



Étude des tarifs des locaux de référence pour les valeurs locatives cadastraux des habitations



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. Résultats commune par commune	3
2.1 — Tarif le plus élevé pour une maison.....	3
2.2 — Tarif le moins élevé pour une maison.....	3
2.3 — Tarif le plus élevé pour un appartement	3
2.4 — Tarif le moins élevé pour un appartement	4
3. Résultats par département	4
3.1 — Département cumulant le plus de locaux à tarif élevé.....	4
3.2 — Département au tarif moyen le plus élevé	4
3.3 — Département au tarif moyen le moins élevé	4
3.4 — Cas particulier des départements d'outre-mer : La Réunion (974)	5
4. Tableau de synthèse.....	6
5. Corrélation entre tarifs de référence et prix de l'immobilier.....	6
5.1 — À l'échelle communale : pas de corrélation fiable.....	6
5.2 — À l'échelle départementale : une corrélation nettement plus marquée.....	7
5.3 — Interprétation	7

Analyse de la valeur locative cadastrale (VL au m²) et mise en perspective avec les prix de marché de l'immobilier

1. Contexte et méthodologie

Cette étude s'appuie sur la base de données nationale des tarifs de référence des locaux d'habitation (valeur locative cadastrale au m², dite « VL »), après nettoyage : suppression des locaux de type « dépendance » (D), du département 976 (Mayotte), d'une valeur aberrante à 453 €, des lignes strictement dupliquées, et des lignes à tarif nul (0 €). La base finale contient 337 009 lignes, réparties en deux natures de locaux : « M » (maisons) et « A » (appartements).

La VL au m² est un tarif réglementaire, réévalué chaque année par un coefficient national, et fondé sur des valeurs locatives de référence datant de 1970, ventilées par catégorie de confort (1 à 8). Ce n'est pas un prix de marché : il sert de base au calcul de la taxe foncière et de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires. Les prix de marché cités dans cette étude ont été recueillis auprès de sources spécialisées (MeilleursAgents, SeLoger, RealAdvisor, efficity, PAP, Journal du Net, données notariales DVF), à titre indicatif : il s'agit d'estimations moyennes, sujettes à variation selon l'état du bien, sa localisation précise et la date de la transaction.

2. Résultats commune par commune

2.1 — Tarif le plus élevé pour une maison

La commune de BALSCHWILLER (Haut-Rhin, département 68) présente le tarif de référence le plus élevé pour une maison, avec une VL de 24 €/m² (catégorie cadastrale 4).

Prix de l'immobilier correspondant : le marché de l'immobilier à Balschwiller affiche un prix moyen des maisons de l'ordre de 2 300 à 2 900 €/m² (estimations SeLoger, RealAdvisor et Journal du Net, 2025-2026), soit environ 2 600 €/m² en moyenne — un niveau proche de la moyenne du Haut-Rhin.

2.2 — Tarif le moins élevé pour une maison

La commune du PIN (Gard, département 30) présente le tarif de référence le plus bas pour une maison, avec une VL de 0,06 €/m² (catégorie cadastrale 6M).

Prix de l'immobilier correspondant : au Pin, le prix moyen des maisons se situe entre 2 000 et 2 500 €/m² selon les sources (Journal du Net, efficity, PAP), soit environ 2 200 €/m² en moyenne — un niveau comparable à la moyenne du Gard.

2.3 — Tarif le plus élevé pour un appartement

La commune des PLANCHES-EN-MONTAGNE (Jura, département 39) présente le tarif de référence le plus élevé pour un appartement, avec une VL de 21,5 €/m² (catégorie cadastrale 4M).

Prix de l'immobilier correspondant : le prix moyen des appartements aux Planches-en-Montagne se situe entre 1 600 et 2 150 €/m² selon les sources (efficity, MeilleursAgents, Journal du Net), soit environ 1 900 €/m² en moyenne — un niveau modéré, cohérent avec un marché rural de moyenne montagne.

2.4 — Tarif le moins élevé pour un appartement

La commune de BERGBIETEN (Bas-Rhin, département 67) présente le tarif de référence le plus bas pour un appartement, avec une VL de 0,02 €/m² (catégorie cadastrale 7).

Prix de l'immobilier correspondant : à Bergbieten, le prix moyen des appartements se situe entre 2 600 et 2 650 €/m² selon les sources (MeilleursAgents, Netvendeur), soit un niveau plus élevé que la moyenne du Bas-Rhin pour les maisons.

3. Résultats par département

3.1 — Département cumulant le plus de locaux à tarif élevé

Au-delà de la moyenne départementale, il est utile d'identifier quel département concentre le plus grand nombre de locaux individuels à tarif de référence élevé. En retenant le seuil des 10 % de tarifs les plus élevés de toute la base (VL ≥ 4,42 €/m²), le département des YVELINES (78) arrive très nettement en tête, avec 2 846 locaux classés dans cette tranche haute — devant l'Essonne (91, 1 822 locaux) et le Val-d'Oise (95, 1 717 locaux).

Ce résultat ne s'explique pas par un simple effet de volume : sur les 3 375 locaux recensés dans les Yvelines, 84 % sont classés parmi les tarifs les plus élevés de France, soit le taux le plus fort de tous les départements (contre 70 % pour l'Essonne et 77 % pour le Val-d'Oise). Ce constat conforte la logique observée à l'échelle départementale : les départements de la grande couronne parisienne (78, 91, 95), très majoritairement résidentiels et proches de la capitale, concentrent des tarifs de référence nettement supérieurs à la moyenne nationale.

3.2 — Département au tarif moyen le plus élevé

Le département de PARIS (75) présente le tarif de référence moyen le plus élevé toutes natures de locaux confondues, avec une VL moyenne de 10,94 €/m² (calculée sur 694 lignes).

Prix de l'immobilier correspondant : le prix moyen d'un appartement à Paris s'établit autour de 9 700 à 9 800 €/m² en 2026 (MeilleursAgents, données notariales DVF), plaçant Paris très largement en tête des prix immobiliers français.

3.3 — Département au tarif moyen le moins élevé

Le département des VOSGES (88) présente le tarif de référence moyen le plus bas toutes natures de locaux confondues, avec une VL moyenne de 1,84 €/m² (calculée sur 4 365 lignes — l'échantillon le plus large de l'étude).

Prix de l'immobilier correspondant : le prix moyen d'un appartement dans les Vosges se situe autour de 1 400 à 1 480 €/m² en 2026 (MeilleursAgents, RealAdvisor), l'un des niveaux les plus bas de France métropolitaine.

3.4 — Cas particulier des départements d'outre-mer : La Réunion (974)

L'analyse du classement départemental fait apparaître un résultat notable : le département de LA RÉUNION (974) se classe 2^e département le plus cher de toute la base, immédiatement derrière Paris, avec une VL moyenne de 9,42 €/m² (405 lignes) — devant des départements franciliens comme les Hauts-de-Seine (92, 8,55 €/m²), la Seine-Saint-Denis (93, 7,69 €/m²) ou le Val-de-Marne (94, 7,49 €/m²).

Le détail par nature de local confirme ce niveau élevé : à La Réunion, la VL moyenne des maisons est de 9,68 €/m² (contre 2,79 €/m² au niveau national, soit environ 3,5 fois plus) et celle des appartements de 8,96 €/m² (contre 2,99 €/m² au niveau national, soit environ 3 fois plus).

Ce constat ne se limite pas à La Réunion : les autres départements et régions d'outre-mer (DROM) occupent également des positions hautes du classement national — la Guadeloupe (971) se classe 3^e avec 9,12 €/m², la Martinique (972) 5^e avec 7,87 €/m², et la Guyane (973) 9^e avec 5,67 €/m². Les quatre DROM figurent ainsi tous dans le top 10 des départements aux tarifs de référence les plus élevés de France, ce qui suggère un effet lié aux modalités de calcul de la valeur locative cadastrale propres aux territoires ultramarins, plutôt qu'un simple reflet de leur niveau de prix immobilier réel.

4. Tableau de synthèse

Question	Commune / Département	VL de référence	Prix de marché estimé
Maison — tarif max	Balschwiller (68)	24 €/m ²	≈ 2 600 €/m ²
Maison — tarif min	Le Pin (30)	0,06 €/m ²	≈ 2 200 €/m ²
Appartement — tarif max	Les Planches-en-Montagne (39)	21,5 €/m ²	≈ 1 900 €/m ²
Appartement — tarif min	Bergbieten (67)	0,02 €/m ²	≈ 2 600 €/m ²
Département — moyenne max	Paris (75)	10,94 €/m ²	≈ 9 700-9 800 €/m ²
Département — moyenne min	Vosges (88)	1,84 €/m ²	≈ 1 400-1 480 €/m ²
Département — plus grand nombre de locaux à tarif élevé	Yvelines (78)	2 846 locaux ≥ 4,42 €/m ² (84 % du dept)	—
Département — 2 ^e tarif moyen le plus élevé (DROM)	La Réunion (974)	9,42 €/m ²	—

5. Corrélation entre tarifs de référence et prix de l'immobilier

Les résultats font apparaître deux niveaux de lecture très différents.

5.1 — À l'échelle communale : pas de corrélation fiable

Pour les maisons, l'écart de VL entre Balschwiller (24 €/m²) et Le Pin (0,06 €/m²) est considérable (facteur ~400), alors que l'écart de prix de marché entre ces deux communes est faible (≈ 2 600 € contre ≈ 2 200 €/m², soit moins de 20 % d'écart).

Pour les appartements, la relation est même inversée : Les Planches-en-Montagne affiche la VL la plus élevée (21,5 €/m²) mais un prix de marché parmi les plus modestes de l'échantillon (≈ 1 900 €/m²), tandis que Bergbieten, avec la VL la plus basse (0,02 €/m²), affiche un prix de marché plus élevé (≈ 2 600 €/m²).

À l'échelle d'une commune ou d'un bien individuel, le tarif de référence cadastral n'est donc pas un indicateur fiable du prix de marché.

5.2 — À l'échelle départementale : une corrélation nettement plus marquée

Le constat s'inverse à l'échelle des départements : Paris cumule à la fois la VL moyenne la plus élevée (10,94 €/m²) et, de très loin, les prix de marché les plus élevés de France (≈ 9 700 €/m²). À l'inverse, les Vosges cumulent la VL moyenne la plus basse (1,84 €/m²) et des prix de marché parmi les plus bas de France (≈ 1 400 €/m²).

Un lien positif existe donc bien au niveau agrégé entre le niveau général des tarifs de référence d'un département et le niveau général des prix de l'immobilier qui y sont pratiqués.

5.3 — Interprétation

Cet écart entre les deux échelles s'explique par la nature même de la valeur locative cadastrale : elle repose sur des valeurs de référence fixées en 1970 et actualisées ensuite par un coefficient national uniforme, appliqué identiquement sur tout le territoire, ainsi que sur une catégorie de confort (1 à 8) attribuée à chaque local. Ce système capte donc assez bien les écarts structurels et anciens entre grandes agglomérations et territoires ruraux (qui perdurent globalement depuis 1970), mais il ne reflète ni l'évolution du marché immobilier des cinquante dernières années, ni les dynamiques locales propres à chaque commune (attractivité, tension du marché, rareté du foncier, etc.). Les valeurs extrêmes observées au niveau communal portent en outre souvent sur un nombre réduit de biens, ce qui accentue leur caractère peu représentatif.

En conclusion, on peut affirmer qu'il existe une corrélation partielle entre tarifs de référence et prix de l'immobilier, visible et significative à l'échelle macro (grande agglomération contre territoire rural), mais cette corrélation ne se vérifie pas à l'échelle fine de la commune, où le tarif de référence cadastral ne permet pas de prédire le niveau des prix de marché.

Rédaction David Dricourt, septembre 2026.