



Étude des tarifs des locaux de référence pour les valeurs locatives cadastrales des habitations à la Réunion 974



CFE
Cotisation Foncière des entreprises



Taxes foncières



TASCOT
Taxe sur les surfaces commerciales



Taxes d'urbanisme

Table des matières

1. Contexte et méthodologie	3
2. Vue d'ensemble : un département structurellement élevé	3
3. Répartition des tarifs par catégorie cadastrale	3
4. Classement des 24 communes par tarif de référence	5
5. Corrélation entre tarif de référence et prix de marché à l'échelle communale	7
5.1 — Communes où le classement concorde	7
5.2 — Communes où le classement diverge nettement	7
5.3 — Interprétation	7
6. Pièces justificatives officielles (procès-verbaux DGFIP)	8
6.1 — Identification des documents	8
6.2 — Les locaux de référence sont-ils déjà dans le tableau ?	8

Analyse du département 974 — La Réunion

Étude des tarifs de référence cadastraux (VL au m²) des locaux d'habitation

1. Contexte et méthodologie

Cette analyse porte exclusivement sur le sous-ensemble du département 974 (La Réunion) extrait de la base nationale des tarifs de référence des locaux d'habitation (valeur locative cadastrale au m², dite « VL »), après nettoyage global (suppression des locaux de type « dépendance », des doublons et des valeurs nulles ou aberrantes). Le sous-ensemble 974 comprend 405 lignes, réparties sur 24 communes (couverture quasi-exhaustive de l'île) et deux natures de locaux : 257 maisons et 148 appartements.

Les prix de marché mentionnés dans cette étude proviennent d'une base de comparaison unique (PAP / DVF) afin de garantir une méthodologie homogène sur les 24 communes ; il s'agit d'estimations indicatives, à prendre avec précaution car elles peuvent ne pas refléter les toutes dernières évolutions du marché.

2. Vue d'ensemble : un département structurellement élevé

La VL moyenne du département 974 s'établit à 9,42 €/m², ce qui place La Réunion au 2^e rang national, immédiatement derrière Paris (10,94 €/m²) et devant tous les autres départements métropolitains.

Ce niveau élevé n'est pas porté par quelques valeurs extrêmes isolées : la VL minimale observée dans le département (maison à Entre-Deux, catégorie 8) est de 4,83 €/m², un niveau qui se situe déjà au 92^e percentile de la distribution nationale complète — autrement dit, plus élevé que 92 % de l'ensemble des lignes de la base, toutes communes de France confondues. Le département est donc élevé de façon structurelle, et non par un effet de quelques communes ou catégories atypiques.

3. Répartition des tarifs par catégorie cadastrale

Le tarif de référence suit à La Réunion un gradient très régulier selon la catégorie cadastrale (1 à 8, du confort le plus élevé au plus faible), avec une décroissance quasiment linéaire :

Catégorie	VL moyenne	Nb de locaux
3 / 3M	13,66 - 13,68 €/m ²	17 / 12
4 / 4M	12,29 - 11,12 €/m ²	27 / 31
5 / 5M	10,44 - 9,82 €/m ²	47 / 47

Catégorie	VL moyenne	Nb de locaux
6 / 6M	9,16 - 8,44 €/m ²	51 / 42
7 / 7M	7,91 - 7,38 €/m ²	47 / 41
8	6,80 €/m ²	43

Ce gradient, plus net qu'au niveau national, traduit une hiérarchie de confort des logements bien structurée dans les données cadastrales locales.

4. Classement des 24 communes par tarif de référence

Le tableau ci-dessous classe l'ensemble des 24 communes de La Réunion représentées dans la base, de la VL moyenne la plus élevée à la plus faible, avec le prix de marché moyen indicatif correspondant (moyenne appartement/maison, source PAP/DVF).

Rang	Commune	VL moyenne	Prix marché indicatif (appart. / maison)
1	Saint-Denis	14,38 €/m ²	2 690 € / 3 428 €
2	Saint-Paul	12,89 €/m ²	5 370 € / 4 248 €
3	Saint-Pierre	11,95 €/m ²	3 349 € / 3 605 €
4	La Possession	10,99 €/m ²	2 931 € / 3 800 €
5	Sainte-Marie	10,69 €/m ²	2 447 € / 2 971 €
6	Saint-Benoît	10,41 €/m ²	1 664 € / 2 158 €
7	Le Port	10,12 €/m ²	2 168 € / 2 404 €
8	Le Tampon	9,42 €/m ²	2 494 € / 2 486 €
9	Saint-André	8,79 €/m ²	1 956 € / 2 242 €
10	Saint-Leu	8,74 €/m ²	4 680 € / 3 890 €
11	Saint-Joseph	8,73 €/m ²	2 252 € / 2 325 €
12	Saint-Louis	8,43 €/m ²	2 310 € / 2 624 €
13	L'Étang-Salé	8,40 €/m ²	4 200 € / 4 233 €
14	Sainte-Suzanne	8,33 €/m ²	2 629 € / 2 573 €
15	Bras-Panon	8,14 €/m ²	1 868 € / 2 650 €
16	Les Avirons	8,09 €/m ²	3 801 € / 3 279 €
17	Petite-Île	8,01 €/m ²	3 701 € / 2 613 €

Rang	Commune	VL moyenne	Prix marché indicatif (appart. / maison)
18	Les Trois-Bassins	7,95 €/m ²	5 942 € / 3 726 €
19	Cilaos	7,51 €/m ²	1 868 € / 2 129 €
20	Salazie	7,42 €/m ²	2 515 € / 2 049 €
21	Sainte-Rose	7,00 €/m ²	1 433 € / 1 936 €
22	Entre-Deux	6,86 €/m ²	2 498 € / 3 199 €
23	La Plaine-des-Palmistes	6,40 €/m ²	3 701 € / 2 118 €
24	Saint-Philippe	6,31 €/m ²	1 236 € / 2 090 €

5. Corrélation entre tarif de référence et prix de marché à l'échelle communale

En comparant le rang de chaque commune selon sa VL moyenne et son rang selon le prix de marché moyen (appartement/maison confondus), on obtient un coefficient de corrélation de rang de Spearman de $\rho \approx 0,30$. Il s'agit d'une corrélation positive mais faible : les tarifs de référence et les prix de marché évoluent globalement dans le même sens au sein du département, sans que l'un permette de prédire fiablement l'autre commune par commune.

5.1 — Communes où le classement concorde

Certaines communes se classent de façon cohérente sur les deux échelles : Saint-Paul (2^e rang VL, 2^e rang marché) et Saint-Philippe (24^e et dernier rang sur les deux échelles) illustrent une correspondance parfaite. Saint-Pierre et La Possession, dans le haut du classement VL, se retrouvent également en milieu-haut du classement des prix de marché.

5.2 — Communes où le classement diverge nettement

À l'inverse, plusieurs communes de la côte ouest, réputées pour leur attrait balnéaire et résidentiel, affichent des prix de marché très supérieurs à ce que leur tarif de référence laisserait supposer : Les Trois-Bassins (18^e rang VL, mais 1^{er} rang prix de marché), L'Étang-Salé (13^e rang VL, 4^e rang marché), Saint-Leu (10^e rang VL, 3^e rang marché) et Les Avirons (16^e rang VL, 5^e rang marché).

À l'opposé, Saint-Benoît, sur la côte Est, présente un tarif de référence élevé (6^e rang) pour un prix de marché nettement plus modeste (22^e rang).

5.3 — Interprétation

Cette divergence s'explique vraisemblablement par la nature historique de la VL cadastrale, calculée à partir de valeurs locatives de 1970 : à cette époque, l'importance administrative et urbaine d'une commune (Saint-Denis, chef-lieu ; Saint-Pierre, sous-préfecture ; Saint-Benoît, pôle urbain de l'Est) déterminait largement son niveau de tarif. Le marché immobilier actuel, en revanche, valorise davantage l'attractivité littorale et touristique (côte Ouest : Trois-Bassins, Saint-Leu, L'Étang-Salé, les Avirons), un critère qui n'existait pas ou peu dans la grille de 1970.

En conclusion, au sein même du département 974, le tarif de référence cadastral offre une indication d'ensemble globalement cohérente avec le niveau des prix de marché, mais reste un indicateur imprécis à l'échelle d'une commune donnée — les écarts les plus marqués concernant précisément les communes où la dynamique touristique/résidentielle récente s'est le plus éloignée de la hiérarchie administrative historique de 1970.

6. Pièces justificatives officielles (procès-verbaux DGFIP)

Trois procès-verbaux de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) ont été fournis en complément de cette étude. Ils permettent de vérifier l'origine des tarifs de référence utilisés dans le tableau national et d'en apprécier la fiabilité.

6.1 — Identification des documents

- Saint-Denis (974_St_Denis.pdf) : procès-verbal complémentaire du 5 juillet 2018, établissant 6 nouveaux locaux de référence de type « immeubles collectifs / appartements » (catégories 3M à 6M), pour des constructions récentes (2014-2016), ainsi que 3 dépendances bâties (parkings, piscine).
- Sainte-Marie (974_Ste_Marie.pdf) : procès-verbal original de la première révision quinquennale des évaluations foncières (juin 1970, opérations menées en 1976), établissant la grille de classification communale (maisons individuelles, catégories 3 à 8) et une liste de 24 locaux de référence.
- Saint-Denis 1976 (Procès-verbal_St_Denis19761029) : *procès-verbal original de la même campagne (première révision quinquennale, 1976) pour Saint-Denis, de structure identique à celui de Sainte-Marie, avec sa propre liste de 24 locaux de référence maisons individuelles. Cet exemplaire porte un tampon de réception par le Tribunal Administratif daté du 25 novembre 2025 (dossier n° 2500899), ce qui indique qu'il est mobilisé comme pièce dans une procédure contentieuse en cours relative à une évaluation foncière.*

6.2 — Les locaux de référence sont-ils déjà dans le tableau ?

Pour Saint-Denis (PV de 2018) : oui, avec une correspondance exacte. Les 6 tarifs d'évaluation relevés dans le procès-verbal pour les catégories d'appartements 3M, 4M, 5, 5M et 6M — respectivement 16,86 / 15,89 / 15,49 / 15,17 et 13,58 €/m² — correspondent chiffre pour chiffre aux valeurs « VL au m² » déjà présentes dans le tableau national pour la commune de Saint-Denis (nature « A »). Ce document constitue donc bien la pièce justificative source des données de la base pour ces catégories.

Pour Sainte-Marie et pour Saint-Denis 1976 (procès-verbaux de 1976, maisons individuelles) : la grille de catégories (3 à 8, avec variantes « M ») correspond bien à celle utilisée dans le tableau national. En revanche, la qualité du scan et l'écriture manuscrite des colonnes chiffrées ne permettent pas de garantir une lecture fiable, valeur par valeur, des tarifs d'évaluation figurant sur ces deux procès-verbaux historiques. Les quelques chiffres lisibles paraissent inférieurs aux valeurs actuelles du tableau pour les mêmes catégories, ce qui est cohérent avec leur ancienneté (1976) : ces procès-verbaux constituent la base historique du zonage et de la classification, mais les tarifs eux-mêmes ont vraisemblablement été actualisés depuis par des révisions ultérieures (dont celle de 2018 constatée pour Saint-Denis) plutôt que d'être repris tels quels dans la base 2024.

Rédaction David Dricourt, le 6 septembre 2026