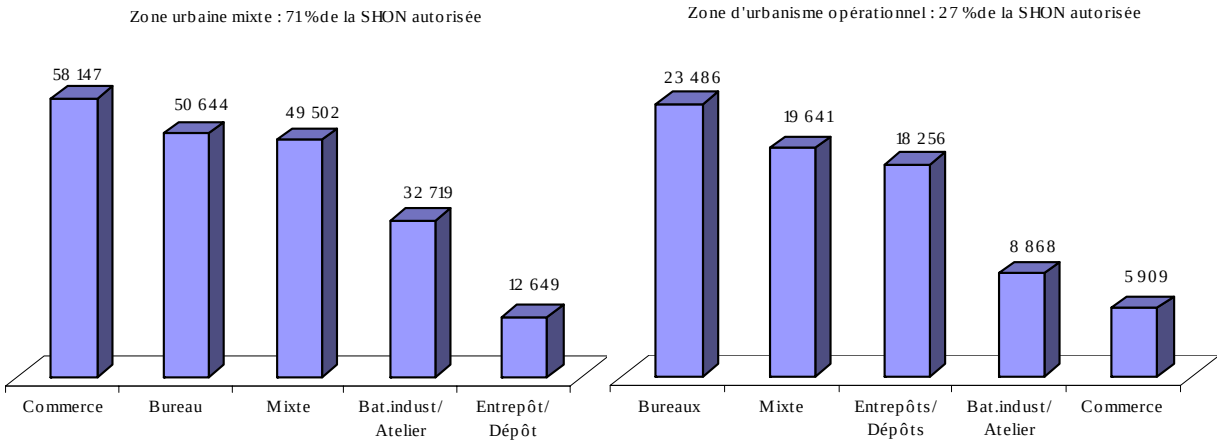
Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

Une localisation prédominante en zone urbanisée

En termes de localisation, la répartition des ouvrages autorisés se fait essentiellement entre :

- les zones urbaines mixtes, à savoir les centres-villes, leur périphérie proche et les espaces périurbains accueillant activités et habitat, qui totalisent 71 % de la SHON autorisée,
- et les zones d'urbanisme opérationnel, à savoir les espaces dédiés à l'activité (ZAC, zones et lotissements d'activités) qui totalisent 28 % de la SHON autorisée.

Répartition des ouvrages autorisés par lieu d'implantation (m² de SHON)



Source DDE, Mairies – Traitement ADUAM

En 2007, la tendance est globalement la même, mais les investisseurs semblent davantage s'orienter vers les espaces dédiés à l'activité. Les types d'ouvrage projetés sont essentiellement des bureaux et des programmes mixtes. En zone urbaine mixte en revanche, les projets de bureaux et de locaux commerciaux sont toujours prédominants.

Répartition de la SHON autorisée par type d'ouvrage et par zone d'implantation

SHON (m²)	Année 2007			
	Localisation			
Type d'ouvrage	Zone d'urbanisme opérationnel	Zone urbaine mixte	**Total**	Répartition (%)
Bureau	6 381	10 731	**17 112**	47,9
Commerce	405	9 282	**9 687**	27,1
Mixte	3 091	2 301	**5 392**	15,1
Bat.indust/Atelier	1 566	1 722	**3 288**	9,2
Entrepôt/Dépôt		276	**276**	0,8
Ensemble	**11 443**	**24 312**	**35 755**	**100,0**
Répartition (%)	32,0	68,0	100,0	

Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

Fort de France et le Lamentin totalisent plus de la moitié de la SHON

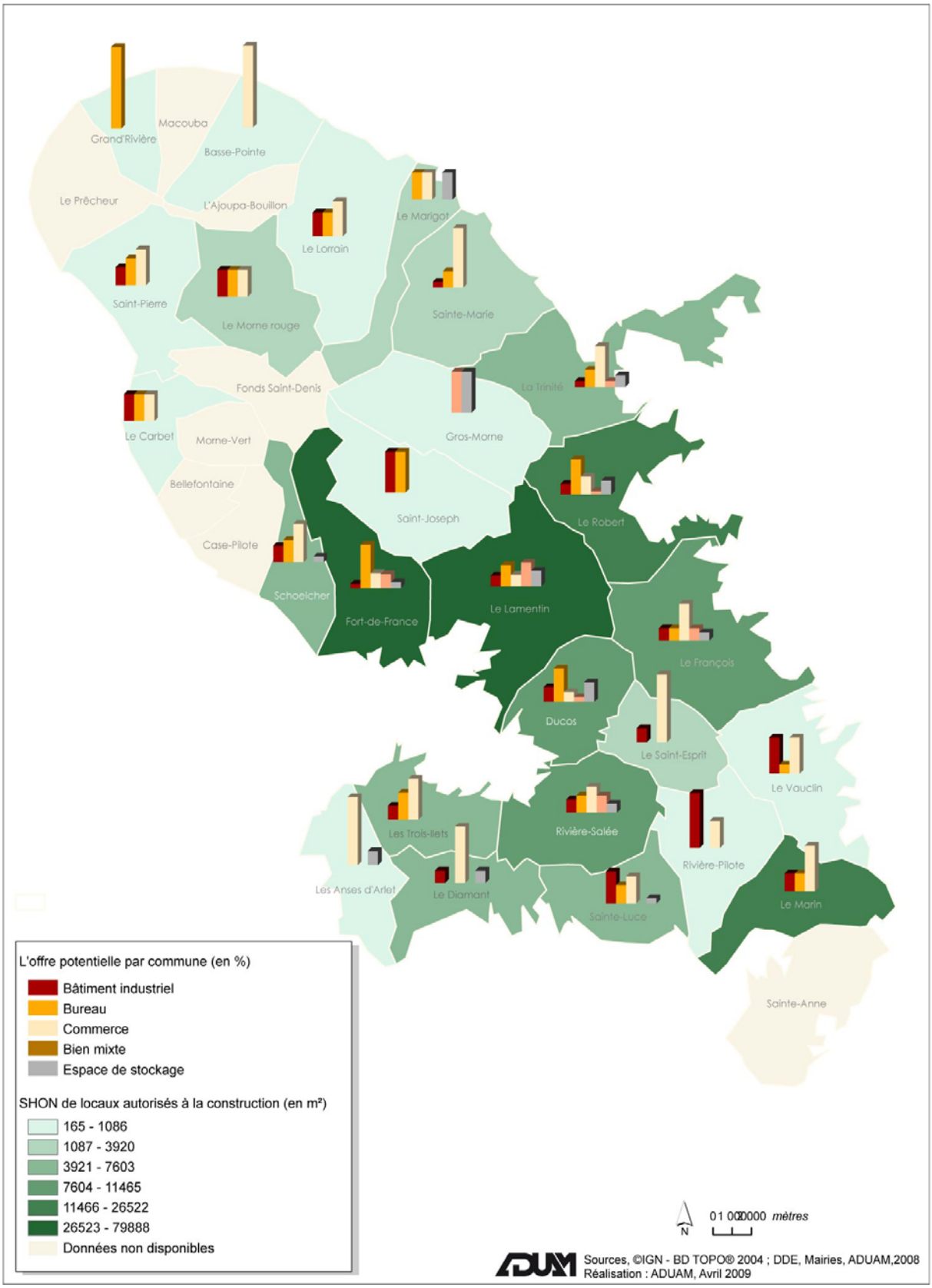
L'influence des deux principales villes économiques expliquent qu'elles soient également privilégiées pour les nouvelles implantations, chacune gardant ses spécificités : bureaux et programmes mixtes à Fort-de-France ; commerces, programmes mixtes et stockage sur le Lamentin.

Répartition de la SHON autorisée par commune selon le type d'ouvrage (m²)

SHON (m²)	Types d'ouvrage						
Commune	Bureau	Commerce	Mixte	Bat.indust/ Atelier	Entrepôt/ Dépôt	**Ensemble**	**Répartition (%)**
Fort-de-France	32 695	6 440	34 939	2 134	3 680	79 888	27,8
Lamentin	11 761	13 825	27 950	5 007	18 033	76 576	26,6
Marin	8 221	5 938		12 363		26 522	9,2
Robert	3 737	12 033	734	2 722	983	20 209	7,0
François	484	6 118	389	4 351	123	11 465	4,0
Rivière-Salée	2 769	1 942	4 319	1 901	332	11 263	3,9
Ducos	2 801	773	230	2 009	4 318	10 131	3,5
Autres communes	11 662	22 731	582	11 100	5 531	51 606	17,9
Total	**74 130**	**69 800**	**69 143**	**41 587**	**33 000**	**287 660**	**100,0**
Répartition (%)	25,8	24,3	24,0	14,5	11,5	100,0	

Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

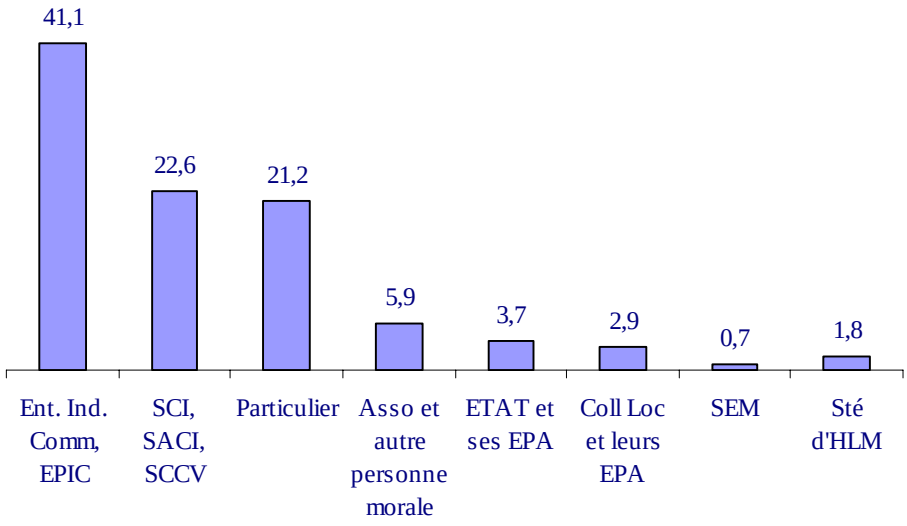
Locaux autorisés à la construction entre 2002 et 2007
SHON totale (m²)



Les acteurs de la construction immobilière d'entreprise

La majeure partie de la construction, soit 91 % de la SHON autorisée, est d'initiative privée. Les entreprises, les sociétés immobilières, d'investissement, de construction-vente et les particuliers occasionnent en moyenne 41 000 m² de SHON par an depuis 2002. Les investisseurs publics ou considérés comme tels (Etat, collectivités, SEM, Sociétés d'HLM) en réalisent en moyenne 4 400 m².

Répartition de la SHON par catégorie d'investisseurs (%)



Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

SHON selon la catégorie d'investisseur et le type d'ouvrage

Investisseurs	Type d'ouvrage	SHON (m²)	Répartition (%)
	Commerce	67 271	23,4
	Mixte	65 817	22,9
	Bureaux	59 585	20,7
	Bat.indust/Atelier	38 673	13,4
	Entrepôt/Dépôt	29 901	10,4
Total Privés		**261 247**	**90,8**
	Commerce	2 529	0,9
	Mixte	3 326	1,2
	Bureaux	14 545	5,1
	Bat.indust/Atelier	2 914	1,0
	Entrepôt/Dépôt	3 099	1,1
Total Publics		**26 413**	**9,2**
Total		**287 660**	**100,0**

Source DDE et mairies – Traitement ADUAM

Les caractéristiques de l'offre disponible dans les agences immobilières

L'offre de locaux disponibles est assez difficile à cerner parce qu'aucune étude n'a été réalisée en la matière ou, s'il en existe, elles sont restées privées et confidentielles.
L'offre de locaux disponibles est également difficile à connaître et à appréhender dans sa globalité compte tenu :

- D'une part, du manque de centralisation de l'information au sein d'une unique structure, voire d'un nombre restreint de structures. Elle est en effet dispersée entre une vingtaine d'agences immobilières traitant d'immobilier d'entreprise et un nombre indéterminé de particuliers et autres personnes morales agissant à leur compte.

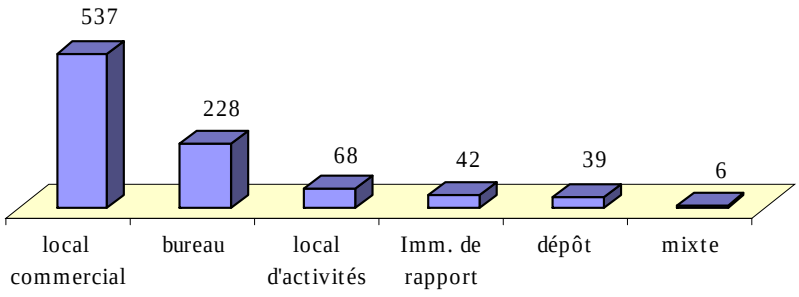
- D'autre part, de l'hétérogénéité des biens mis en location ou en vente. Souvent une même annonce concerne plusieurs types de biens dans la panoplie de l'immobilier d'entreprise : bureaux (pièces distinctes ou open space), locaux d'activités (atelier, commercial, artisanal, industriel), showroom, plateforme aménageable, dépôt, entrepôt…, biens mixtes pour activités différentes et pour activités et logement.

Pour les besoins de cette étude, une enquête ad'hoc a été réalisée pour tenter de cerner cette offre et ses caractéristiques. Les données collectées auprès des agences immobilières et des annonces des sites internet et de la presse spécialisés ont été traitées afin d'exclure les éventuels doublons.

Sur l'année 2008, 877 annonces ont en effet été recensées, présentant une offre disponible de 920 locaux à la vente et à la location. Bien que ce volume soit sous-évalué compte tenu du fait que le nombre exact de locaux était parfois manquant, nous disposons de suffisamment d'informations sur les locaux et les bureaux pour décrire les grandes caractéristiques de l'immobilier d'entreprise.

Une majorité de locaux commerciaux et de bureaux

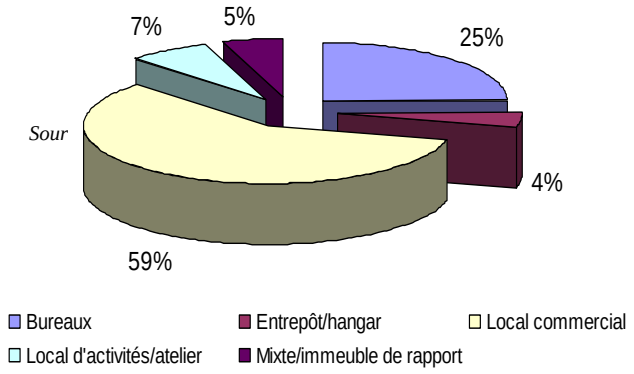
Répartition des types de biens offerts en 2008 (920 observations)



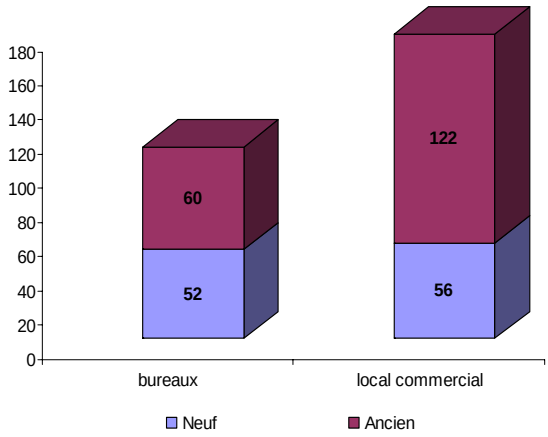
Source : ADUAM/Agences immobilières

Les locaux commerciaux et les bureaux sont en effet 2 types de biens prépondérants dans l'offre disponible et notamment sur le marché de l'ancien.
Les locaux commerciaux représentent à eux seuls plus de la moitié de l'offre totale et plus de la moitié de l'offre ancienne (plus de 5 ans).

Les disponibilités en 2008 selon le type de local



L'ancienneté des principaux biens offerts



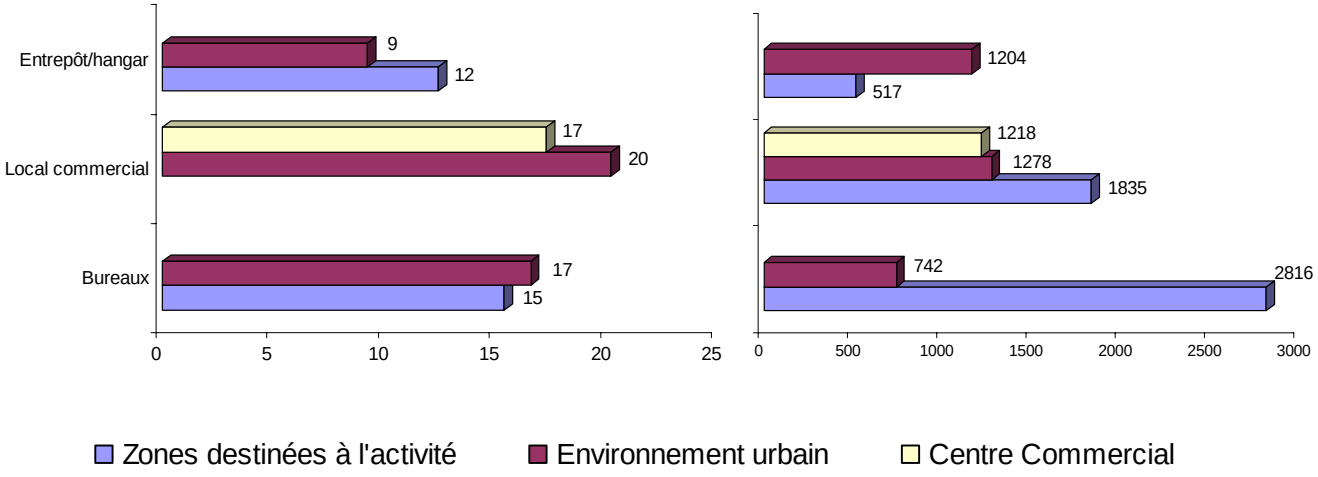
Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

Outre la catégorie du bien, sa localisation en zone urbaine ou non, en espace dédié à l'activité ou non, explique en partie des écarts, parfois importants, dans les prix de loyer et de vente. Ainsi les loyers s'échelonnent-ils de 9 à 20 €/m² et les prix de vente de517 à 2 816 €/m².

Loyer moyen en €/m²

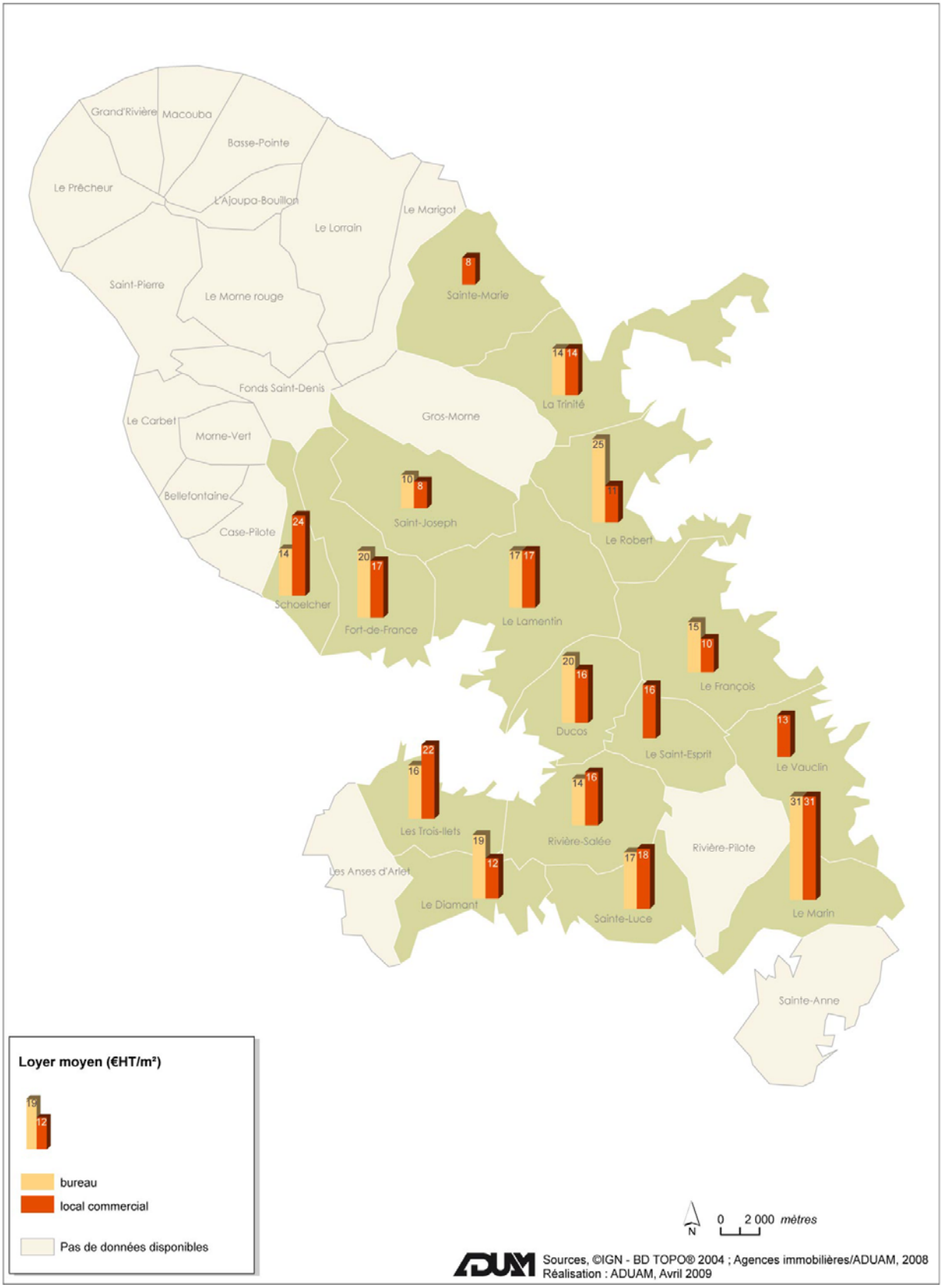
Prix de vente moyen en €/m²

selon le lieu d'implantation



Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

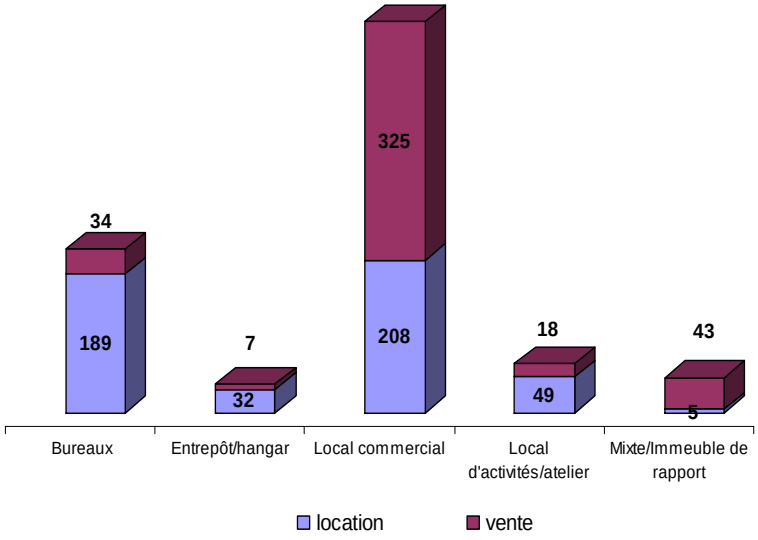
Loyer moyen des bureaux et locaux commerciaux en 2008 (€HT/m²)



Davantage de biens offerts à la location

53% de l'offre disponible sont destinés à la location. Les bureaux, locaux commerciaux et locaux d'activités/ateliers en constituent la majeure partie. Il s'agit là d'une caractéristique du marché, intéressante pour les primo-créateurs de projet, généralement limités financièrement.

Répartition des locaux en location et en vente en 2008

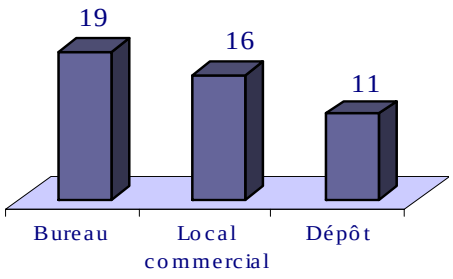


Source ADUAM

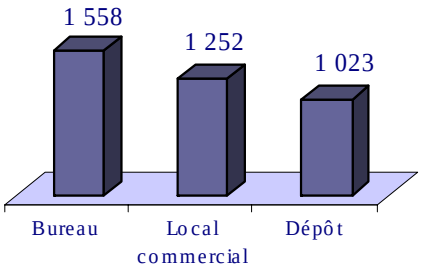
Les données disponibles en termes de loyer permettent d'observer une moyenne comprise entre 16 et 20€ le mètre carré de local commercial et de bureau. Cependant ce prix varie de manière conséquente selon l'âge du bien, son niveau d'équipement, sa localisation dans une zone plus ou moins accessible, sans parler du biais qu'induit un nombre d'observations peu important. Néanmoins, l'analyse des données de l'enquête menée par l'ADEM sur les prix actuellement pratiqués en Martinique corrobore cette fourchette[3].

Les 47% restants de l'offre disponible concernent la vente. A ce niveau, l'offre est particulièrement abondante en locaux commerciaux, qu'ils soient individuels ou partie intégrante d'un immeuble d'habitation.
Les prix de vente moyens s'établissent actuellement entre 1200 et 1600€ le mètre carré de local commercial et de bureau.

Loyer moyen en €/m²



Prix de vente moyen en €/m²



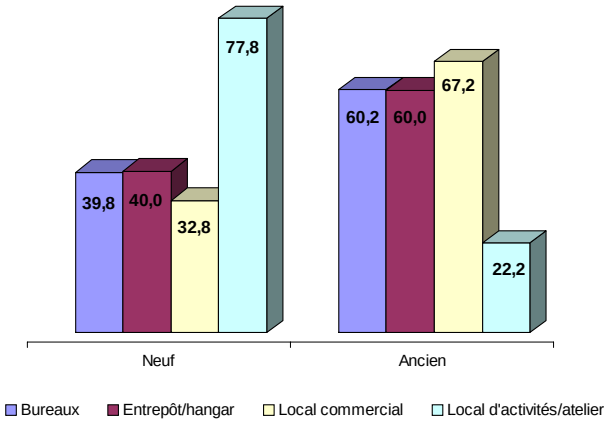
Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

[3] Cf. Les déterminants de la demande d'immobilier d'entreprise

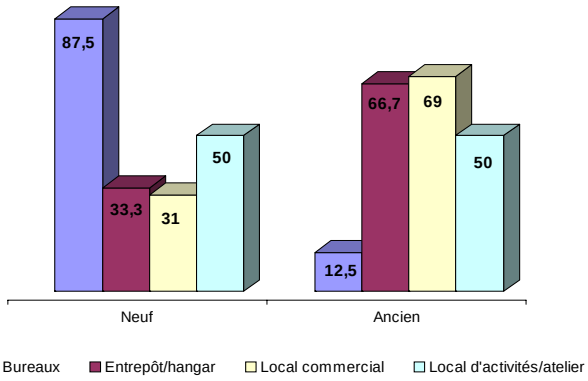
Davantage de biens anciens

Globalement, la plupart des disponibilités concernent des biens anciens à la vente (65,4%) comme à la location (60,8%). Cependant, dans le détail, plus de la moitié des locaux commerciaux offerts à la location sont neufs, de même que 9 bureaux sur 10 offerts à la vente, ce qui reflète bien la dynamique de construction observée ces dernières années. En revanche, la prédominance de structures de stockage anciennes, à la location comme à la vente, témoigne d'un faible renouvellement de ce type de biens (33 000 m² de SHON autorisée en 2002/2007 contre 74 000 et 70 000 pour les bureaux et les locaux commerciaux).

Répartition des locaux d'entreprise disponibles à la location en 2008 (%)



Répartition des locaux d'entreprise disponibles à la vente en 2008 (%)



Source : Agences immobilières – Traitement ADUAM

Concernant les prix, selon les données disponibles, le différentiel de prix moyen à la vente comme à la location s'avère peu marqué, ce qui permet de déduire l'inexistence de tensions généralisée sur le marché d'immobilier d'entreprise.
Dans le détail, malgré l'existence d'écarts pouvant paraître important, ces derniers reflètent le fonctionnement normal du marché, en termes de fixation et d'acceptation des prix proposés selon les caractéristiques propres des biens.

Prix moyen des locaux dans le neuf et l'ancien en €/m²

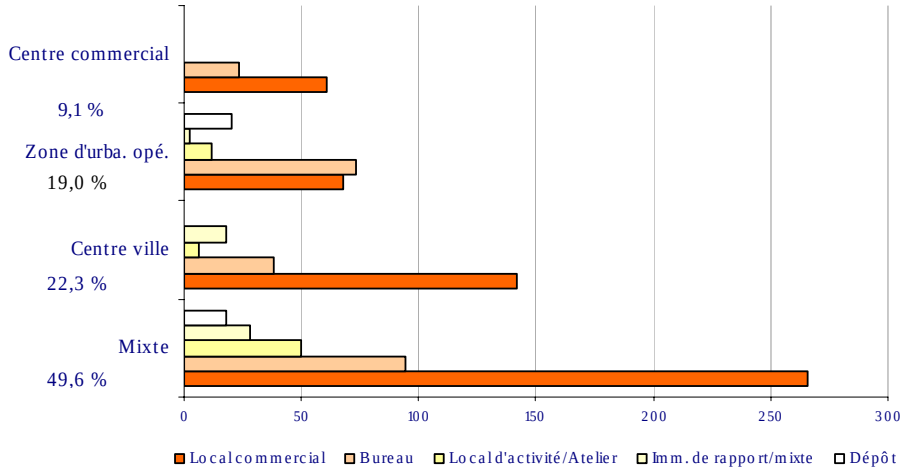
	Bureau		Local commercial		Entrepôt/hangar	
	Location	Vente	Location	Vente	Location	Vente
Prix moyen dans l'ancien	16	1362	20	1560	7	-
Prix moyen dans le neuf	21	1520	18	1592	16	1164
Min	10	29	10	18	5	293
Max	30	3770	154	12375	18	1172

Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

Une localisation centrée en zone urbaine

C'est dans les espaces mixtes puis en centre ville, où se côtoient activités et habitat, qu'est localisée la majorité de locaux disponibles. Ces espaces constituent en effet des zones « naturelles » de chalandise et de consommation, qui plus est, relativement facilement accessibles.

Répartition des locaux disponibles selon le lieu d'implantation

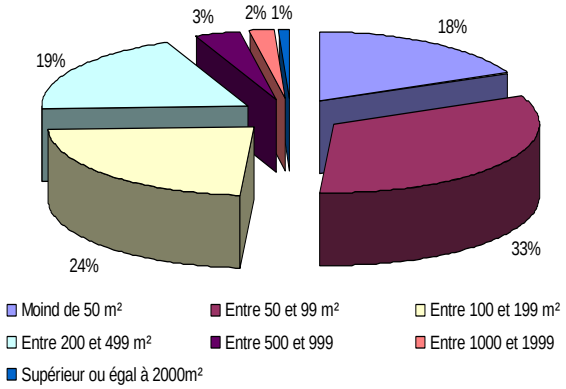


Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

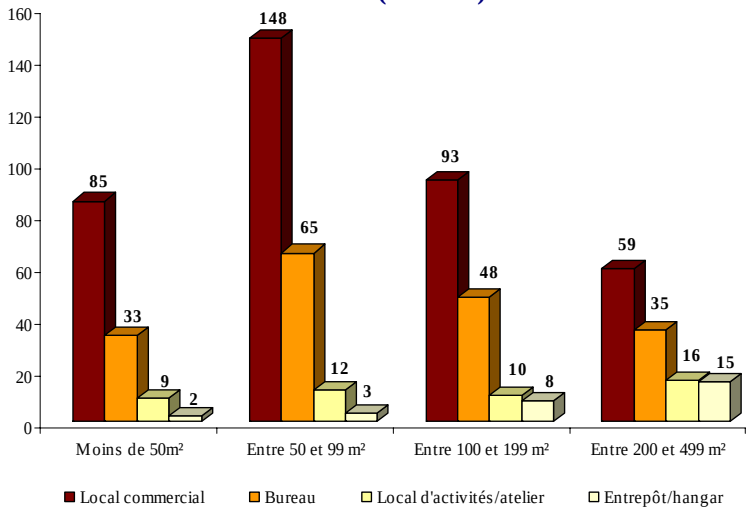
Une offre importante en locaux de moins de 500m²

93,9% de l'ensemble des locaux offrent une superficie inférieure à 500m², dont une large prépondérance de locaux inférieurs à 100m². L'offre actuelle, aussi composée de petites à très petites structures, correspond bien aux attentes des micro-créateurs notamment, et reflète également la structure du tissu économique, aussi bien en termes d'existants que de créations.

Répartition de l'offre disponible par tranche de superficie



Répartition par type de locaux [2] de moins de 500 m (volumes)

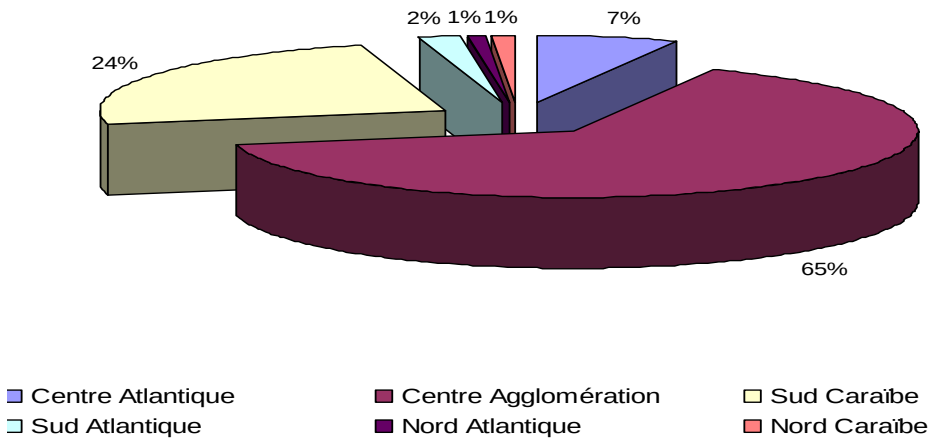


Les locaux dits de grande taille (supérieur ou égal à 1000 m²) représentent moins de 3% de l'offre totale disponible.

Des disponibilités importantes sur Fort de France et le Lamentin

Fortes de leur position centrale, de leur attractivité économique et de leur dynamisme, les communes de Fort de France et Lamentin offrent des disponibilités appréciables. 61,6% des locaux sont répartis entre ces deux communes, mais d'une manière générale, l'essentiel de l'offre est localisée sur le territoire de la CACEM.

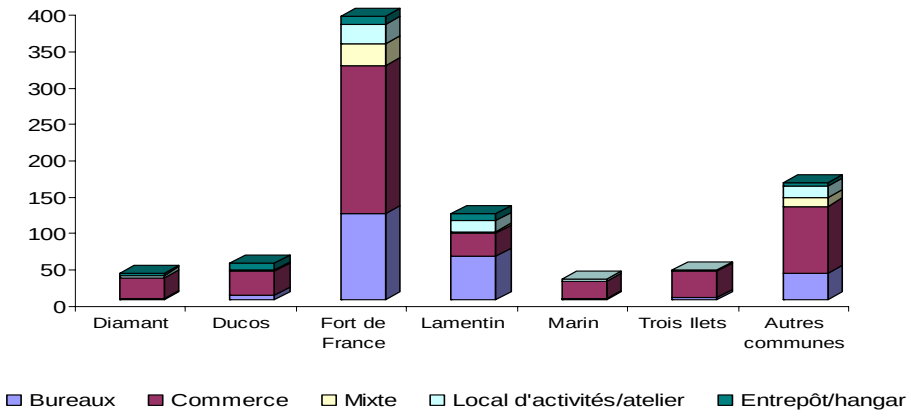
Répartition des disponibilités par micro région



Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

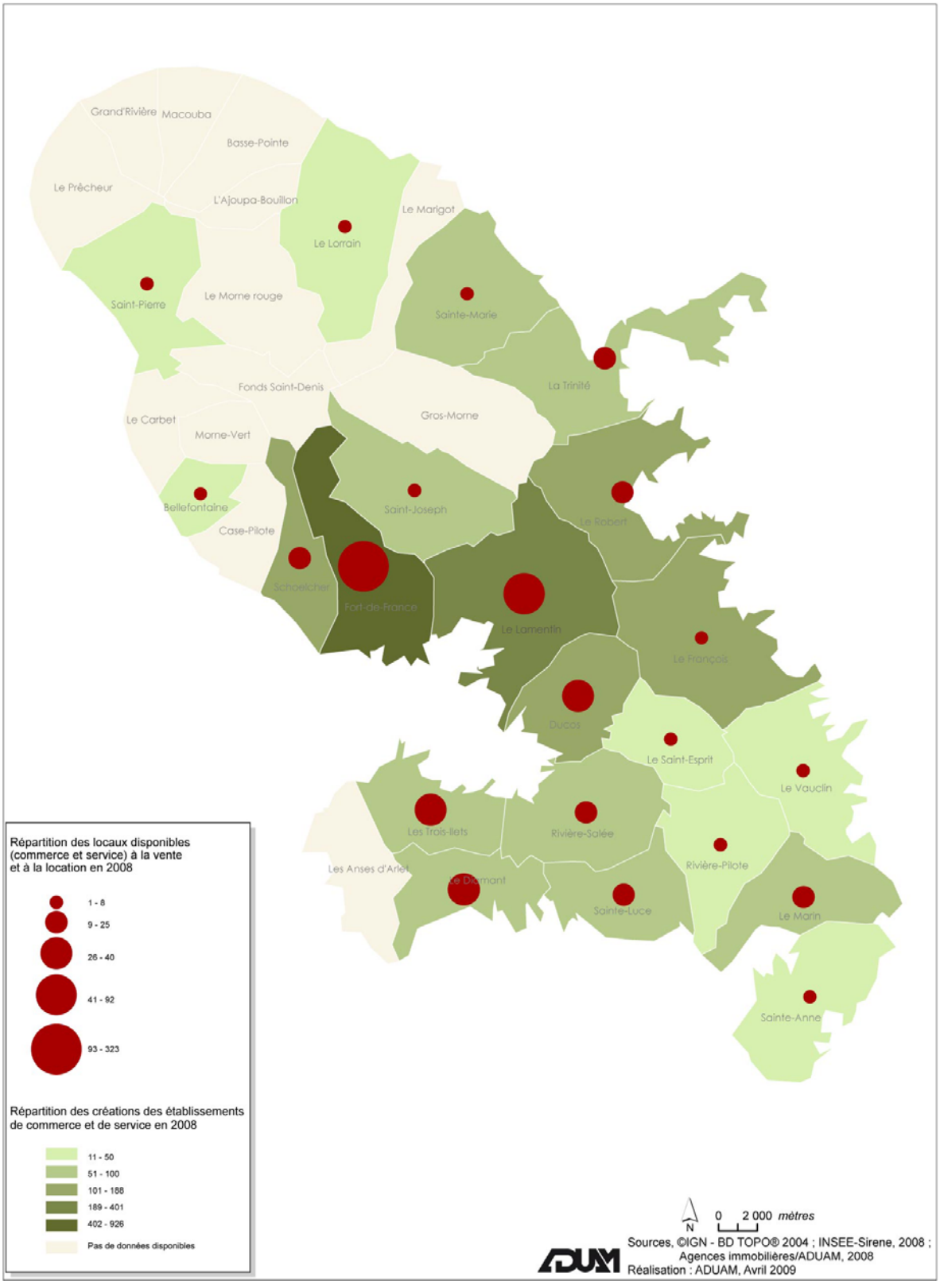
La spécificité de ces communes et de Fort de France en particulier, tient à l'importance des locaux commerciaux et, dans une moindre mesure, des bureaux. Elle reflète leur importance administrative et/ou commerciale. Les unités de stockage et les espaces de fonctionnement se concentrent eux aussi sur ce territoire mais s'étendent vers le Sud et en particulier vers la commune de Ducos.

Physionomie de l'offre disponible dans les principales communes

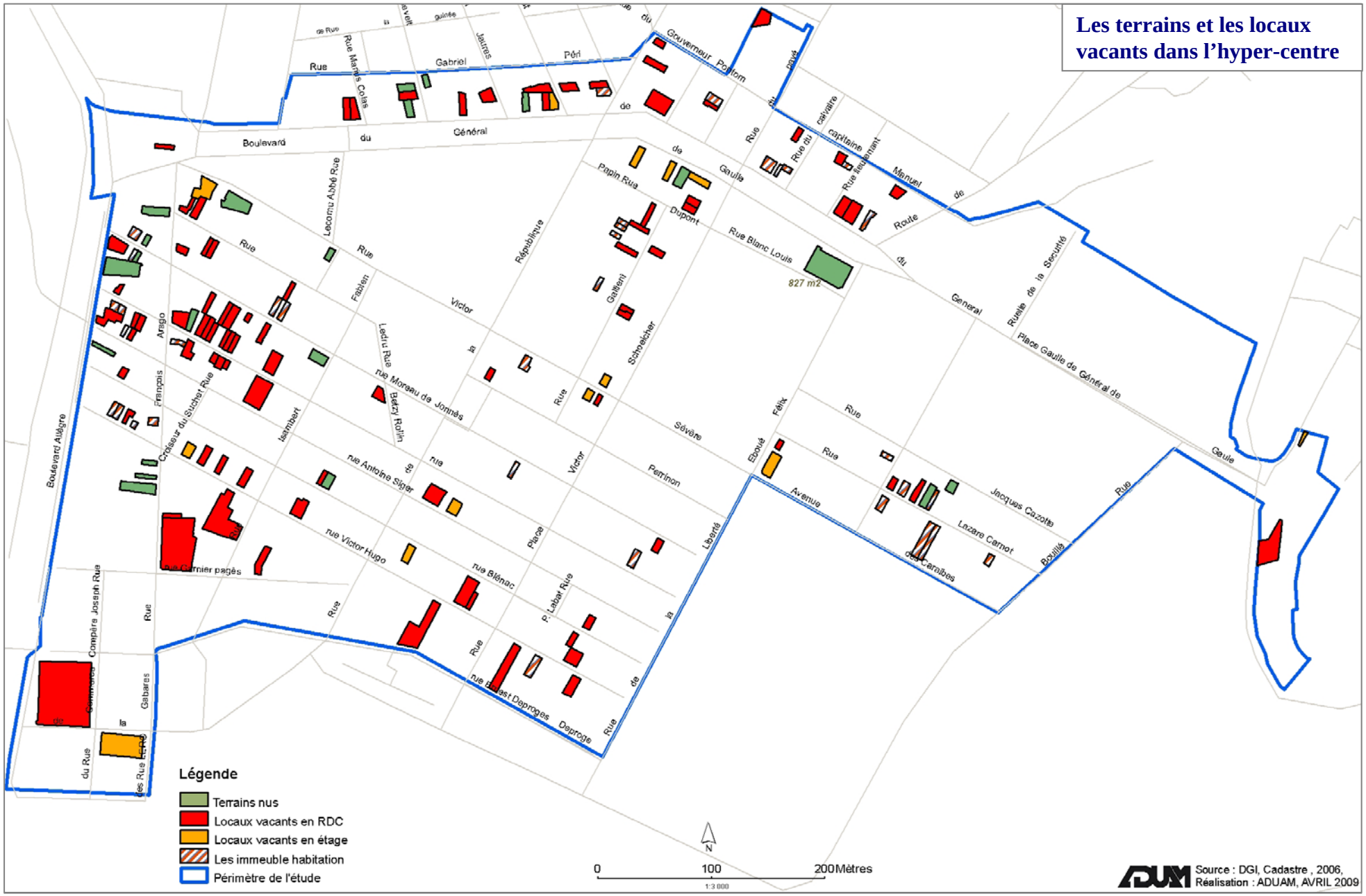


Source Agences immobilières – Traitement ADUAM

Répartition des créations d'établissements de commerce et de service et des locaux disponibles à la vente et à la location en 2008



L’offre potentielle : la vacance « commerciale » à Fort-de-France



L'offre potentielle : la vacance « commerciale » à Fort-de-France

1 – Le détail des biens recensés

271 biens vacants ont été recensés et se répartissent comme suit :

- 229 locaux dont : - 128 clairement identifiés en rez-de-chaussée ou en étage
  - 107 au moins, en RDC d'immeubles, auparavant destinés à une activité autre que l'habitation. L'enquête n'a pas permis d'identifier cette activité. Ces immeubles sont entièrement fermés, inutilisés.
- 34 immeubles et maisons de rapport entièrement destinés à l'habitation.
- 21 terrains nus, présentant une superficie moyenne de 230 m² (minimum : 37 m² - maximum : 830 m²)

2 – Descriptif des 128 locaux clairement identifiés

21 locaux sont situés en étage d'immeuble de rapport de R+1 à R+5.

La majorité de ces locaux en étage se situe au nord de l'hyper-centre, le long du boulevard du Général de Gaulle : 11 locaux précédemment utilisés pour des activités de services, de commerce et de bureaux. Ils présentent une superficie variant de 25 à 119 m².

- 4 locaux sont destinés à la location pour un loyer moyen compris entre 13 € et 18 € le m²
- 5 sont destinés à la vente (Pas de données sur les prix – 2 locaux feront l'objet d'une reconstruction puis seront vendus en tant que bureaux ou appartements)
- 1 est laissé à l'abandon par son propriétaire en raison d'une rénovation jugée trop couteuse (superficie 50 m²)
- 1 est localisé dans un immeuble situé dans un îlot à détruire - Pointe Simon

4 locaux au centre-ville, rue Victor Sévère, présentant une superficie de 64 à 100 m². Ils étaient précédemment utilisés en tant que cabinet médical et bureaux. Ils sont tous destinés à la location, pour un loyer moyen de 10 à 20 € le m².

2 locaux de 35 et 50 m², à l'est de l'hyper-centre, Pl. F. Mitterrand (Immeuble Les Cascades), destinés à la location, pour un loyer moyen de 15 et 16 € le m².

Localisation	Nombre de locaux	Superficie (m²)	Loyer moyen/m² (€HT)	Etat	Destination
Gl de Gaulle*	11	25 à 119	13 à 18	Moyen à très bon	Location et vente
Victor Sévère	4	64 à 100	10 à 20	Bon à très bon	Location
Pl. F. Mitterrand "Les Cascades 2"	2	35 et 50	15 et 16	Bon	Location
Blénac	1	Non renseigné	Non renseigné	Bon	Location
Félix Eboué	1	Non renseigné	Non renseigné	Réhabilitation	Location ou vente
Pointe Simon	1	Îlot destiné à être détruit			
Victor Hugo	1	Non renseigné	Non renseigné	Bon	Location
Total	21	* 1 local de 50 m² en très mauvais état, laissé à l'abandon par le propriétaire			

Source : ADUAM

Parmi ces locaux, un seul, vacant pour cause d'abandon, pourrait faire l'objet d'une réhabilitation et d'une remise sur le marché en tant que local d'activités

Note sur le montant moyen des loyers

L'information sur le montant du loyer n'a pu être obtenue que pour 8 des 21 locaux en étage.
Il s'échelonne entre 450 et 2 000 €HT (1 015 €HT en moyenne) pour des locaux d'une superficie variant de 25 à 119 m². La moyenne s'établit à 94 m².
Selon les données disponibles, le loyer moyen au m² ressort à 14 €HT, mais il se pourrait qu'il soit sous-évalué compte tenu, d'une part, du faible nombre d'observations et, d'autre part, du fait qu'il ne concerne que des biens de plus de 5 ans.

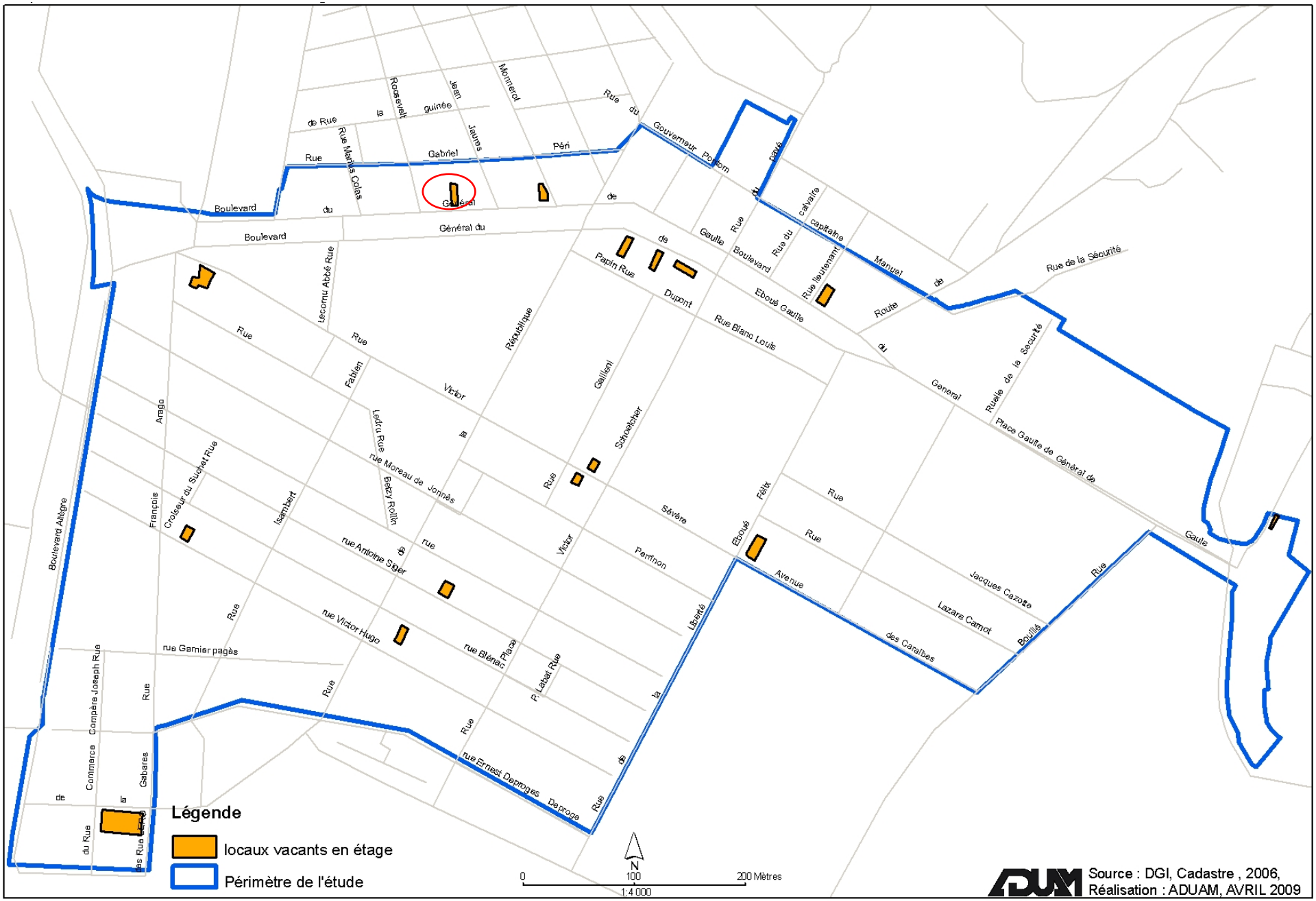
L'analyse des données d'une autre source, le groupement d'agences immobilières Groupimo, permet d'observer des loyers moyens de l'ordre de 1 300 €HT, en 2007-2008, pour des locaux commerciaux dans l'hyper-centre (seule catégorie recensée dans notre périmètre).
En dehors de l'hyper-centre (autre centre-ville et proche périphérie), le loyer moyen des locaux commerciaux s'abaisse à 790 €HT.
Les limites de l'analyse et de la comparaison : pas d'informations sur la superficie, sur l'âge et sur la situation du bien dans l'immeuble, une vingtaine d'observations.

Les loyers moyens (€HT) observés à Fort-de-France par type de bien et selon la localisation sont les suivants :

Localisation	Local professionnel	Bureau	Local commercial	Dépôt
Hyper-centre			1 290	
Terres Sainville	840		754	
Route des Religieuses	600		579	
Bellevue				3 600
Didier Cluny		2 359		
Dillon		6 842		
Châteauboeuf			1 065	
Ensemble	720	6 027	955	3 600

Source : Groupimo/ADUAM

Localisation des locaux en étage



107 locaux sont situés en rez-de-chaussée

Les locaux situés en RDC font partie d'immeubles ou de maisons de rapport de R+1 à R+6.
Il a été possible de déterminer la superficie pour 18 locaux seulement. Elle s'échelonne alors entre18 m² et 280 m² et présente une moyenne par local de 81 m².
La majorité de ces locaux était occupée par des activités de commerce de détail (54) et de services commerciaux (13).

Motif de la vacance	Locaux
Location	21
Vente	15
En cours de construction	3
Redressement judiciaire	3
Réhabilitation	3
Non renseigné	62
Total	**107**

Etat du bien	Locaux
Très bon/Bon	48
Moyen	31
Neuf/En cours de construction	16
Réhabilitation	3
Mauvais	9
Total	**107**

Concernant les locaux en location, l'obtention du montant du loyer n'a été possible que pour 6 d'entre eux : ils présentent une superficie de 25 à 110 m² (moyenne 66 m²) pour un loyer allant de 500 à 2 300 €HT par mois (moyenne 1 100 €HT).

Compte tenu de la carence d'information, il apparaît difficile de déterminer les potentialités : on recense 62 locaux vacants, dont 4 sont fermés depuis longtemps et 1 détruit par un incendie. Aucune information pour les locaux restants. A ces derniers, il faut rajouter ceux de la Galerie de Baie, dont le nombre reste indéterminé.

Cependant des disponibilités existent dans des ensembles immobiliers neufs :

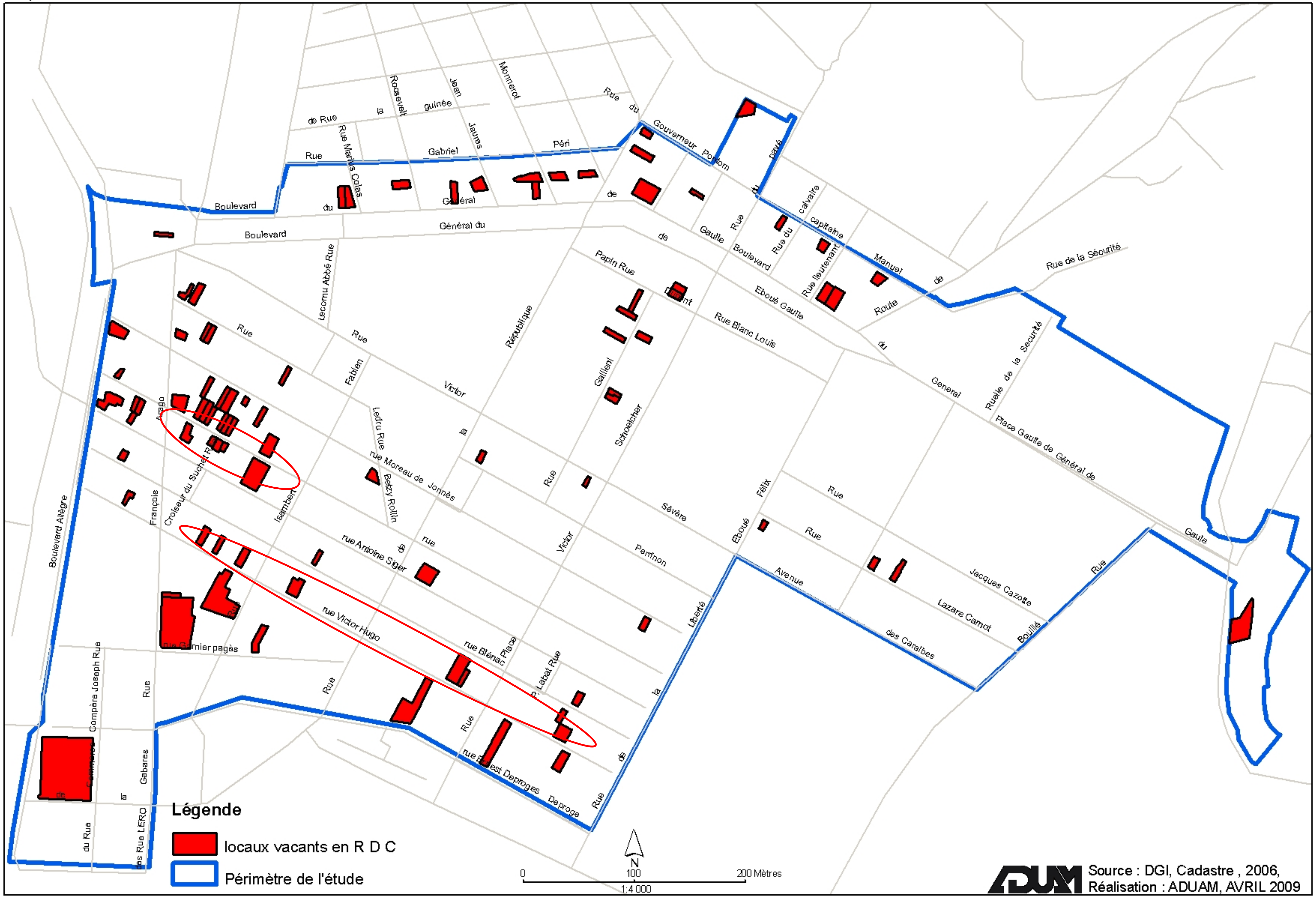
- Immeuble les Cascades 3 : **1 600 m² disponibles**

* en termes de location : en RDC 1 local de 195 m²:26€/m²
au 2e et 3e étage, 2 plateaux de 446 m² chacun: 21€/m².
* en termes de vente : Plateaux divisibles en 3 de 150m² minimum (prix : nr)

- Cour Perrinon. : au moins **382 m² disponibles**

* en termes de location : 5 locaux au RDC: 62,80, 91, 70, 79m².
Au 1er: 1 local de 79m². Prix moyen:47€/m².
Pas de porte:1 600 €, montant variable selon la situation du local.

Localisation des locaux en RDC



Les immeubles d'habitation

Ces biens immobiliers n'ont eu jusqu'ici qu'une vocation d'habitat et, par conséquent, n'entrent pas dans le champ de l'analyse de la vacance commerciale. Cependant, s'ils s'avéraient disponibles, ils pourraient constituer un axe important de la mise en place d'une politique immobilière visant à répondre, à la fois, à la nécessité de vivifier/renouveler/dynamiser l'activité économique du centre ville et aux demandes de locaux en espace urbain.

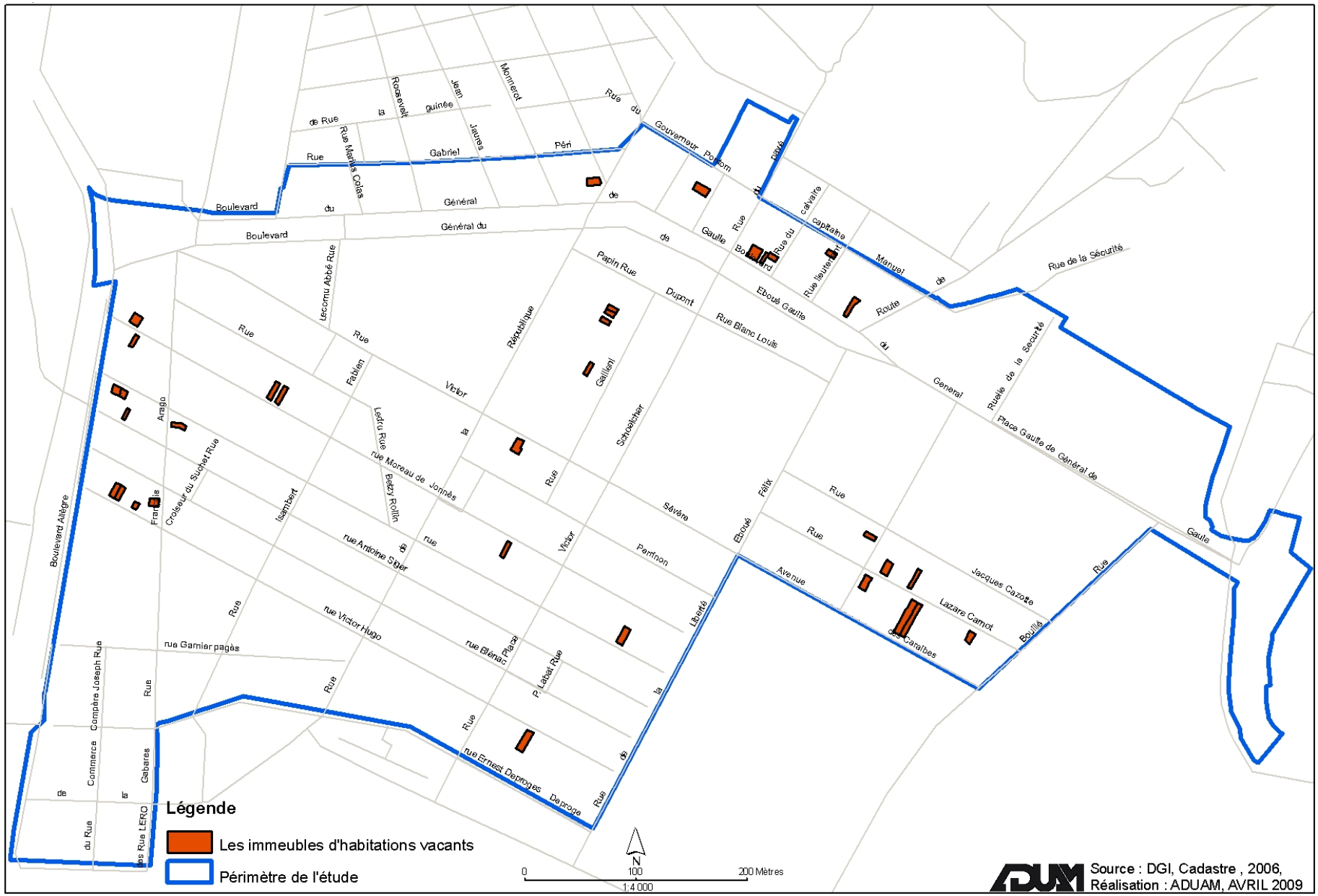
Dans cette hypothèse ces biens vacants pourraient constituer quelques opportunités nouvelles.
Ils sont localisés à l'adresse et à la parcelle. L'enquête de visu et de voisinage n'a pas permis une collecte fructueuse d'informations. Cependant, il reste encore la possibilité **d'interroger les fichiers du Cadastre pour connaître la superficie précise des biens, les propriétaires du bien et leurs intentions.**

Il s'agit de constructions de plain pied à R+4 maximum, inutilisées, dont le motif de la vacance n'a pu être déterminée que pour 11 d'entre elles.

Motif de la vacance	Etat du bien	Type de construction	Nombre de biens
Location	Moyen	Immeuble R+2	1
Maison incendiée	Très mauvais	Immeuble R+2	1
Location	Bon	Immeuble R+1	1
Location	Bon	Immeuble R+4	1
Vente	Mauvais	Immeuble R+3	1
Vente	Moyen	Immeuble R+3	1
Vente	Très mauvais	Maison	1
Indivision	Très mauvais	Maison	4
Non renseigné	Mauvais	Immeuble R+2	3
Non renseigné	Mauvais	Maison	3
Non renseigné	Mauvais	Maison R+1	1
Non renseigné	Mauvais	Maison R+2	4
Non renseigné	Moyen	Immeuble R+3	1
Non renseigné	Moyen	Maison	3
Non renseigné	Très mauvais	Immeuble R+1	1
Non renseigné	Très mauvais	Immeuble R+2	1
Non renseigné	Très mauvais	Maison	2
Non renseigné	Très mauvais	Maison R+1	2
Non renseigné	Très mauvais	Maison R+2	2
Total			**34**

Le seul immeuble d'importance (R+11) a été récemment détruit.
Il est prévu pour le prochain immeuble 10 niveaux de 360 m² de bureau, soit a priori 3 600 m² de surface disponible.
1 immeuble est abandonné,
10 sont voués à la démolition,
8 sont en vente.
Aucune donnée exploitable pour les 15 autres.

Localisation des immeubles vacants



Les terrains nus

21 terrains nus ou provisoirement occupés, par des parkings notamment, présentent une superficie totale de 4 826 m² (superficie moyenne : 230 m²).
Seuls 3 projets de construction ont pu être recensés :

Adresse	Superficie en m²	Projet
5, Bd Gal de gaulle	827	Immeuble de bureaux
70, 68 bis rue Perrinon, 1, 3, 5, 7 Pl. Fabien	718	
99, 101, 101 bis rue François Arago	568	Immeuble de locaux commerciaux et de bureaux
70, Bd Allègre	436	
105, rue Victor Sévère	304	
21, rue François Arago	259	
4, 6 angle rue F. Roosevelt et G. Péri	230	
80, 78 Bd Gal de Gaulle	191	
13, Bd Gal de Gaulle	151	
25, 27 rue Lazare Carnot	148	
46, rue Lazare Carnot	142	
91, rue Moreau de Jones	138	
5, rue F. Roosevelt	110	
120 bis, rue Lamartine	109	
46, rue Blénac	107	Immeuble d'habitat et local commercial
102, Bd Gal de Gaulle	106	
54, Bd Allègre	83	
25, rue François Arago	64	
31, rue François Arago	54	
94, rue Moreau de Jones	44	
159, rue Moreau de Jones	37	

Localisation des terrains « nus »

Conclusion sur la vacance

Cette enquête de visu sur les locaux vacants dans l'hyper-centre de Fort-de-France montre bien des limites, principalement du fait de la difficulté à obtenir les informations souhaitées et de la difficulté d'accès à l'information existante (Mairie de Fort-de-France, CACEM, Direction Générale des Impôts,).

Elle a cependant le mérite de mettre en évidence un bâti relativement conséquent dans l'hyper-centre, mais inexploité.
S'il a été délicat de dénombrer précisément le nombre de locaux vacants, c'est-à-dire fermés, inutilisés et sans destination, on en a recensés **au moins 62 en RDC, auxquels s'ajoutent au moins 27 immeubles d'habitation (maison de plain pied à R+3).**
Aucune information n'a pu être obtenue pour ces biens qui constituent a priori des potentialités réelles à moyen et long terme, susceptibles de répondre à des attentes particulières (excepté les inconvénients que représente une localisation en centre-ville : circulation, stationnement, locaux de petite taille).

Au 31 décembre 2008, l'hyper-centre offrait un potentiel d'au moins 2 032 m² de locaux commerciaux et de bureaux utilisables à court terme.

Perspectives d'évolution à court et moyen terme

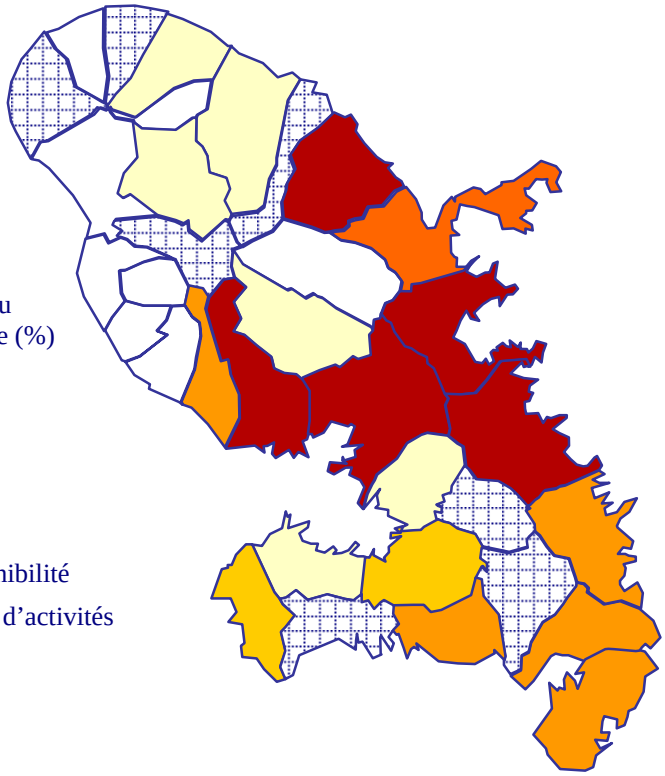
Le foncier d'activités : encore des disponibilités

L'enquête réalisée par l'ADUAM sur le foncier d'activités en Martinique a permis de recenser **un potentiel de 132 ha constructibles** fin 2006.
Cependant, depuis, une partie de ce potentiel a été consommée lors de la réalisation d'extensions et de créations de sites tels La Galléria ou Manhity au Lamentin, la zone d'activités de Génipa à Ducos ou celle de la Caraïbe au Robert.
Par ailleurs, ce volume global se décompose en réalité en parcelles de petite à moyenne taille, disséminées sur **41 sites, dans 19 communes, soit des disponibilités intéressantes pour des projets de petite à moyenne envergure.**

Ce foncier est principalement localisé sur un axe Centre/Sud, en particulier sur la médiane Fort-de-France/Lamentin/Robert/François, soit quelques-unes des communes les plus demandées en termes d'acquisition de foncier, de locaux et de création d'établissements.

Répartition du foncier d'activités disponible au 31/12/2006 d'après l'enquête de terrain

Commune	Foncier disponible fin 2006 (ha)	Proportion (%)
Robert	25,4	19,2
Lamentin	22,5	17,0
François	19,4	14,7
Fort-de-France	14,7	11,1
Sainte-Marie	13,7	10,4
Trinité	8,3	6,3
Sainte-Anne	5,6	4,2
Vauclin	4,9	3,7
Marin	3,8	2,9
Schoelcher	3,2	2,4
Sainte-Luce	2,9	2,2
Rivière-Salée	2,2	1,7
Anses d'Arlet	2,1	1,6
Ducos	1,2	0,9
Saint-Joseph	0,9	0,7
Trois-Ilets	0,7	0,5
Lorrain	0,3	0,2
Morne-Rouge	0,3	0,2
Basse-Pointe	0,1	0,1
Ensemble	**132,2**	**100,0**



Source : Recensement du foncier disponible affecté aux activités économique - ADUAM

Par ailleurs, **deux projets de zones destinées à l'activité sont attendus : Maupéou sur la commune de Rivière Salée et Choco Choisy sur la commune de Saint-Joseph.**
Ces zones présentent a priori l'opportunité de construire une offre nouvelle tenant compte des attentes exprimées notamment en termes de catégories de locaux, de taille et de prix de location ou de vente.

Les pépinières d'entreprises : une offre grandissante

Lieu d'accueil et d'hébergement de jeunes d'entreprises et d'entreprises en développement, la pépinière d'entreprises constitue une réponse adéquate à la fragile situation des jeunes porteurs de projets. Actuellement, il en existe une seule en Martinique : Chrysalia, sur le territoire de la CACEM, offrant 30 bureaux de superficie variable de 12 à 40 m².

Cependant, des projets de créations nouvelles sont en cours sur le territoire de la CCNM et en gestation sur le territoire de l'Espace Sud Martinique.

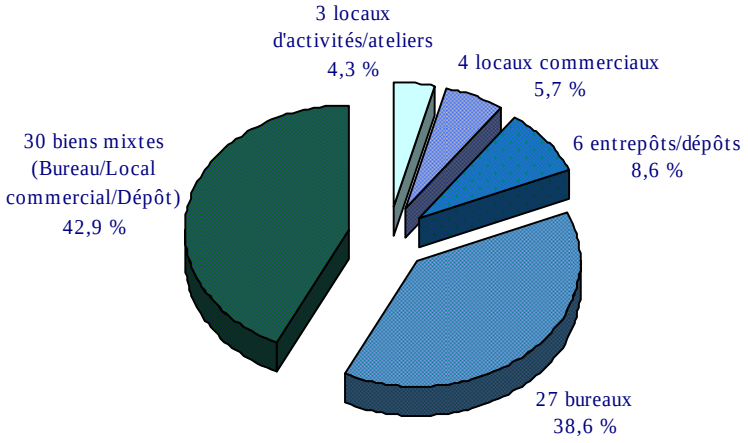
Sur le territoire de la CCNM
Celle du Carbet offre 6 bureaux d'une superficie de 14 m². Elle est en cours de réalisation.
Celle Robert offre 29 bureaux d'une superficie de 14 à 32 m². Elle est en cours de réalisation.
Celle du Lorrain offre 14 bureaux disponibles d'une superficie de 14 à 16 m².

Sur le territoire de l'Espace Sud Martinique
A l'occasion de la création de la zone d'activités de Maupéou, la communauté envisage la mise en place d'infrastructures d'accueil pour les porteurs de projets. Elles pourront prendre la forme d'incubateurs, de pépinières d'entreprises ou d'hôtels d'entreprises.

Les créations nouvelles de locaux : 16 900 m² de SHON autorisés en 2008

Selon les données disponibles[4], 40 permis ont reçu un avis favorable pour la construction d'au moins 70 locaux, dont la répartition est la suivante :

Les types de locaux autorisés

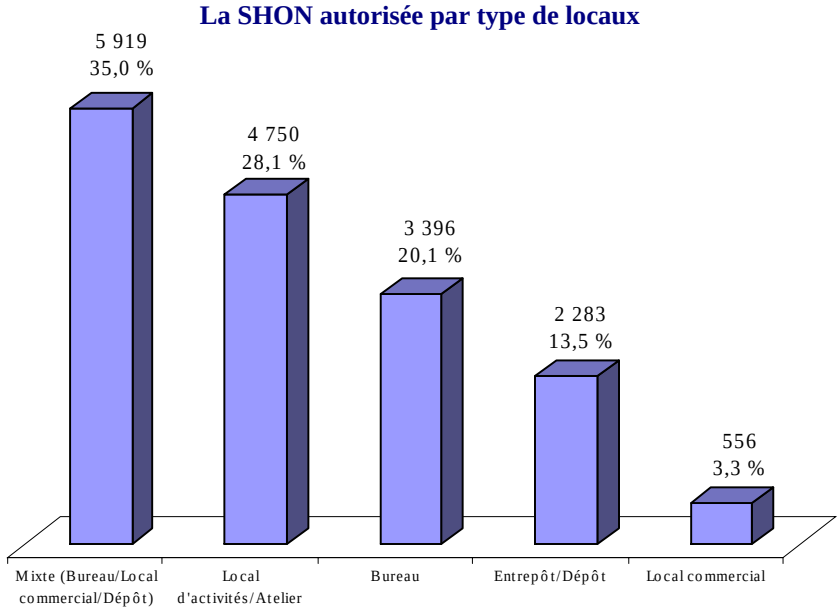


Source : Mairies - ADUAM

Pris individuellement, les programmes de **bureaux**, puis de **locaux commerciaux** sont prédominants. Ils le sont également dans les programmes mixtes. La construction neuve apparaît particulièrement centrée sur le **secteur tertiaire**. Par conséquent, les locaux d'activités/Ateliers, locaux d'artisanat, bâtiments industriels ou locaux d'entreposage apparaissent de bien moindre importance, voire inexistants pour certains types.

[4] Ces éléments sont issus de l'enquête sur les constructions autorisées en 2008 que réalise l'ADUAM auprès des communes de 10 000 habitants et plus. Au moment de la rédaction, 9 communes sur 12 ont été enquêtées. Il s'agit de Ducos, François, Gros-Morne, Lamentin, Rivière-Salée, Robert, Saint-Joseph et Schœlcher. Si ces éléments renseignent sur la construction neuve de locaux, l'analyse reste tout de même limitée aux principaux critères : type, taille et localisation.

Cependant, en termes de surface, les programmes mixtes, puis les locaux d'activités/ateliers en totalisent l'essentiel. La SHON totale autorisée pour les projets relevés dans les communes enquêtées s'élève à 16 900 m² (soit pour l'instant, la moitié du volume total relevé en Martinique en 2007). Elle se répartit comme suit entre les différents types de locaux :



Source : Mairies - ADUAM

La taille moyenne des locaux selon les catégories d'ouvrage

* **Les programmes mixtes** offrant plusieurs types de locaux (généralement bureaux, locaux commerciaux et stockage) sont au nombre de 7. Ils totalisent près de 6 000 m² de SHON pour 27 locaux.

La SHON moyenne par programme est de 850 m², mais elle varie de manière conséquente entre de très petits programmes de 50 m² et de très importants de plus de 2 000 m².

Ces programmes sont localisés sur les communes de Lamentin, Rivière-Salée, Trinité et Robert.

* **3 programmes de locaux d'activités/Ateliers** ont été relevés. Ils présentent une SHON respective de 40, 120 et 4 580 m², sur les communes de Gros-Morne, Saint-Joseph et Schoelcher.

* **Les programmes d'immeubles de bureaux** sont au nombre de 18 pour 27 locaux. Ils totalisent 20 % de la SHON totale et présentent des locaux d'une superficie moyenne d'environ 60 m² (minimum : 22 m² - maximum : 140 m²), localisés dans les communes de Lamentin, Ducos et Rivière-Salée. (Hors 1 immeuble de 3 étages de bureaux dont la SHON totale de 1 720 m² n'est pas détaillée).

* **6 entrepôts/dépôts** ont été autorisés à la construction. Ils présentent une superficie moyenne de 380 m², variant cependant dans le détail de 30 m² à 740 m². Ils sont localisés dans les communes de Lamentin, Trinité, Ducos et François.

* Enfin, concernant **locaux commerciaux**, 1 programme de 3 unités, d'une SHON totale de 490 m² et 1 local indépendant de 66 m² ont été relevés sur la commune de Rivière-Salée.

CONCLUSION

La production actuelle d'immobilier d'entreprise repose sur des standards (pour ce qui concerne les locaux et les bureaux : superficies généralement inférieures à 500m²) de même que les biens offerts à la location notamment sont adaptés à la demande des petites et moyennes entreprises et à celle des petits porteurs de projets.

Cependant, on observe des problèmes majeurs :

*** une répartition spatiale de l'offre nouvelle et de l'offre à la location et à la vente largement centrée sur le Centre en particulier et sur quelques communes émergentes du Sud et, dans une large mesure, en zones urbanisées…**

*** un coût à la location comme à l'achat jugé trop élevé par la demande, bien que les niveaux de prix moyens soient encore homogènes et sans exagération (hors purs produits d'investissement risquant de dérégler le marché)**

*** une faiblesse des infrastructures d'accueil des entreprises naissantes eu égard notamment à leur fragilité financière au démarrage… même si quelques projets sortent de terre ici ou là**

*** un potentiel certain de disponibilités du point de vue des locaux vacants observés dans les centres villes mais que le manque de connaissance et de moyens pour le combler rendent inutilisables (éventuelles réhabilitations, destructions/reconstructions notamment).**

Des caractéristiques qui sont loin d'aider à résoudre les problèmes structurels directs et indirects du tissu économique martiniquais : encombrement, manque de places de stationnement, absence de nouvelles dynamiques qu'il s'agisse de pôles d'activités ou d'activités novatrices…

Seuls un parti pris et une réelle volonté politique, l'élaboration de stratégies de développement d'ensemble des territoires sont en mesure de faire évoluer le cadre du développement économique, dont fait partie l'immobilier d'entreprise. Ce marché qui se développe de manière rapide reste encore méconnu. Il nécessite, comme pour le marché de l'immobilier résidentiel ou tout autre, la mise en place de collaborations adéquates et actives pour l'élaboration d'outils de suivi pérennes et efficaces.

GLOSSAIRE

CACEM : Communauté d'Agglomération du Centre de la Martinique

CCNM : Communauté des Communes du Nord de la Martinique

Hyper-centre : Pôle commercial majeur du centre-ville de Fort de France considérée comme l'une des zones la plus active de la commune. Cette zone est délimitée par le Bd du Général de Gaulle, la Place François Mitterrand, la rue Bouillé, le Bd Chevalier Sainte-Marthe, la rue Ernest Desproges et le Bd Allègre.

Ilot
Petit groupe d'immeubles isolés des autres constructions, ou groupe de maisons circonscrit par des rues.

Immeuble ou Maison de rapport
Immeuble ou maison loué(e) par appartement – ou local, pour ce qui concerne cette étude.

Immeuble ou maison R+ : Immeuble ou maison de rapport RDC + x niveaux. Exemple un immeuble R+4 comporte un RDC et 3 niveaux supérieurs.

Locaux autorisés
Ce sont les opérations de construction neuve de logements ou de locaux non résidentiels qui ont fait l'objet d'une décision d'autorisation de construire.

Locaux non résidentiels
Il s'agit de locaux destinés à un usage autre que l'habitation. Dans SITADEL, il s'agit de l'hôtellerie, de l'hébergement communautaire en foyer, résidence, …, et des locaux destinés à l'activité des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.
Seuls les bureaux, locaux d'activités, les locaux commerciaux, les bâtiments industriels et les locaux de stockage non agricoles sont pris en compte dans la présente étude.

Programme mixte
Tout ou partie d'un bâtiment pouvant être loué ou acheté regroupant au moins deux types de locaux différents.

SHON
Surface Hors Œuvre Nette obtenue après déduction de la surface des combles et sous sol non aménageable, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, (des surfaces des bâtiments agricoles et des serres de production). Elle correspond à la surface créée de chacun des types de locaux non résidentiels du permis de construire. Elle est exprimée en m².

Zone urbaine mixte ou espace mixte
Espace où se mêlent activités et habitat.

Zone d'urbanisme opérationnel
Procédure d'urbanisme destinée à l'aménagement et à l'équipement de terrain en vue de la réalisation de locaux à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement. Il s'agit des lotissements résidentiels et d'activités, des zones d'aménagement concerté, des zones et parcs d'activités.

ANNEXES

A - La méthodologie « Enquête Offre disponible »

L'étude sur le marché de l'immobilier se décline en deux parties :

- la connaissance de l'offre et de ses caractéristiques (ADUAM)
- la connaissance de la demande et de ses attentes (ADEM/TJB Ecoconseil)

La première partie a nécessité la collecte et le traitement de données et informations sur les locaux autorisés à la construction (enquêtes auprès de la Direction Départementale de l'Equipement) et sur les locaux d'activités en vente et en location (enquêtes auprès des agences immobilières) en termes de type de biens, de superficie, de localisation et de prix de loyer et de vente.
Un zoom a été également fait sur les locaux vacants susceptibles d'être mis ou remis sur le marché à court terme (enquête circonscrite à l'hyper-centre de Fort-de-France).

La classification des locaux est la suivante :

* <u>Les locaux autorisés à la construction</u>

- Bâtiment industriel
- Bureau
- Commerce
- Stockage non agricole (entrepôt/dépôt)

* <u>Les locaux offerts à la location et à la vente</u>

- Entrepôt/Hangar,
- Bureau,
- Local d'activités/Atelier
- Local commercial
- Mixte, lorsqu'il s'agit d'un programme combinant plusieurs types de locaux.

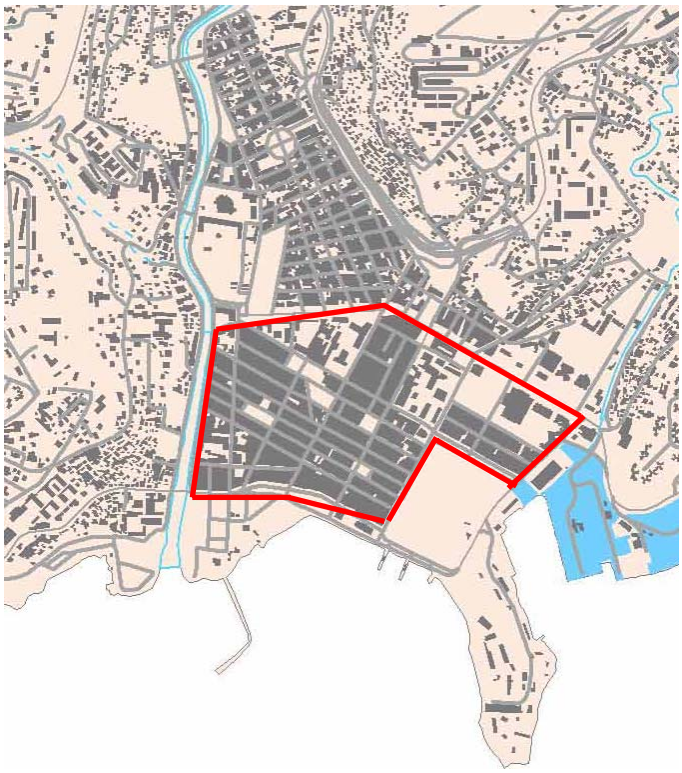
La deuxième partie porte sur la connaissance des porteurs de projets, de leurs besoins et de leurs attentes (enquêtes auprès de 155 entreprises installées et auprès de 58 porteurs de projets ou jeunes entreprises enregistrés auprès de l'ADEM).

B - La méthodologie « Enquête Locaux vacants »

L'enquête sur les locaux vacants dans le centre ville de Fort-de-France vient en complément de l'enquête sur l'offre de locaux disponibles sur l'ensemble du territoire appréhendée à travers l'offre des agences immobilières.

Périmètre

Très lourde à mener à l'échelle du département, le parti a été pris de réaliser cette enquête, dans un premier temps, dans un périmètre circonscrit à l'hyper-centre de la ville capitale :
Bd du Général de Gaulle – Place François Mitterrand – Rue Bouillé – Bd Chevalier Sainte-Marthe – Rue Ernest Desproges – Boulevard Allègre.



L'objet de cette enquête est de dresser un état des lieux de la vacance « commerciale », au sens large du terme, au centre ville, afin d'en étudier, le cas échéant, les raisons et les mesures éventuelles à mettre en œuvre pour remettre sur le marché des biens susceptibles de satisfaire la demande notamment tournée vers les locaux en centre urbain.

Méthodologie

Il s'agit d'une enquête de visu. Les propriétaires ou les gestionnaires des biens ne sont pas connus a priori.
L'enquête recense, par adresse, tout local ou immeuble de rapport ou maison de rapport vacant.

Les données collectées concernent :

- La dernière affectation du local (service, artisanal, commercial, bureau…),
- la localisation du local (RDC ou étage),
- l'état du local (neuf, bon, moyen, mauvais, très mauvais)
- le motif de la vacance (abandonné, indivision, travaux)

Ces données ont été complétées, lorsque cela était possible, par des recherches complémentaires sur la superficie, le propriétaire et les projets éventuels relatifs à ces biens vacants par questionnement du voisinage du bien ou d'un référent (propriétaire, gestionnaire), lorsque les coordonnées étaient indiquées.

C – Quelques données statistiques

Sources : DDE-Sitadel, Mairies, Agences immobilières, ADUAM

C.1 – Les locaux autorisés à la construction entre 2002 et 2007

M² de SHON par type d'ouvrage

Type d'ouvrage	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Répartition (%)
Bureau	5 523	6 009	283	17 839	27 364	17 112	74 130	25,8
Commerce	15 007	25 959	1 868	8 798	8 481	9 687	69 800	24,3
Mixte	8 532	419	51	12 720	42 029	5 392	69 143	24,0
Bat.indust/atelier	15 881	3 175	NC	8 580	10 663	3 288	41 587	14,5
Entrepôt/Dépôt	10 034	9 971	18	6 327	6 374	276	33 000	11,5
Total	54 977	45 533	49 353	54 264	94 911	35 755	287 660	100,0
Répartition (%)	19,1	15,8	17,2	18,9	33,0	12,4	100,0	

	Types d'ouvrage						
Tranche superficie (m² de shon)	Bureau	Commerce	Mixte	Bat.indust/ Atelier	Entrepôt/ Dépôt	Ensemble	Répartition (%)
<500	12 752	15 983	3 678	8 850	4 912	46 175	16,1
<1000	17 798	11 082	5 432	7 228	4 920	46 460	16,2
<2000	17 819	19 181	13 061	5 093	8 561	63 715	22,1
>2000	25 761	23 554	46 972	20 416	14 607	131 310	45,6
Total	74 130	69 800	69 143	41 587	33 000	287 660	100,0
Répartition (%)	25,8	24,3	24,0	14,5	11,5	100,0	

C.2 – Les locaux disponibles à la location et à la vente en 2008

Types de bien

	Type de contrat					
Type de bien	Location	Vente	Location/vente	Indéterminé	Total	Répartition (%)
Local commercial	208	325	3	1	537	58,4
Bureau	189	34	2	3	228	24,8
Local d'activités	49	18		1	68	7,4
Imm. de rapport/Mixte	5	43			48	5,2
Dépôt/Entrepôt/Hangar	32	7			39	4,2
Total	483	427	5	5	920	100,0
Répartition (%)	52,5	46,4	0,5	0,5	100,0	

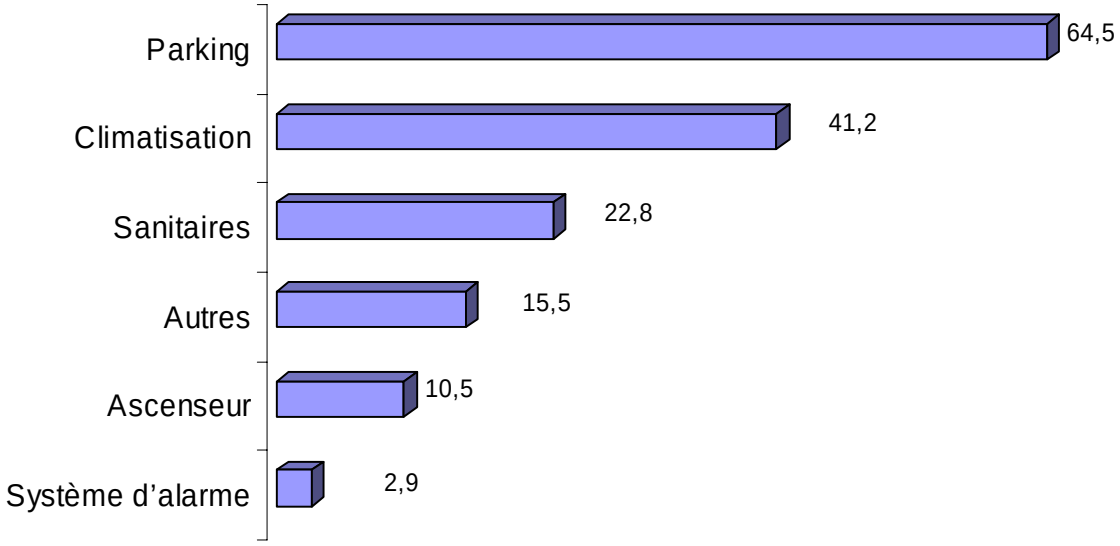
L'ancienneté du bien

Répartition (%)	Ancienneté				
Type de bien	< 5 ans	> 5 ans	Autre	Indéterminé	Total
local commercial	56	122	4	355	537
bureaux	52	60		116	228
local d'activités/Atelier	8	3		57	68
Immeuble de rapport/Mixte	2	18		28	48
Dépôt/Entrepôt/Hangar	4	7		28	39
Total	122	210	4	584	920
Répartition (%)	13,3	22,8	0,4	63,5	100,0

L’environnement du bien

	Environnement				
Type de bien	Mixte	Centre ville	Zone d'urba. opérationnel	Centre commercial	Total
Local commercial	266	142	68	61	537
Bureau	94	38	73	23	228
Local d'activité/Atelier	50	6	12		68
Imm. de rapport/mixte	28	18	2		48
Dépôt/Entrepôt/Hangar	18	1	20		39
Total	456	205	175	84	920
Répartition (%)	49,6	22,3	19,0	9,1	100,0

Le niveau d’équipement du bien



Nota : Sur les 920 enregistrements exploitables, seuls 342 (soit 1/3) renseignaient sur l’équipement du bien. Total supérieur à 100 % en raison des réponses multiples.

Etude réalisée dans le cadre du programme partenarial
par Cristelle SOREL et Myrlène BLACODON
Enquête « Locaux vacants » réalisée par
Sandra LOUISON et Emmanuel GUNOT
sous la direction de Joëlle TAÏLAME

AGENCE D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT DE LA MARTINIQUE
Immeuble G.A.N. - 30 Bd GENERAL DE GAULLE - 97200 FORT-DE-FRANCE
Tel. 0596 71.79.77 - fax 0596 72.59.27
Site Web : www.aduam.com