

Richesse foncière uniformisée

Exercice financier 2011



Ministère des Affaires municipales, des Régions
et de l'Occupation du territoire

Direction générale des finances municipales
Juillet 2011

Québec 

Rédaction

Nathalie Drolet, CMA

Révision

Barbara Carrier, CGA

Service de l'information financière et de la vérification

Direction générale des finances municipales

Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT)

Table des matières

1. Notions générales	4
1.1 Introduction	4
1.2 Calcul et composantes	4
1.3 Source des données	4
1.4 Données détaillées	5
2. Répartition de la richesse foncière uniformisée	5
2.1 Immeubles imposables et non imposables	5
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables	5
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	6
2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population	6
3. Évolution de la richesse foncière uniformisée	7
4. Évolution de la RFU per capita et de la population	8

Liste des graphiques

Graphique 1 : Répartition de la richesse foncière uniformisée - 2011	5
Graphique 2 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables - 2011	5
Graphique 3 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables - 2011	6
Graphique 4 : Répartition de la richesse foncière uniformisée et de la population selon les classes de population - 2011.....	6
Graphique 5 : Évolution de la richesse foncière uniformisée et de certaines de ses composantes 2007 - 2011	7

Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution de la richesse foncière uniformisée et de certaines de ses composantes 2007 - 2011	7
Tableau 2 : Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU pour les municipalités de 10 000 habitants et plus 2007- 2010.....	8
Tableau 3 : Évolution de la RFU per capita et de la population du Québec 2007 - 2011	8

Liste des annexes

Évaluation uniformisée des immeubles imposables	
Selon les classes de population	10
Richesse foncière uniformisée	
Selon les classes de population en milliers de \$	11
Selon les classes de population en \$ per capita	12

1. Notions générales

1.1 Introduction

La richesse foncière uniformisée (RFU) permet de mesurer et de comparer la capacité des municipalités à générer des revenus de taxes et de paiements tenant lieu de taxes. Elle peut servir au partage des dépenses des organismes intermunicipaux tels que les régies intermunicipales et les conseils intermunicipaux de transport. Elle peut aussi être utilisée comme base de répartition par les municipalités régionales de comté. Elle est un élément important dans le calcul du potentiel fiscal qui sert à la répartition des dépenses des communautés métropolitaines.



La RFU présentée dans ce document¹ est celle utilisée aux fins du calcul des ratios financiers et indices publiés sur le site Web du Ministère.

1.2 Calcul et composantes



La RFU d'une municipalité comprend l'évaluation uniformisée de tous les immeubles imposables situés sur son territoire à laquelle est ajoutée, en tout ou en partie, celle de certains immeubles non imposables à l'égard desquels lui sont versés des paiements tenant lieu de taxes. Les immeubles imposables comprennent les immeubles résidentiels, industriels et commerciaux, agricoles et non exploités. Les immeubles non imposables englobent les immeubles des gouvernements du Québec et du Canada, les biens culturels, les immeubles du réseau de la santé et des services sociaux, les immeubles scolaires, l'évaluation des revenus selon l'article 222 de la Loi sur la fiscalité municipale² (LFM) et certains autres immeubles.

Les évaluations sont uniformisées en les multipliant par le facteur comparatif approuvé par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire pour l'année en cours. L'évaluation des revenus selon l'article 222 de la LFM est, quant à elle, uniformisée avec le facteur comparatif de l'année précédente. Le facteur comparatif est établi par municipalité pour chacun des trois exercices financiers pendant lesquels le rôle triennal demeure habituellement en vigueur. Il permet de ramener sur une base comparable les évaluations qui proviennent de rôles d'évaluation différents.

Le calcul et les composantes de la RFU sont basés sur les articles 261.1 à 261.4 de la LFM.

1.3 Source des données

Les valeurs foncières utilisées proviennent du rôle d'évaluation foncière tel qu'établi lors de son dépôt³ ou à la date du premier ou deuxième anniversaire de son dépôt.

Les pourcentages, fixés par le Ministre⁴, qui servent à calculer la partie dont on tient compte dans les valeurs non imposables de certains immeubles sont les suivants pour l'année 2011 :

- › immeubles des réseaux de la santé et de l'éducation (cégeps et universités) : 96,9 %;
- › écoles primaires : 85,1 %;
- › autres immeubles scolaires : 72,0 %.

Les autres immeubles non imposables sont considérés à 100 % de leur valeur.

La valeur établie relativement à l'article 222 de la LFM est calculée en utilisant certaines données provenant des prévisions budgétaires 2010.

Les données de population utilisées pour le calcul de la RFU per capita reflètent la population au 1^{er} janvier 2011⁵.



¹ Cette RFU est légèrement différente de celle utilisée aux fins de la péréquation dont le calcul et les composantes sont décrits dans le Règlement sur le régime de péréquation. (R.R.Q., c. F-2.1, r. 9.003.)

² L'évaluation des revenus selon l'article 222 de la LFM est l'évaluation équivalant à la capitalisation des paiements tenant lieu de taxes perçus relativement à certains ouvrages destinés à la production d'électricité. Elle est établie en divisant le total des revenus provenant des immeubles non portés au rôle des entreprises autoconsommatrices d'électricité par le taux global de taxation (TGT), lequel est défini dans la publication des prévisions budgétaires des municipalités locales.

³ Pour l'exercice financier 2011, la date de dépôt du rôle se situe entre le 15 août et le 15 septembre 2010.

⁴ Selon l'avis publié dans la Gazette officielle du Québec le 30 octobre 2010. (Partie 1, n° 43)

⁵ Selon le décret 1069-2010 adopté le 8 décembre 2010 qui a été modifié par le décret 447-2011 adopté le 4 mai 2011.

1.4 Données détaillées

La RFU a été calculée pour chacune des municipalités locales du Québec, incluant les MRC assimilées à des municipalités locales à l'égard de leurs territoires non organisés (TNO) respectifs ainsi que les municipalités inopérantes qui ont un rôle d'évaluation. Elle n'a toutefois pas été calculée pour les villages nordiques, cris et naskapis.

La RFU a été établie pour 1 142 municipalités dont la population totale est de 7 842 926 habitants.

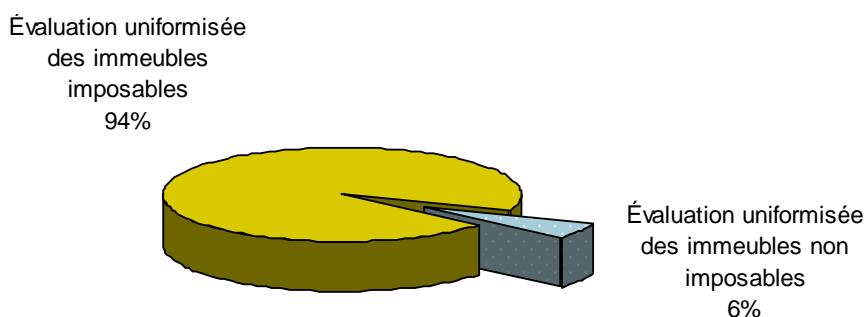
Les données pour chaque municipalité sont disponibles en format Excel sur le site Web du Ministère. Elles se retrouvent sous le titre « Données détaillées pour chaque municipalité ». L'évaluation uniformisée des immeubles imposables ainsi que la répartition de la RFU selon les classes de population sont présentées en annexe du présent document.

2. Répartition de la richesse foncière uniformisée

2.1 Immeubles imposables et non imposables

En 2011, la RFU du Québec est de 769,8 milliards de dollars. De ce montant, 94 % sont attribuables aux immeubles imposables. Les autres 6 % correspondent aux immeubles non imposables.

Graphique 1 : Répartition de la richesse foncière uniformisée - 2011



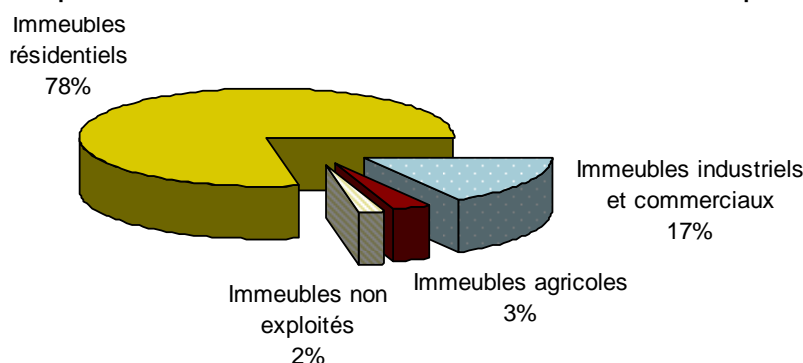
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles imposables est de 726,1 milliards de dollars en 2011. Celle des immeubles résidentiels en représente 78 %, soit 565,2 milliards de dollars. Cette catégorie comprend, entre autres, les maisons unifamiliales, les condominiums, les immeubles à logements, les chalets et les maisons mobiles.

Les immeubles industriels et commerciaux représentent 17 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 120,1 milliards de dollars. Ils comprennent les industries manufacturières, les immeubles relatifs aux transports, communications et services publics, les immeubles commerciaux incluant les hôtels, les immeubles à bureaux et autres services, les parcs et terrains de golf ainsi que les exploitations forestières et minières.

Finalement, les immeubles agricoles correspondent à 3 % et les immeubles non exploités à 2 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 24,2 milliards et 16,6 milliards de dollars respectivement. Les immeubles non exploités comprennent les terrains vagues et les forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves.

Graphique 2 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables - 2011



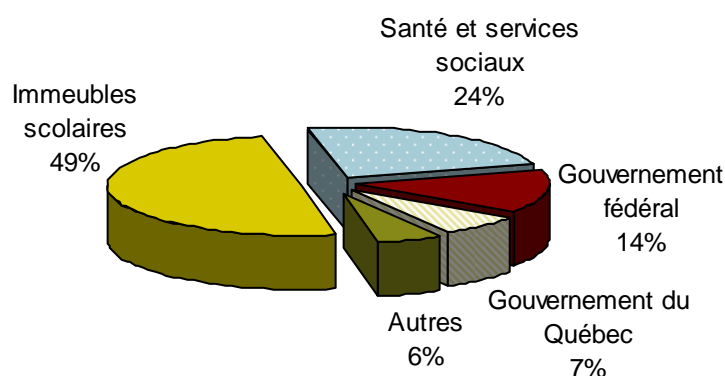
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables considérée aux fins du calcul de la RFU est de 43,7 milliards de dollars pour l'année 2011. Près de la moitié de ce montant est attribuable aux immeubles scolaires, soit 21,7 milliards de dollars. On retrouve dans cette catégorie les cégeps et universités, les écoles primaires et secondaires ainsi que d'autres immeubles scolaires.

Viennent ensuite les immeubles du réseau de la santé et des services sociaux qui représentent 24 % du total de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables pour 10,4 milliards de dollars. Les immeubles du gouvernement du Canada correspondent à 14 % et ceux du gouvernement du Québec à 7 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 6,2 et 3,0 milliards de dollars respectivement.

Finalement, les autres immeubles non imposables, qui comprennent notamment les biens culturels et l'évaluation des revenus selon l'article 222 de la LFM, représentent 6 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 2,4 milliards de dollars.

Graphique 3 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables - 2011

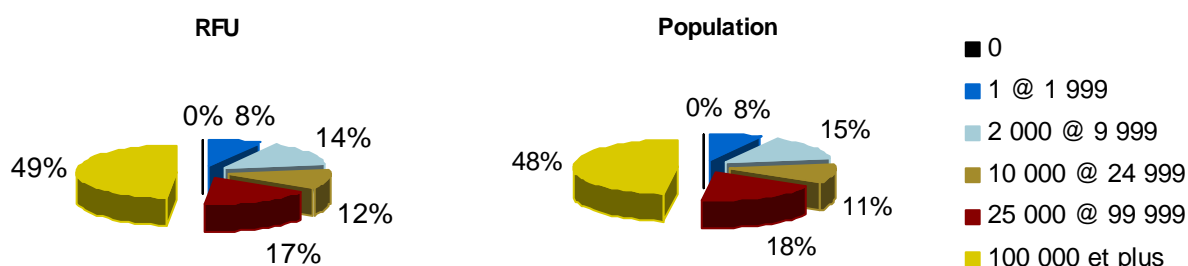


2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population

Le graphique qui suit permet de voir la répartition de la RFU du Québec pour l'année 2011 en fonction de la taille des municipalités. Cette répartition est de plus comparée à celle de la population du Québec pour la même année.

Ce graphique démontre que la RFU est répartie de façon proportionnelle à la population. La plus grande part de la population, soit 48 %, habite dans les municipalités dont la population est de 100 000 habitants et plus. On retrouve dans ces mêmes municipalités 49 % de la RFU. De même, la population des municipalités de 25 000 à 99 999 habitants correspond à 18 % de la population et la RFU de ces municipalités est égale à 17 % de la RFU. Le constat est le même pour les autres classes de population.

Graphique 4 : Répartition de la richesse foncière uniformisée et de la population selon les classes de population - 2011



3. Évolution de la richesse foncière uniformisée

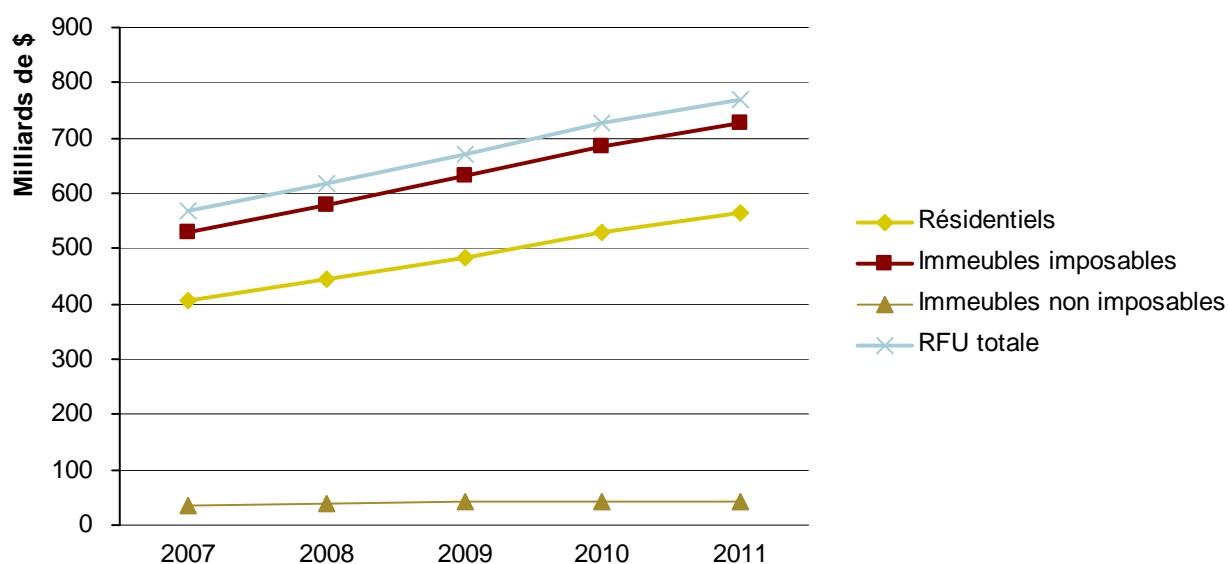
La RFU du Québec a augmenté de 8,0 % en moyenne par année entre les années 2007 et 2011. Elle est passée de 566,5 à 769,8 milliards de dollars, soit une croissance totale de 35,9 %. Cette croissance vient principalement de celle de l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels qui représente, en 2011, 78 % de l'évaluation des immeubles imposables, soit 73 % de la RFU. L'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels est passée de 405,0 milliards de dollars en 2007 à 565,2 milliards de dollars en 2011, ce qui représente une augmentation de 39,5 %. En comparaison, l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables a augmenté de 22,8 % pour la même période.

Tableau 1 : Évolution de la richesse foncière uniformisée et de certaines de ses composantes 2007 - 2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Variation 2007-2011	TCAM* 2007-2011
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels (en M\$)	405 038	443 651	484 874	530 645	565 216		
Taux de croissance annuel (en %)		9,5	9,3	9,4	6,5	39,5	8,7
Évaluation uniformisée des immeubles imposables (en M\$)	530 890	578 791	630 916	684 934	726 082		
Taux de croissance annuel (en %)		9,0	9,0	8,6	6,0	36,8	8,1
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables (en M\$)	35 628	37 924	40 871	42 349	43 738		
Taux de croissance annuel (en %)		6,4	7,8	3,6	3,3	22,8	5,3
Richesse foncière uniformisée (en M\$)	566 517	616 716	671 787	727 283	769 819		
Taux de croissance annuel (en %)		8,9	8,9	8,3	5,8	35,9	8,0

* TCAM : Taux de croissance annuel moyen

Graphique 5 : Évolution de la richesse foncière uniformisée et de certaines de ses composantes 2007 - 2011



Le tableau 2 présente la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus, la valeur des permis de bâtir de ce même groupe de municipalités et l'importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU pour les années 2007 à 2010 inclusivement⁶. Ces données permettent de constater que l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus provient, en majorité, de l'augmentation de la valeur des immeubles. En effet, la valeur des permis de bâtir⁷ émis au cours de cette période correspond à 36 % de l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus.

Tableau 2 : Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU pour les municipalités de 10 000 habitants et plus 2007- 2010

	2007	2008	2009	2010	Moyenne 2007-2010
Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU (en %)	43	35	31	33	36
Valeur des permis de bâtir (en M\$) *	12 973	13 807	12 930	14 842	-
RFU (en M\$)	437 487	476 710	518 301	563 010	
Taux de croissance annuel (en %)	7,5	9,0	8,7	8,6	8,5

* Source : Banque de données des statistiques officielles sur le Québec. La valeur des permis de bâtir est celle des permis émis pour des travaux de construction résidentielle et non résidentielle, pour les nouvelles constructions ainsi que les modifications et les améliorations à des bâtiments existants.

4. Évolution de la RFU per capita et de la population

La RFU per capita pour l'ensemble du Québec a augmenté en moyenne de 6,9 % par année entre les années 2007 et 2011. Elle est passée de 75 143 \$ en 2007 à 98 154 \$ en 2011. La population a connu une croissance moyenne de 1,0 % par année pendant la même période.

Tableau 3 : Évolution de la RFU per capita et de la population du Québec 2007 - 2011

	2007	2008	2009	2010	2011	Variation 2007-2011	TCAM* 2007-2011
Richesse foncière uniformisée (en \$ per capita)	75 143	80 453	88 124	93 660	98 154	-	-
Taux de croissance annuel (en %)	-	7,1	9,5	6,3	4,8	30,6	6,9
Population du Québec	7 539 188	7 665 517	7 623 189	7 765 097	7 842 926	-	-
Taux de croissance annuel (en %)	-	1,7	(0,6)	1,8	1,0	4,0	1,0

* TCAM : Taux de croissance annuel moyen

⁶ Au moment de la préparation de ce document, la valeur des permis de bâtir n'était pas disponible pour l'année 2011. De plus, l'information disponible concerne uniquement les municipalités de 10 000 habitants et plus.

⁷ La valeur des permis de bâtir ne correspond pas exactement à la valeur réelle des nouvelles constructions et des améliorations aux bâtiments existants. Elle représente plutôt une estimation du coût des travaux car elle est déterminée avant le début de ceux-ci. De plus, dans le cas des améliorations aux bâtiments existants, l'augmentation de la valeur d'un bâtiment est bien souvent moindre que celle du permis de bâtir.

Annexes

Évaluation uniformisée des immeubles imposables
Selon les classes de population (en milliers de \$)

No classe population	Classe de population	Nombre de mun.	Immeubles résidentiels								Évaluation totale des immeubles imposables
			Population	Résidences d'un logement		Immeubles à logements et condo.	Autres immeubles résidentiels	Immeubles industriels et commerciaux	Immeubles agricoles	Immeubles non exploités	
				Nombre	Valeur uniformisée en milliers de \$						
00	0	14	0	14,0	1 689,7	0,0	149 066,2	63 838,1	1 289,4	18 891,8	234 775,1
01	1 @ 1 999	751	640 455	207 108,0	27 057 303,5	2 525 902,7	11 112 818,1	5 052 761,0	12 732 680,9	3 176 263,4	61 657 729,6
02	2000 @ 9 999	279	1 142 040	338 200,0	61 075 999,9	10 775 942,7	8 413 913,4	13 726 546,8	7 858 571,3	4 055 334,1	105 906 308,3
03	10 000 @ 24 999	55	855 566	224 423,0	56 871 231,4	11 714 117,9	2 185 265,2	11 773 553,8	1 249 669,5	1 830 469,7	85 624 307,4
04	25 000 @ 99 999	33	1 448 581	337 024,0	73 748 304,3	23 450 683,4	3 329 734,7	22 479 170,3	1 583 621,4	2 625 940,3	127 217 454,4
05	100 000 et plus	10	3 756 284	523 821,0	128 665 829,4	137 807 316,7	6 330 827,5	67 015 516,0	749 846,4	4 871 763,5	345 441 099,5
	Total	1 142	7 842 926	1 630 590,0	347 420 358,1	186 273 963,4	31 521 625,0	120 111 386,0	24 175 678,9	16 578 662,8	726 081 674,4

Richesse foncière uniformisée
Selon les classes de population (en milliers de \$)

No classe <u>population</u>	Classe de <u>population</u>	Nombre de <u>mun.</u>	<u>Population</u>	Évaluation totale des immeubles <u>imposables</u>	Immeubles non imposables										Richesse foncière uniformisée <u>(RFU)</u>
					Immeubles visés à l'article <u>208,1</u>	Immeubles visés à l'article <u>210,2</u>	Immeubles du gouv. du <u>Québec</u>	Immeubles du gouv. fédéral	Biens culturels <u>immobiliers</u>	Réseau de la santé et des <u>serv.sociaux</u>	Cégeps et <u>universités</u>	Écoles <u>primaires</u>	Autres immeubles <u>scolaires</u>	<u>Article 222</u>	
Valeur uniformisée en milliers de \$															
00	0	14	0	234 775,1	6 775,5	0,0	8 910,9	521,0	0,0	37,9	8 018,2	0,0	0,0	0,0	259 038,6
01	1 @ 1 999	751	640 455	61 657 729,6	17 766,7	0,0	110 896,0	112 916,3	3 916,3	178 462,8	43 175,6	407 215,6	121 135,5	287 363,2	62 940 577,7
02	2000 @ 9 999	279	1 142 040	105 906 308,3	59 173,9	0,0	300 729,3	1 067 763,8	3 649,0	955 728,4	191 894,4	703 049,7	904 353,2	326 845,2	110 419 495,1
03	10 000 @ 24 999	55	855 566	85 624 307,4	571 288,4	14 036,2	160 146,0	1 145 916,3	1 700,3	855 332,7	402 861,6	690 619,4	901 508,8	92 844,6	90 460 561,7
04	25 000 @ 99 999	33	1 448 581	127 217 454,4	102 818,0	0,0	353 073,6	664 926,4	6 516,5	1 555 066,3	736 758,4	971 729,5	1 332 303,2	90 490,3	133 031 136,6
05	100 000 et plus	10	3 756 284	345 441 099,5	559 505,7	94 452,7	2 057 985,2	3 210 806,0	41 197,4	6 892 357,6	7 592 892,2	2 849 570,6	3 800 627,1	168 173,2	372 708 667,2
	Total	1 142	7 842 926	726 081 674,4	1 317 328,2	108 488,9	2 991 741,0	6 202 849,9	56 979,5	10 436 985,7	8 975 600,5	5 622 184,7	7 059 927,7	965 716,5	769 819 477,0

Richesse foncière uniformisée
Selon les classes de population (en \$ per capita)

No classe <u>population</u>	Classe de <u>population</u>	Nombre de <u>mun.</u>	<u>Population</u>	Évaluation totale des immeubles <u>imposables</u>	Immeubles non imposables										Richesse foncière uniformisée <u>(RFU)</u>
					Immeubles visés à l'article <u>208,1</u>	Immeubles visés à l'article <u>210,2</u>	Immeubles du gouv. du <u>Québec</u>	Immeubles du gouv. fédéral	Biens culturels <u>immobiliers</u>	Réseau de la santé et des <u>serv.sociaux</u>	Cégeps et <u>universités</u>	Écoles <u>primaires</u>	Autres immeubles <u>scolaires</u>	<u>Article 222</u>	
Valeur uniformisée en \$ per capita															
00	0	14	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01	1 @ 1 999	751	640 455	96 271,8	27,7	0,0	173,2	176,3	6,1	278,6	67,4	635,8	189,1	448,7	98 274,8
02	2000 @ 9 999	279	1 142 040	92 734,3	51,8	0,0	263,3	935,0	3,2	836,9	168,0	615,6	791,9	286,2	96 686,2
03	10 000 @ 24 999	55	855 566	100 079,1	667,7	16,4	187,2	1 339,4	2,0	999,7	470,9	807,2	1 053,7	108,5	105 731,8
04	25 000 @ 99 999	33	1 448 581	87 822,1	71,0	0,0	243,7	459,0	4,5	1 073,5	508,6	670,8	919,7	62,5	91 835,5
05	100 000 et plus	10	3 756 284	91 963,5	149,0	25,1	547,9	854,8	11,0	1 834,9	2 021,4	758,6	1 011,8	44,8	99 222,7
	Total	1 142	7 842 926	92 577,9	168,0	13,8	381,5	790,9	7,3	1 330,8	1 144,4	716,8	900,2	123,1	98 154,6



**Affaires municipales,
Régions et Occupation
du territoire**

Québec 