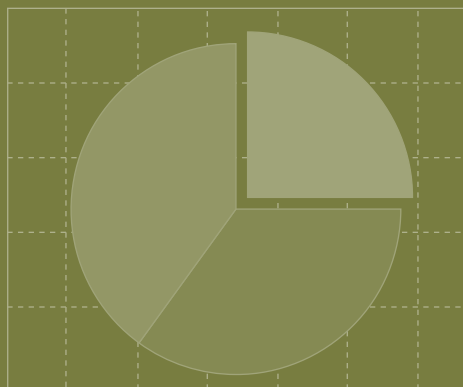
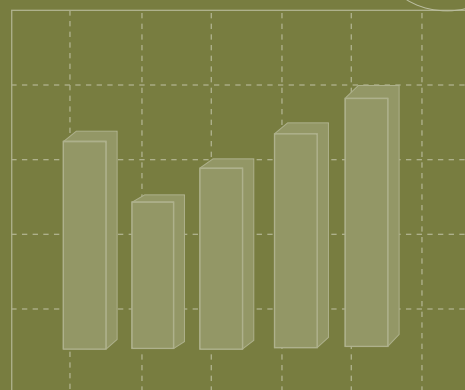




**LA MESURE DU STOCK  
NET DE CAPITAL  
DOMICILIAIRE :  
ANALYSE CRITIQUE  
DU MODÈLE *PIM***



**LA MESURE DU STOCK NET DE  
CAPITAL DOMICILIAIRE : ANALYSE  
CRITIQUE DU MODÈLE *PIM***

Avis technique produit par

**François Des Rosiers, Ph.D., Université Laval**

Pour le compte de

**L'Institut de la statistique du Québec**

Mai 2002



# TABLE DES MATIÈRES

|           |                                                                                                            |          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1.</b> | <b>CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE DE LA DÉMARCHE.....</b>                                                       | <b>1</b> |
| <b>2.</b> | <b>LA MESURE DU STOCK NET DE CAPITAL DOMICILIAIRE :<br/>LES POINTS SAILLANTS DU MODÈLE <i>PIM</i>.....</b> | <b>2</b> |
| 2.1       | LA VALEUR MARCHANDE D'UN ACTIF ET LE MODÈLE <i>PIM</i> .....                                               | 2        |
| 2.2       | APPLICATION STANDARD DU MODÈLE <i>PIM</i> :<br>L'ESTIMATION DU STOCK BRUT DE CAPITAL.....                  | 3        |
| 2.2.1     | <i>Estimation initiale du stock de capital</i> .....                                                       | 4        |
| 2.2.2     | <i>La formation brute en capital fixe</i> .....                                                            | 4        |
| 2.2.3     | <i>Les indices de prix des actifs</i> .....                                                                | 4        |
| 2.2.4     | <i>La durée de vie – ou vie utile – des actifs</i> .....                                                   | 5        |
| 2.2.5     | <i>Les fonctions de mortalité des actifs</i> .....                                                         | 6        |
| 2.3       | CONSOMMATION DE CAPITAL FIXE ET STOCK NET DE CAPITAL.....                                                  | 6        |
| <b>3.</b> | <b>LA MESURE DU STOCK DOMICILIAIRE CANADIEN :<br/>LA MÉTHODOLOGIE DE STATISTIQUE CANADA.....</b>           | <b>8</b> |
| 3.1       | LE MODÈLE GÉNÉRAL UTILISÉ ET LA BASE DE RÉFÉRENCE .....                                                    | 8        |
| 3.1.1     | <i>Le modèle général</i> .....                                                                             | 8        |
| 3.1.2     | <i>Le choix d'une base de référence</i> .....                                                              | 8        |
| 3.2       | LES VARIABLES ET LES ÉTAPES DU MODÈLE .....                                                                | 9        |
| 3.2.1     | <i>La formation brute en capital à la période t (<math>FBC_t</math>)</i> .....                             | 9        |
| 3.2.2     | <i>Calcul de la FBC – la construction résidentielle neuve</i> .....                                        | 10       |
| 3.2.3     | <i>Calcul de la FBC relative aux transformations, rénovations<br/>et acquisitions</i> .....                | 13       |
| 3.2.4     | <i>La valeur des démolitions (<math>D_t</math>)</i> .....                                                  | 14       |
| 3.2.5     | <i>Estimation de la consommation de capital (<math>PCA_t</math>)</i> .....                                 | 14       |
| 3.2.6     | <i>Stock net de capital à la période t (<math>SN_t</math>)</i> .....                                       | 15       |

|        |                                                                                                                          |    |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.3    | LE CHOIX DES INDICES DE PRIX ET SON IMPACT SUR LA REDISTRIBUTION INTERPROVINCIALE DU STOCK DE CAPITAL DOMICILIAIRE ..... | 15 |
| 3.3.1  | <i>Les divers indices de prix.....</i>                                                                                   | 15 |
| 3.3.2  | <i>L'impact du changement indiciel sur la redistribution du stock domiciliaire.....</i>                                  | 16 |
| 4.     | <b>LA SURÉVALUATION DU STOCK NET QUÉBÉCOIS DE CAPITAL DOMICILIAIRE : QUELQUES INDICATEURS.....</b>                       | 20 |
| 4.1    | LA VALEUR DU PARC RÉSIDENTIEL SELON LE RECENSEMENT DE 1996 .....                                                         | 20 |
| 4.1.1  | <i>La valeur globale du parc.....</i>                                                                                    | 20 |
| 4.1.2  | <i>La valeur des logements possédés .....</i>                                                                            | 23 |
| 4.1.3  | <i>La valeur du parc locatif .....</i>                                                                                   | 23 |
| 4.2    | LA VALEUR DU PARC RÉSIDENTIEL ET LE MARCHÉ DE LA REVENTE.....                                                            | 26 |
| 5.     | <b>LES LACUNES DE LA MÉTHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT (PIM) À LA LUMIÈRE DES COMMENTAIRES DE L'OCDE.....</b>            | 30 |
| 5.1    | LA MULTIPLICITÉ DES PARAMÈTRES D'AJUSTEMENT.....                                                                         | 31 |
| 5.1.1  | <i>La base de référence et l'absence de repères de validation inter-censitaires .....</i>                                | 31 |
| 5.1.2  | <i>Le caractère subjectif des permis de bâtir comme indicateur de l'investissement .....</i>                             | 32 |
| 5.1.3  | <i>Le calcul du coût des mises en chantier.....</i>                                                                      | 33 |
| 5.1.4  | <i>Le coefficient de gonflement .....</i>                                                                                | 33 |
| 5.1.5  | <i>Le taux de réalisation des projets.....</i>                                                                           | 33 |
| 5.1.6  | <i>Le coefficient de mise en place .....</i>                                                                             | 33 |
| 5.1.7  | <i>La valeur des transformations et le coefficient de gonflement .....</i>                                               | 34 |
| 5.1.8  | <i>La valeur des rénovations et la mesure de « l'économie souterraine » ....</i>                                         | 34 |
| 5.1.9  | <i>L'estimation des démolitions .....</i>                                                                                | 34 |
| 5.1.10 | <i>Le facteur de dépréciation .....</i>                                                                                  | 35 |
| 5.1.11 | <i>La méthode PIM et les indices de prix.....</i>                                                                        | 36 |
| 5.2    | LES APPROCHES ALTERNATIVES .....                                                                                         | 37 |

|           |                                                                                       |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>6.</b> | <b>DEUX ALTERNATIVES À LA MÉTHODE DE L'INVENTAIRE<br/>PERMANENT (<i>PIM</i>).....</b> | <b>38</b> |
| 6.1       | ESTIMATION SUR LA BASE DE LA VALEUR DES UNITÉS DE LOGEMENT .....                      | 39        |
| 6.2       | ESTIMATION SUR LA BASE DES VALEURS INSCRITES AUX RÔLES D'ÉVALUATION .....             | 43        |
| <b>7.</b> | <b>CONCLUSION GÉNÉRALE .....</b>                                                      | <b>48</b> |



## LISTE DES TABLEAUX, FIGURES, GRAPHIQUES ET ANNEXES

|                                                                                                                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tableau 1 : Impact du stock net résidentiel du passage d'un indice implicite national à des indices provinciaux .....                                                           | 18 |
| Tableau 2 : Évolution des parts relatives dans le stock net en capital domiciliaire, Québec vs. Canada, 1992-2000 .....                                                         | 19 |
| Tableau 3 : Estimation de la valeur du parc résidentiel privé, incluant le terrain, selon les données du recensement de 1996.....                                               | 21 |
| Tableau 4 : Variation de la part relative du Québec dans la valeur du parc résidentiel selon la proportion « Valeur du bâtiment / Valeur totale » - Recensement de 1996 - ..... | 22 |
| Tableau 5 : Évolution du pourcentage de locataires, Québec vs. Canada, 1996 & 2000 .....                                                                                        | 24 |
| Tableau 6 : Évolution du nombre de transactions sur le marché de la revente, Canada et provinces, 1980 - 2000 .....                                                             | 27 |
| Tableau 7 : Évolution de la valeur moyenne des transactions résidentielles sur le marché de la revente, Canada et provinces, 1980 - 2000.....                                   | 28 |
| Tableau 8 : Stock net de capital résidentiel - \$ courants, Part relative du Québec 1990 – 2000, MFQ vs. Statistique Canada .....                                               | 41 |
| Tableau 9 : Stock net de capital résidentiel - \$ constants, Part relative du Québec 1990 – 2000, MFQ vs. Statistique Canada .....                                              | 42 |
| Tableau 10 : Le stock net de capital domiciliaire au Québec – Valeurs au rôle 2000 .....                                                                                        | 45 |
| Tableau 11 : Le stock net de capital domiciliaire au Québec – Valeurs au rôle 2001 .....                                                                                        | 46 |
| Tableau 12 : Stock net de capital domiciliaire du Québec selon trois méthodes.....                                                                                              | 48 |



|                    |                                                                                                                                                |           |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Figure 1</b>    | <b>: Schéma d'ensemble de la méthode de l'inventaire permanent .....</b>                                                                       | <b>7</b>  |
| <b>Graphique 1</b> | <b>: Évolution du rapport des indices de prix d'une unité locative,<br/>Québec/Canada – 1983-2001 .....</b>                                    | <b>25</b> |
| <b>Graphique 2</b> | <b>: Évolution de la valeur moyenne des transactions résidentielles sur<br/>le marché de la revente, Canada et provinces, 1980 – 2000.....</b> | <b>29</b> |
| <b>Annexe 1</b>    | <b>: Estimation du stock net de capital domiciliaire<br/>et parts Canada / Québec, 1992 – 2000 .....</b>                                       | <b>53</b> |
| <b>Annexe 2</b>    | <b>: Informations additionnelles requises sur la méthodologie actuelle .....</b>                                                               | <b>57</b> |
| <b>Annexe 3</b>    | <b>: Estimation du stock net de capital selon les valeurs aux rôles<br/>d'évaluation – Québec, 2000 et 2001 .....</b>                          | <b>61</b> |

## 1. CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE DE LA DÉMARCHE

Le système fédéral de péréquation qui prévaut au Canada vise à réduire les écarts de richesse entre les provinces canadiennes par le biais de paiements de transfert annuels du Gouvernement fédéral vers les provinces qui affichent une capacité fiscale plus faible. Ce système repose notamment sur la mesure du stock net de capital domiciliaire des provinces (incluant la valeur des terrains), les sommes versées aux provinces dont la valeur des actifs résidentiels s'avère supérieure à la moyenne canadienne étant réduites proportionnellement alors que les montants que reçoivent les provinces dont le stock domiciliaire se situe sous la moyenne nationale sont au contraire bonifiés.

Les budgets annuels de péréquation sont établis sur la base d'un horizon triennal et peuvent faire le cas échéant l'objet de révisions avant leur adoption définitive. C'est précisément le cas du budget relatif à l'exercice financier 1999-2000 (plan triennal 1999-2002) pour lequel on doit produire les estimations finales à l'automne 2002.

L'approche actuellement utilisée par la Division de l'investissement et du stock de capital (DISC) de Statistique Canada pour mesurer le stock net de capital résidentiel des provinces est une application de la *méthode de l'inventaire permanent* (Perpetual Inventory Method, **PIM**) appliqué dans plusieurs pays à diverses fins, en particulier pour l'élaboration des systèmes de Comptes Nationaux. Comme nous le verrons plus loin, le recours à un tel modèle requiert notamment l'utilisation d'indices de prix. Or, les modifications récemment apportées à la méthode de calcul des estimations annuelles du stock de capital domiciliaire – en l'occurrence, la substitution d'indices implicites provinciaux à l'indice implicite canadien utilisé antérieurement à 2001 – se traduisent par une augmentation substantielle de la valeur du stock domiciliaire québécois et, partant, par une baisse prononcée des montants de péréquation versés au Québec, baisse qui surprend à prime abord et qu'il convient donc d'examiner de plus près.

Le présent avis consiste essentiellement en une analyse critique du modèle PIM à la lumière d'une part de la description détaillée qu'en fait l'OCDE dans son document de

référence et, d'autre part, des modalités d'application de la méthode par la DISC, à la lumière également des analyses récentes effectuées par le Ministère des Finances du Québec et de nos propres réflexions sur le sujet.

## **2. LA MESURE DU STOCK NET DE CAPITAL DOMICILIAIRE : LES POINTS SAILLANTS DU MODÈLE PIM**

L'OCDE produisait récemment un manuel de référence intitulé «*Measuring Capital : A Manual on the Measurement of Capital Stocks, Consumption of Fixed Capital and Capital Services*»<sup>1</sup> reprenant les principes énoncés dans le Système des Comptes Nationaux de 1993 et destiné aux utilisateurs de statistiques relatives à la formation et à la consommation de capital fixe à travers le monde. Ce manuel comporte notamment une description détaillée de la Méthode de l'Inventaire Permanent (PIM) dont nous résumons ici la mécanique.

### **2.1 LA VALEUR MARCHANDE D'UN ACTIF ET LE MODÈLE PIM**

Le concept de *valeur marchande* d'un actif s'inscrit au centre de la problématique de la mesure du stock net de capital (section 2.7, p. 14). La valeur d'un actif s'obtient en actualisant au taux de rendement approprié ( $r$ ) les revenus nets réels (RN) qu'il est susceptible de générer au cours de sa vie utile ( $T$ ), auxquels s'ajoute une valeur résiduelle (Rés) au moment de sa disposition. Cette dernière est généralement positive mais peut, dans certains cas, avoir une valeur négative en raison, notamment, de son coût de démantèlement ou de démolition. L'équation générale de la valeur marchande d'un actif peut donc s'exprimer comme suit :

$$V_M = \sum_{t=1}^T \frac{RN}{(1+r)^t} + \frac{Rés}{(1+r)^T} \quad (1)$$

L'importance de cette équation tient à ce qu'elle nous ramène constamment à l'objectif premier d'une mesure adéquate du stock net de capital : *en établir la valeur marchande pour une année donnée*, laquelle reflète directement la valeur du flux de services qui

---

<sup>1</sup> Ce document est disponible sur le Web à l'adresse : [www.oecd.org/pdf/M00009000/M00009324.pdf](http://www.oecd.org/pdf/M00009000/M00009324.pdf), 124 pages.

découlent de ce stock. Ce n'est en effet que dans la mesure où le stock de capital contribue à alimenter le processus de production qu'il peut être considéré comme faisant partie de la *richesse* d'une nation. La méthode dite de l'Inventaire Permanent (PIM) ne constitue, comme on le verra plus loin, que l'une des méthodes suggérées pour y parvenir. En vertu de l'approche traditionnelle, le modèle PIM consiste essentiellement à générer un estimé du stock de capital brut par accumulation des acquisitions successives d'actifs sur toute la durée de leur vie active, puis à appliquer à ce chiffre une fonction de dépréciation qui tient compte de la consommation de capital fixe au cours de la période. Le résultat obtenu fournit une estimation du stock net de capital.

Cette approche traditionnelle requiert que l'on procède à *une estimation directe* de la dépréciation des actifs considérés. Une approche alternative consiste à identifier les profils âge-rendement par type d'actif, dont on dérivera ensuite des profils âge-prix. L'application de ces profils âge-prix à la valeur du stock brut de capital fournit *une estimation directe* du stock net, la dépréciation étant obtenue par déduction. C'est l'approche dite *intégrée*, du fait qu'elle présente l'avantage d'estimer simultanément d'une part les flux de services produits par l'actif (sur la base des profils âge-rendement) et, d'autre part, le stock net et la consommation de capital fixe (par le biais des profils âge-prix).

## **2.2 APPLICATION STANDARD DU MODÈLE PIM : L'ESTIMATION DU STOCK BRUT DE CAPITAL**

L'estimation du stock brut de capital (Gross Capital Stock ou *GCS*) par la méthode PIM requiert plusieurs éléments, soit : (1) le choix d'une date de référence comme base de mesure de la valeur du stock; (2) l'existence de statistiques fiables sur la formation brut de capital fixe qui remontent jusqu'à la date de référence; (3) des indices de prix pour les divers actifs considérés; (4) une information adéquate sur leur durée de vie moyenne; (5) enfin, une information adéquate sur les fonctions de mortalité des divers actifs.

### **2.2.1 Estimation initiale du stock de capital :**

Dans la plupart des cas, l'application du modèle PIM s'appuie sur une estimation du stock de capital pour une année de base, estimation qui peut provenir de différentes sources : les recensements de population qui renseignent également sur le volume et la valeur des unités de logement, les dossiers d'assurance-incendie, la comptabilité des compagnies, la valeur du capital-action des compagnies cotées à la bourse ainsi que les dossiers administratifs relatifs aux actifs fonciers et immobiliers. Bien que ces sources ne fournissent en général que des informations partielles et ne rapportent souvent que des prix historiques ajustés périodiquement plutôt que des valeurs marchandes, les imprécisions qu'elles sont susceptibles de générer dans l'estimation du stock brut de capital à l'aide du modèle PIM s'estompent au fur et mesure que l'on s'éloigne de la date de référence.

### **2.2.2 La formation brute en capital fixe :**

La formation brute en capital fixe (*FBC*) ou Gross Fixed Capital Formation (*GFCF*) se définit comme la valeur des acquisitions, moins la valeur des dispositions en actifs fixes tangibles et intangibles, plus les améliorations au sol. L'inclusion dans le concept de *GFCF* d'actifs transigés sur le marché de la revente à des prix dépréciés – donc inférieurs à leur valeur « à neuf » – introduit une complexité additionnelle dans l'estimation du stock brut de capital fixe. Ce problème touche particulièrement le secteur immobilier où les actifs peuvent être successivement affectés à des usages différents (section 6.14, p. 42).

### **2.2.3 Les indices de prix des actifs :**

Le problème d'identification des composantes «prix » et «quantité » des changements observés dans la valeur marchande des actifs se pose avec une acuité particulière pour les biens d'équipements – et notamment les biens immobiliers – en raison de leur unicité. Selon l'OCDE, les erreurs d'estimation du stock de capital découlant de l'utilisation d'indices de prix erronés peuvent s'avérer aussi graves que celles causées par des durées de vie ou des fonctions de mortalité inadéquates (section 6.17, p. 42). Différentes

solutions peuvent être apportées à ce problème, depuis le recours à des *modèles d'actifs standardisés* – qui doivent cependant être régulièrement ajustés pour refléter les changements technologiques qui régissent leur confection – à l'approche par le *coût de remplacement*, en passant par les techniques de *modélisation hédonique*. Toutes ces méthodes se retrouvent d'ailleurs en analyse et évaluation immobilières dont la problématique de reconstitution de la valeur marchande des actifs immobiliers n'est qu'un cas particulier du problème plus général auquel s'attaque la méthode PIM. À cet égard, soulignons le recours croissant, dans la littérature académique immobilière des dernières années, de l'approche hédonique pour la construction d'indices de prix résidentiels à « qualité constante » <sup>2</sup>.

#### **2.2.4 La durée de vie – ou vie utile – des actifs :**

La précision des estimations de stock de capital dérivées de la méthode PIM dépend étroitement de la durée de vie des actifs, un aspect sur lequel certains pays, dont le Canada, se sont penchés. Dans la plupart des pays, on doit établir pour des raisons fiscales la vie utile et, partant, le rythme de dépréciation des diverses catégories d'actifs. Les sources d'information utilisées à cette fin sont multiples et leur fiabilité variable. On a également recours à la comptabilité des compagnies, aux enquêtes statistiques, aux registres administratifs – qui permettent notamment de recenser les constructions et démolitions d'immeubles, – aux avis d'experts ainsi qu'aux estimations provenant des pays voisins.

La mesure adéquate de la durée de vie des actifs est rendue encore plus difficile du fait des changements technologiques qui ont pour effet d'écourter ou de rallonger leur vie utile. En principe, l'application du modèle PIM requiert que l'on puisse empiriquement établir avec précision la durée de vie pour toute une série d'actifs spécifiques, ce qui est

---

<sup>2</sup> Soulignons à cet effet que Statistique Canada utilise elle-même cette approche à des fins de comparaison du coût du logement entre les principales villes canadiennes dans la publication sur l'indice des prix à la consommation.

rarement le cas. Or les erreurs de mesure à ce chapitre se traduisent par des erreurs d'estimation importantes dans la valeur tant du stock brut que du stock net de capital fixe.

### **2.2.5 Les fonctions de mortalité des actifs :**

Au terme de leur vie utile, les actifs sont progressivement démantelés, exportés, démolis ou simplement laissés à l'abandon et donc retirés du stock de capital. Les « fonctions de mortalité » sont des distributions de probabilité qui reproduisent divers profils de retrait de ces actifs autour de leur durée de vie moyenne. Alors que plusieurs « patterns de retrait » sont possibles, les études réalisées aux Pays-Bas par Statistics Netherlands à l'aide d'une distribution de Weibull semble montrer que, pour une majorité d'actifs, le risque de retrait augmente avec l'âge de l'actif, bien qu'à un rythme décroissant. Les recherches effectuées en France par l'INSEE à l'aide d'une fonction log-normale donnent également des résultats satisfaisants.

## **2.3 CONSOMMATION DE CAPITAL FIXE ET STOCK NET DE CAPITAL**

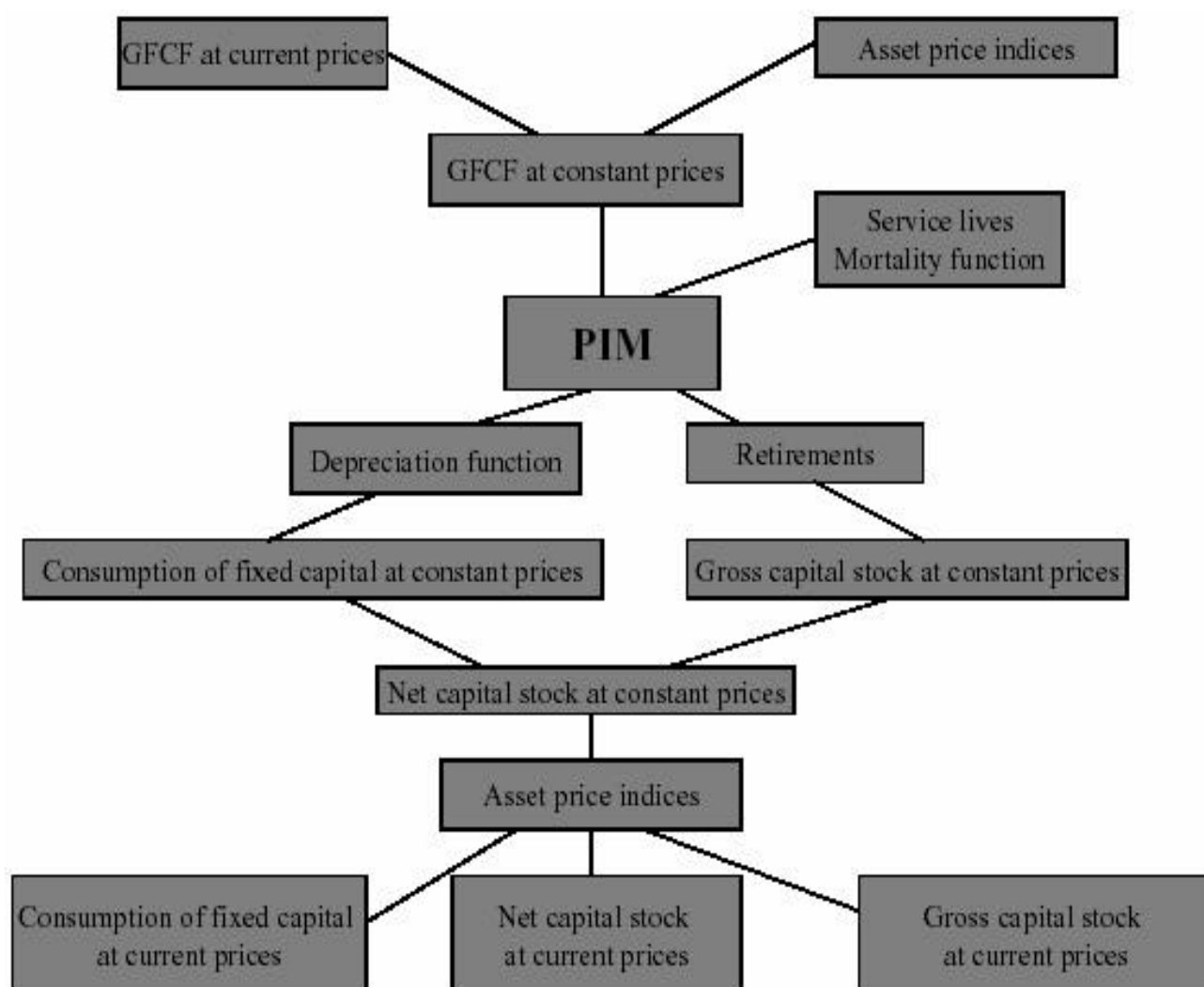
D'une façon générale, la consommation de capital fixe, ou dépréciation, ne pouvant être observée directement, on fait l'hypothèse que le prix des actifs diminue de façon régulière tout au long de leur durée de vie. Plusieurs méthodes de dépréciation sont ainsi appliquées, dont la méthode *linéaire* (montant constant déduit annuellement), la méthode *géométrique* (pourcentage constant appliquée à un solde dégressif) et la méthode par *somation des années* (SOYD, montant annuel qui diminue de façon linéaire). Au Canada, l'allocation en coût de capital – ou amortissement fiscal – applicable aux actifs immobiliers détenus pour fins d'investissement suit une logique géométrique, le taux de dépréciation en vigueur étant de 4 % l'an.

Enfin, le *stock net de capital* se définit comme la valeur marchande des actifs fixes. On l'obtient en déduisant la consommation de capital fixe du stock brut de capital.

Le schéma général d'application de la méthode PIM est présenté plus bas. Comme on peut le constater, on doit dans un premier temps convertir en dollars constants la formation brute en capital fixe (GFCF) à l'aide des indices de prix disponibles. On dérive

ensuite, toujours en dollars constants, le stock brut de capital, la consommation de capital fixe et le stock net de capital. Ce n'est que dans la dernière étape du processus que l'on a de nouveau recours aux indices de prix pour exprimer la valeur des actifs en dollars courants de l'année visée.

**FIGURE 1 : Schéma d'ensemble de la méthode de l'inventaire permanent**



Source : OCDE, op. cit. p.56



### 3. LA MESURE DU STOCK DOMICILIAIRE CANADIEN : LA MÉTHODOLOGIE DE STATISTIQUE CANADA

#### 3.1 LE MODÈLE GÉNÉRAL UTILISÉ ET LA BASE DE RÉFÉRENCE<sup>3</sup>

##### 3.1.1 *Le modèle général :*

Afin de calculer la valeur du stock domiciliaire, Statistique Canada utilise la méthode de l'inventaire permanent. Cette dernière, qui est un moyen facile d'élaborer des séries chronologiques des stocks de capital, cumule les dépenses d'investissement pour obtenir les estimations du stock domiciliaire pour une année donnée. La méthode de l'inventaire permanent consiste essentiellement à ajouter la formation brute en capital fixe au stock de capital chaque année et d'en soustraire l'amortissement. Comme on l'a vu au chapitre précédent, il faut donc disposer pour son application de renseignements sur la valeur des investissements, les indices de prix et la méthode de dépréciation.

Le stock domiciliaire net se calcule de la façon suivante pour la période  $t$  :

$$SN_t = SN_{t-1} + FBC_t - D_t - PCA_t \quad (2), \text{ où :}$$

$SN_t$  = le stock net à la période  $t$  en dollars de 1997

$FBC_t$  = formation brute en capital à la période  $t$  en dollars de 1997

$D_t$  = la valeur des démolitions à la période  $t$  en dollars de 1997.

$PCA_t$  = provision pour consommation de capital à la période  $t$  en dollars de 1997.

##### 3.1.2 *Le choix d'une base de référence :*

Comme on l'a souligné au chapitre précédent, l'application de la méthode PIM implique le choix d'une base de référence. Dans le cas qui nous concerne, c'est *le recensement fédéral de 1941* qui est utilisé à cette fin. Il était alors demandé à tous les propriétaires de fournir *un estimé* de la valeur marchande de leur logement, la valeur du terrain étant fixée

---

<sup>3</sup> Pour plus d'information sur la méthode utilisée par la DISC, voir:

-Statistique Canada, Catalogue 13-603F, No.1 – hors série, *Guide des comptes des revenus et dépenses*  
-Statistique Canada, Catalogue 13-568, *Flux et stocks de capital fixe – historique*

à 12 % de la valeur totale. La valeur du parc locatif – ajustée pour tenir compte de l'inoccupation – était par ailleurs obtenue *en multipliant par 100* le loyer mensuel déclaré par les locataires en place. Sur cette base, la valeur du stock domiciliaire du Québec pour l'année 1940 fut estimée à *1,25 milliards de dollars*.

### **3.2 LES VARIABLES ET LES ÉTAPES DU MODÈLE**

Nous définissons ici chacune des variables et des étapes du modèle.

#### **3.2.1 La formation brute en capital à la période $t$ ( $FBC_t$ ) :**

La FBC couvre l'ensemble du secteur résidentiel, soit la construction neuve, les rénovations (excluant les réparations) et les autres coûts associés aux transactions pour ce qui est de l'immobilier résidentiel neuf. Sont inclus dans cette définition la construction d'unités nouvelles de type détaché ou simple, semi-détaché ou double et en rangée, les unités d'appartements de même que les maisons mobiles, les chalets, les conversions (création d'unités additionnelles de logement par recyclage d'anciens immeubles non résidentiels) et les unités issues de la transformation d'autres types d'immeuble résidentiels. Cette définition couvre en outre les travaux de rénovation ainsi que les coûts qui leur sont associés (taxes de vente, autres frais de fermeture, frais de développement, de viabilisation et d'aménagement de terrains, frais d'étude de dossier pour fins d'assurance hypothécaire, primes, etc.), l'ajout de ces derniers coûts visant à refléter la valeur de l'investissement aux yeux de l'acheteur final.

La mesure de la FBC est basée sur trois sources principales d'information :

- À partir de l'*Enquête mensuelle des permis de bâtir et de démolition* de Statistique Canada, on estime la valeur moyenne d'une mise en chantier, de même que la valeur des transformations, des chalets, des maisons mobiles et des autres frais de fermeture. Il est important ici de préciser que si l'information obtenue par le biais de cette enquête met à contribution 2 600 municipalités et couvre 94 % de la population canadienne, elle ne reflète que *les intentions des constructeurs* pour le mois courant, et non l'investissement effectif en construction domiciliaire.

- L'Enquête mensuelle des unités mises en chantier, achevées et en cours de construction de la SCHL (Société Canadienne d'Hypothèques et de Logement) permet pour sa part d'obtenir le nombre de mises en chantier, par province, ainsi que le nombre d'unités complétées pour les types détaché, semi-détaché, en rangée et appartement.
- La troisième source d'information provient des divisions des *Comptes Nationaux* de Statistique Canada qui estiment, sur une base trimestrielle, la valeur des frais de développement de terrain, ainsi que les taxes de vente et les améliorations.

### 3.2.2 Calcul de la FBC – la construction résidentielle neuve :

La valeur de l'investissement pour les quatre types d'actifs résidentiels couverts par la SCHL vient d'un modèle développé à Statistique Canada et fondé sur les patrons antérieurs du rythme mensuel d'achèvement des unités mises en chantier. En vertu de ce modèle, l'investissement domiciliaire pour un mois particulier est fonction du travail exécuté sur les unités mises en chantier au cours de ce même mois, en plus des travaux exécutés sur toutes les autres unités en cours de construction, qu'elles soient ou non complétées dans le mois courant. L'investissement mensuel en construction résidentielle neuve peut être exprimé par l'équation suivante :

$$I_t = \sum_{i=0}^{20} (CMC * MC)_{t-i} CMEP_{i+1, t-i} + FS_t \quad (3), \text{ où :}$$

$I_t$  = Investissement dans les nouveaux logements durant le  $t^{\text{ième}}$  mois;

$CMC$  = Coût d'une mise en chantier de nouveau logement;

$MC$  = Nombre de mises en chantier;

$CMEP$  = Coefficient de « mise en place » des nouvelles unités;

$FS_t$  = Frais supplémentaires durant le  $t^{\text{ième}}$  mois;

$i$  = Nombre de mois couverts par les calculs.

Quatre valeurs fondamentales sont donc requises pour le calcul de l'investissement mensuel en construction neuve, soit le nombre de mises en chantier, le coût de mise en chantier d'un nouveau logement, le coefficient de « mise en place » des nouvelles unités et le montant des frais supplémentaires. Ce calcul s'effectue en six étapes :

**Étape 1** : À partir de l'*Enquête sur les permis de bâtir et de démolition*, qui sert aussi de fondement à l'enquête de la SCHL sur les mises en chantier, on détermine le niveau d'investissement pour une période particulière d'après la valeur des permis accordés non seulement pour le mois courant, mais aussi pour les mois antérieurs.

**Étape 2** : Cette étape consiste à déterminer le *coût d'une mise en chantier* (CMC). On établit d'abord la valeur moyenne des permis de bâtir émis pour un mois donné et pour les quatre mois précédents. On ajuste ensuite cette valeur moyenne par application d'un « coefficient de gonflement » qui tient compte des coûts imprévus qui surviennent durant l'exécution du projet; ce coefficient est de l'ordre de 4 % à 24 % de la valeur moyenne des permis. Pour tenir compte du décalage entre les intentions de construire – que reflètent les permis de bâtir – et les réalisations effectives, on applique par ailleurs à chacun des cinq mois considérés un *taux de réalisation* qui répartit sur la période la proportion de la valeur déclarée des permis qui se traduira par des mises en chantier au cours du mois le plus récent (*t*). Bien que ce taux de réalisation varie selon la province et le type de logement de façon à refléter la diversité des projets et des contextes économiques, il est fixe dans le temps et, pour cette raison, *devrait être révisé périodiquement*. La dernière opération de l'étape 2 consiste à établir le coût d'une mise en chantier (CMC) au mois *t* par sommation des produits de la valeur moyenne des permis mensuels par les taux de réalisation.

**Étape 3** : Une enquête réalisée mensuellement par la SCHL auprès des municipalités de plus de 10 000 habitants permet d'établir le *nombre de mises en chantier* (MC) et le *nombre d'unités achevées*, ventilées selon la durée de construction. Ces informations mènent à l'établissement du « coefficient de mise en place ».

**Étape 4** : La mesure de l'investissement domiciliaire requiert que l'on tienne compte du temps que mettent les entrepreneurs pour concrétiser leurs intentions d'investissement. Dans un premier temps, on impute à chaque mois d'activité de construction un pourcentage ajouté d'unités de construction qui reflète le taux d'achèvement des projets dans les mois qui suivent leur mise en chantier. La période ainsi considérée peut compter jusqu'à 21 mois, mais la majorité des projets de construction se réalisent à l'intérieur

d'une seule année. Une telle matrice est élaborée pour chaque grande région du pays (Atlantique, Québec, Ontario, Prairies et Colombie-Britannique) et pour chaque type de logement (unifamilial, jumelé, en rangée et appartement). Il importe ici de souligner que cette composante essentielle de l'estimation du niveau de l'investissement *n'a fait l'objet d'aucune révision depuis 1973*.

La matrice des taux d'achèvement permet dans un deuxième temps d'estimer pour chaque mois d'activité son *coefficient de mise en place* (CMEP), soit la proportion de la production totale mensuelle – exprimée en nombre d'unités achevées durant le mois – qui est effectivement attribuable à ce même mois.

**Étape 5 :** Sur la base des étapes précédentes, il est maintenant possible mesurer le *niveau mensuel d'investissement en construction résidentielle nouvelle* ( $I_t$ ) *sans frais supplémentaires* ( $FS_t$ ). On l'obtient en appliquant la première partie de l'équation (3), soit en effectuant pour chaque mois le triple produit du volume des mises en chantier, de leur coût moyen et du coefficient de mise en place ( $MC * CMC * CMPE$ ), puis en en faisant la somme sur l'ensemble de la période considérée.

**Étape 6 :** La sixième et dernière étape du calcul consiste à ajouter les *frais supplémentaires* ( $FS_t$ ) sans lesquels les niveaux réels d'investissement seraient sous-estimés. Ces frais, qui varient fortement d'une province à l'autre et sont fournies trimestriellement, se composent de quatre éléments, soit :

- ...les *frais d'assurance hypothécaire* et les *droits fixes de demande* qui sont assumés par les accédants à la propriété en vertu de la LNH et qui permettent à ces derniers de réduire de 25 % à 5 % la mise de fonds requise à l'achat d'une résidence. Ces informations sont fournies par la SCHL;
- ...le *facteur de coûts supplémentaires* qui englobent la marge bénéficiaire des constructeurs, les dépenses de promotion et de publicité, les frais administratifs et juridiques payés par l'entrepreneur, les frais d'assurance, d'entretien d'un bureau central et tous les autres coûts indirectement liés à la construction proprement dite. Ces coûts proviennent directement de l'*Enquête sur les permis de bâtir*;

- ...les *frais d'aménagement de terrain*, souvent assumées par l'entrepreneur, qui réfèrent aux coûts d'aménagement du chantier de construction ainsi qu'aux coûts de viabilisation des projets (ouverture de rues, mise en place des réseaux d'aqueduc et d'égouts, etc.). Ces renseignements sont fournis par la *Division des institutions publiques*;
- ...enfin, les *taxes de vente* fédérale (TPS) et provinciales qui sont assumés par les acheteurs de résidences.

### **3.2.3 Calcul de la FBC relative aux transformations, rénovations et acquisitions :**

L'estimation de l'investissement pour les transformations, les chalets et les maisons mobiles est entièrement basée sur la valeur des permis émis, valeur qui est ajustée à la hausse par un « *coefficient de gonflement* » pour tenir compte de la sous-couverture de l'*Enquête sur les permis de bâtir*.

L'estimation de la valeur des rénovations s'appuie directement sur le système des Comptes Nationaux et tient compte de l'activité souterraine – le travail au noir – qui prévaut dans ce secteur de l'économie. Elle s'obtient à l'aide d'un projecteur combinant la croissance des permis de bâtir et celle des ventes de bois en gros. Appliqué au chiffre du trimestre précédent, le taux de croissance ainsi obtenu fournit l'estimation au niveau national. La redistribution des permis de bâtir par province permet d'en dériver les niveaux provinciaux pour la période courante. Cette répartition est enfin réévaluée à l'aide de données provenant de l'*Enquête sur les dépenses des ménages*, de l'*Enquête sur les dépenses en réparations et en rénovations* effectuées auprès des propriétaires-occupants et du stock physique de logements.

Enfin, en ce qui a trait aux coûts d'acquisition sur le marché de la revente, ils se composent des items suivants :

- ...les *frais associés à la fermeture des contrats*. Ces frais, qui sont normalement assumés par le constructeur et refilés à l'acheteur lors de la signature du contrat de vente, sont réputés représenter un certain pourcentage de la valeur des unités complétées;
- ...les *frais d'étude de dossiers pour fins d'assurance hypothécaire et primes* s'y rattachant, qui proviennent de la SCHL;

- ... les *frais de développement de terrain ou de services*, qui sont obtenus de la Division des institutions publiques;
- ...les *taxes de vente fédérale et provinciales*, qui proviennent des Comptes Nationaux.

#### 3.2.4 **La valeur des démolitions ( $D_t$ ) :**

Pour établir la valeur des démolitions, on établit d'abord le nombre d'unités démolies à partir de l'information recueillie auprès des municipalités et de l'*Enquête sur les permis de bâtir*. On attribue ensuite à chaque unité démolie 40 % du coût moyen de départ des nouvelles unités mises en chantier dans le cas des résidences et 80 % dans le cas des logements multiples. Les logements détruits suite à des incendies sont également inclus dans le calcul de cette variable. L'information relative aux pertes liées aux incendies est disponible par province et provient du *Rapport annuel du Conseil canadien des directeurs provinciaux et des commissaires des incendies*.

Afin de ramener les chiffres en dollars constants de 1997, un indice de prix implicite fondé sur la formation brute en capital est utilisé.

#### 3.2.5 **Estimation de la consommation de capital ( $PCA_t$ ) :**

La dépréciation correspond à un coût de remplacement qui est en quelque sorte l'équivalent du montant d'argent nécessaire pour maintenir le capital intact. Pour les fins du calcul de la PCA, on applique un taux de dépréciation  $d$  au stock de l'année précédente. De plus, l'hypothèse est faite que la formation brute en capital de l'année courante ( $FBC_t$ ) a été mise en service en moyenne au milieu de la période. Par conséquent, la dépréciation sur le capital nouvellement formé correspond à la moitié des nouveaux investissements multipliée par le taux de dépréciation. On peut ainsi poser :

$$PCA_t = d SN_{t-1} + d (FBC_{t/2}) \quad (4)$$

où  $d$  est le taux de dépréciation géométrique que l'on applique au Canada sur les actifs résidentiels. Ce taux, fixé à 2 %, s'applique uniformément à toute catégorie de logement.

### **3.2.6 Stock net de capital à la période $t$ ( $SN_t$ ) :**

L'équation (2) permet de calculer la valeur du stock net de capital domiciliaire, toutes ses composantes étant d'abord exprimées en dollars constants de 1997. On ramène ensuite la valeur du stock net en dollars courants de l'année visée par l'exercice. À cette fin, on doit utiliser une série d'indices de prix qui ont récemment fait l'objet de modifications dont les impacts sur la redistribution des montants de péréquation entre les provinces soulèvent des enjeux financiers importants. C'est cette question que nous examinons maintenant.

## **3.3 LE CHOIX DES INDICES DE PRIX ET SON IMPACT SUR LA REDISTRIBUTION INTERPROVINCIALE DU STOCK DE CAPITAL DOMICILIAIRE**

Antérieurement à 1997, Statistique Canada produisait des estimations trimestrielles et annuelles du stock net de capital résidentiel à l'aide d'un indice de prix implicite canadien. Dès 1997 toutefois, on utilisait des indices provinciaux pour la production des estimations trimestrielles; depuis 2001, on a recours à de tels indices pour la production des estimations annuelles. On justifie ce changement par l'amélioration constante des indices provinciaux qui les rend plus fiables et par la nécessité d'une harmonisation des séries trimestrielles et annuelles en accord avec les Comptes Nationaux.

### **3.3.1 Les divers indices de prix :**

Comme on l'a vu plus haut, la formation brute en capital – et chacune de ses composantes – est mesurée en dollars constants et divers indices de prix doivent donc être appliqués à la construction neuve, aux rénovations ainsi qu'aux coûts d'acquisition :

- La valeur des constructions neuves est déflatée selon l'indice provincial du prix des logements neufs (bâtiment seulement) pour les maisons simples, les logements semi-détachés et les maisons en rangée; l'indice provincial du prix de construction des appartements neufs (composante bâtiment) est utilisé pour ce type d'unités. Dans les deux cas, les données proviennent de la *Division des prix de Statistique Canada*.
- La valeur des rénovations aux logements existants est quant à elle déflatée à l'aide d'un indice pondéré spécialement construit à partir d'indices provinciaux des



coûts de main-d'oeuvre (40 %) et d'indices canadiens du prix des matériaux de construction (60 %), la pondération étant fondée sur des résultats d'enquêtes comme l'*Enquête sur les dépenses en réparations et en rénovations effectuées par les propriétaires-occupants*.

- Enfin, l'indexation des coûts d'acquisition suit, dans le cas des taxes de vente fédérale et provinciales, l'indice provincial du prix des logements neufs alors que dans le cas des frais de développement et des frais d'étude de dossier hypothécaire et des primes, on applique un taux à la construction neuve exprimée en dollars constants.

L'*indice implicite de la construction résidentielle* pour une année donnée est ensuite obtenu par le ratio entre la FBC exprimée en dollars courants (FBCc) et la FBC exprimée en dollars constants (FBCk).

### **3.3.2 L'impact du changement indiciel sur la distribution du stock domiciliaire :**

Le *Tableau 1* qui suit reproduit le résultat d'une simulation, pour l'année 1999, du stock net de capital domiciliaire par province (en dollars courants) tel qu'obtenu en utilisant des indices implicites provinciaux et l'indice implicite canadien. Comme on peut le constater, le recours à des indices provinciaux se traduit, dans le cas du Québec et de l'Ontario, par une hausse de la valeur du stock de 5,3 % et 3,2 % respectivement alors que le Nouveau-Brunswick et, surtout, la Colombie-Britannique voient leurs stocks réduits de 11,6 % et 19,7 %. On peut donc parler de changements majeurs dans la redistribution interprovinciale de la richesse domiciliaire et, partant, des paiements de transfert.

Le *Tableau 2* quant à lui simule sur la période 1992 à 2000 l'impact de ce changement sur la part relative de stock net en capital domiciliaire attribuée au Québec en vertu de l'une et l'autre méthode; la part Québec/Canada est calculée en utilisant successivement des dollars courants et des dollars constants. Le détail des calculs et des données utilisées pour la simulation font l'objet de l'*Annexe 1*. On constate que le recours à un indice implicite provincial se traduit par une augmentation de la part relative du Québec de l'ordre de 1,5 % en moyenne sur l'ensemble de la période considérée : c'est ainsi que pour l'année 2000, cette part passe de 22,6 % du total canadien (dollars courants) lorsque

calculée à l'aide de l'indice implicite national à 23,9 % lorsque calculée à partir de l'indice provincial.

Or, comme nous le verrons plus loin à la lumière d'analyses effectuées à l'aide de sources d'information aussi diverses que fiables – dont Statistique Canada, – une telle hausse a de quoi surprendre et soulève la question de la fiabilité de la méthode utilisée.

**Tableau 1 : Impact sur le stock net résidentiel du passage d'un indice implicite national à des indices provinciaux**

| Valeur du stock résidentiel net, 1999, en millions \$ courants |                        |                          |              |
|----------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|--------------|
|                                                                | <i>Indice national</i> | <i>Indice provincial</i> | <i>D%</i>    |
| CANADA                                                         | 878 949,7              | 873 317,4                | -0,6         |
| Terre-Neuve                                                    | 13 292,0               | 12 261,6                 | -7,8         |
| Ile-du-Prince-Édouard                                          | 3 207,4                | 2 909,7                  | -9,3         |
| Nouvelle-Écosse                                                | 23 080,8               | 22 712,3                 | -1,6         |
| <b>Nouveau-Brunswick</b>                                       | <b>16 610,3</b>        | <b>14 676,8</b>          | <b>-11,6</b> |
| <b>Québec</b>                                                  | <b>199 997,9</b>       | <b>210 523,5</b>         | <b>5,3</b>   |
| <b>Ontario</b>                                                 | <b>350 944,2</b>       | <b>362 131,7</b>         | <b>3,2</b>   |
| Manitoba                                                       | 26 690,9               | 25 682,7                 | -3,8         |
| Saskatchewan                                                   | 25 781,7               | 24 927,2                 | -3,3         |
| Alberta                                                        | 87 417,5               | 91 071,8                 | 4,2          |
| <b>Colombie-Britannique</b>                                    | <b>129 538,6</b>       | <b>103 985,9</b>         | <b>-19,7</b> |
| Yukon                                                          | 931,2                  | 977,0                    | 4,9          |
| Territoire-du-N.-Ouest                                         | 953,9                  | 967,4                    | 1,4          |
| Nunavut                                                        | 503,3                  | 489,7                    | -2,7         |

Source : Statistique Canada, Division de l'investissement et du stock de capital

**Tableau 2 : Évolution des parts relatives dans le stock net en capital domiciliaire Québec vs. Canada, 1992-2000**

| <b>1. INDICE IMPLICITE NATIONAL</b>   |                                                  |                    |                                     |       |                                                  |                     |                                     |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------|--------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|
| Année                                 | Stock net domiciliaire de fin d'année            |                    | Part relative<br>Québec/Canada<br>% | Année | Stock net domiciliaire de fin d'année            |                     | Part relative<br>Québec/Canada<br>% |
|                                       | Québec<br>Millions de                            | Canada<br>courants |                                     |       | Québec<br>Millions de \$                         | Canada<br>constants |                                     |
| 1992                                  | \$157 692,3                                      | \$670 888,1        | 23,5%                               | 1992  | \$155 285,4                                      | \$660 648,1         | 23,5%                               |
| 1993                                  | \$165 783,5                                      | \$708 000,0        | 23,4%                               | 1993  | \$158 796,5                                      | \$678 160,9         | 23,4%                               |
| 1994                                  | \$173 324,5                                      | \$740 189,0        | 23,4%                               | 1994  | \$163 128,9                                      | \$696 648,4         | 23,4%                               |
| 1995                                  | \$175 729,3                                      | \$754 152,9        | 23,3%                               | 1995  | \$164 771,9                                      | \$707 128,8         | 23,3%                               |
| 1996                                  | \$179 534,5                                      | \$772 391,6        | 23,2%                               | 1996  | \$167 789,2                                      | \$721 861,3         | 23,2%                               |
| 1997                                  | \$185 010,4                                      | \$802 060,6        | 23,1%                               | 1997  | \$170 673,8                                      | \$739 908,3         | 23,1%                               |
| 1998                                  | \$191 964,9                                      | \$837 957,5        | 22,9%                               | 1998  | \$173 331,7                                      | \$756 620,8         | 22,9%                               |
| 1999                                  | \$199 352,1                                      | \$876 671,2        | 22,7%                               | 1999  | \$176 183,9                                      | \$774 786,7         | 22,7%                               |
| 2000                                  | \$205 925,9                                      | \$913 082,6        | 22,6%                               | 2000  | \$178 988,2                                      | \$793 639,8         | 22,6%                               |
| <b>2. INDICE IMPLICITE PROVINCIAL</b> |                                                  |                    |                                     |       |                                                  |                     |                                     |
| Année                                 | Stock net domiciliaire de fin d'année            |                    | Part relative<br>Québec/Canada<br>% | Année | Stock net domiciliaire de fin d'année            |                     | Part relative<br>Québec/Canada<br>% |
|                                       | Québec<br>Millions de                            | Canada<br>courants |                                     |       | Québec<br>Millions de                            | Canada<br>courants  |                                     |
| 1992                                  | \$166 579,2                                      | \$665 118,6        | 25,0%                               | 1992  | \$180 134,1                                      | \$710 008,8         | 25,4%                               |
| 1993                                  | \$174 907,6                                      | \$702 350,4        | 24,9%                               | 1993  | \$183 809,0                                      | \$728 755,6         | 25,2%                               |
| 1994                                  | \$183 617,5                                      | \$736 771,3        | 24,9%                               | 1994  | \$188 350,6                                      | \$748 568,2         | 25,2%                               |
| 1995                                  | \$188 580,4                                      | \$755 408,2        | 25,0%                               | 1995  | \$190 558,8                                      | \$762 477,6         | 25,0%                               |
| 1996                                  | \$193 027,6                                      | \$774 416,7        | 24,9%                               | 1996  | \$193 502,8                                      | \$778 240,9         | 24,9%                               |
| 1997                                  | \$196 861,7                                      | \$802 849,4        | 24,5%                               | 1997  | \$196 342,3                                      | \$797 594,7         | 24,6%                               |
| 1998                                  | \$202 771,0                                      | \$835 706,3        | 24,3%                               | 1998  | \$199 015,5                                      | \$815 630,3         | 24,4%                               |
| 1999                                  | \$210 523,5                                      | \$873 319,6        | 24,1%                               | 1999  | \$201 903,1                                      | \$835 182,7         | 24,2%                               |
| 2000                                  | \$217 683,4                                      | \$910 602,0        | 23,9%                               | 2000  | \$204 721,2                                      | \$855 562,0         | 23,9%                               |
|                                       | Variation moyenne<br>Scén.2/Scén.1<br>1992-2000: |                    | 1,5%                                |       | Variation moyenne<br>Scén.2/Scén.1<br>1992-2000: |                     | 1,6%                                |

#### **4. LA SURÉVALUATION DU STOCK NET QUÉBÉCOIS DE CAPITAL DOMICILIAIRE : QUELQUES INDICATEURS**

Dans les pages qui suivent, nous examinons la validité de l'estimation du stock net de capital domiciliaire telle qu'obtenue à l'aide des indices de prix provinciaux à la lumière d'une série d'indicateurs portant sur le marché du logement au Canada.

##### **4.1 LA VALEUR DU PARC RÉSIDENTIEL SELON LE RECENSEMENT DE 1996**

###### **4.1.1 *La valeur globale du parc :***

Fondé sur les données du recensement de 1996, le *Tableau 3* fournit une estimation réaliste – et officielle – de la taille et de la valeur du parc résidentiel privé (terrain inclus) pour le Canada et par province. Il permet également de distinguer le parc de logements possédés (propriétaires) du parc locatif. Comme on peut le constater, le Québec, qui représentait en 1996 quelque 24,5 % de la population canadienne, regroupait 26,1 % du parc de logements au pays. Toutefois, *la valeur globale de ce parc n'atteignait que 18,1 % du total canadien* (18,4 % si l'on ne comptabilise que les logements non agricoles hors réserves), soit 226,4 milliards \$. Or, pour la même année (1996), la part relative du Québec dans le stock net de capital domiciliaire (excluant la valeur du terrain) telle qu'établie par la DISC à l'aide d'indices de prix provinciaux s'établit à 24,9 % (cf. *Tableau 2*, dollars courants), la différence observée entre les deux mesures étant tout aussi suspecte que substantielle. Le même commentaire s'applique au cas de la Colombie-Britannique qui se voit attribuer 12 % du stock net de capital domiciliaire du pays alors qu'en vertu du recensement de 1996, cette part serait plutôt de l'ordre de 20 %.

Une hypothèse plausible est que cette différence tient au fait que la valeur des terrains est incluse dans les chiffres du recensement alors que la mesure du stock net de capital (SN<sub>c</sub>) n'en tient pas compte. Pour valider cette hypothèse, on a donc ajusté en conséquence les données du recensement de 1996 en allouant au Québec une proportion « *Valeur du bâtiment / Valeur totale* » fixe de 80 % et en simulant divers ratios pour l'ensemble canadien. Le *Tableau 4* résume les résultats de la simulation. On y constate que pour

retrouver la part relative de 24,9 % allouée au Québec par Statistique Canada, la valeur moyenne des terrains pour l'ensemble du parc domiciliaire canadien devrait représenter 42 % de la valeur totale, ce qui est pour le moins irréaliste.

**Tableau 3 : Estimation de la valeur du parc résidentiel privé, incluant le terrain, selon les données du recensement de 1996**

|                                                                  | Québec           | Canada             | Québec/<br>Canada<br>% |
|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|------------------------|
| <b>Nombre total de logements incluant les logements de bande</b> | 2 822 030        | 10 820 050         | 26,1%                  |
| <b>Logements de bande</b>                                        |                  |                    |                        |
| Nombre de logements                                              | 3 125            | 37 125             | 8,4%                   |
| Parts en %                                                       | 0,1%             | 0,3%               |                        |
| Valeur unitaire                                                  | n.d.             | n.d.               |                        |
| <b>Nombre total de logements excluant les logements de bande</b> | 2 818 905        | 10 782 925         | 26,1%                  |
| <b>Propriétaires</b>                                             |                  |                    |                        |
| Parts en % (excluant logements de bande)                         | 56,5%            | 63,8%              |                        |
| Nombre de logements                                              | 1 593 600        | 6 877 780          | 23,2%                  |
| - dont non agricoles hors réserve                                | 1 569 730        | 6 676 120          | 23,5%                  |
| - autres                                                         | 23 870           | 201 660            | 11,8%                  |
| - autres en % du nombre total                                    | 1,5              | 2,9                |                        |
| Valeur unitaire*                                                 | 103 179 \$       | 147 877 \$         | 69,8%                  |
| Valeur du parc (en milliards de \$)                              | <b>164,43 \$</b> | <b>1 017,07 \$</b> | <b>16,2%</b>           |
| - dont non agricoles hors réserve                                | 161,96 \$        | 987,24 \$          | 16,4%                  |
| <b>Locataires</b>                                                |                  |                    |                        |
| Parts en % (excluant logements de bande)                         | 43,5%            | 36,2%              |                        |
| Nombre de logements                                              | 1 225 305        | 3 905 145          | 31,4%                  |
| - dont non agricoles hors réserve                                | 1 218 145        | 3 867 880          | 31,5%                  |
| - autres                                                         | 7 160            | 37 265             | 19,2%                  |
| - autres en % du nombre total                                    | 0,6              | 1,0                |                        |
| Valeur unitaire**                                                | 50 600 \$        | 59 500 \$          | 85,0%                  |
| Valeur du parc (en milliards de \$)                              | <b>62,00 \$</b>  | <b>232,36 \$</b>   | <b>26,7%</b>           |
| - dont non agricoles hors réserve                                | 61,64 \$         | 230,14 \$          | 26,8%                  |
| <b>Valeur totale (en milliards de dollars)</b>                   | <b>226,43 \$</b> | <b>1 249,42 \$</b> | <b>18,1%</b>           |
| - dont logements non agricoles hors réserve                      | <b>223,60 \$</b> | <b>1 217,38 \$</b> | <b>18,4%</b>           |
| <b>Population (1996)</b>                                         | <b>7 274 019</b> | <b>29 671 892</b>  | <b>24,5%</b>           |

\* Valeur moyenne, selon le Recensement de 1996, pour les logements privés non agricoles hors réserve.

\*\* Valeur estimée en multipliant par 100 le coût d'habitation mensuel moyen (méthode suggérée dans le Recensement) pour les logements privés non agricoles hors réserve.

**Tableau 4 : Variation de la part relative du Québec dans la valeur du parc résidentiel selon la proportion « Valeur du bâtiment / Valeur totale »**  
**- Recensement de 1996 -**

| <i>Proportion</i>                         |               | <i>Part relative du Québec</i> |
|-------------------------------------------|---------------|--------------------------------|
| <i>Valeur du Bâtiment / Valeur Totale</i> |               |                                |
| <i>Québec</i>                             | <i>Canada</i> |                                |
| <i>0,80</i>                               | <i>0,80</i>   | <i>18,1%</i>                   |
| <i>0,80</i>                               | <i>0,75</i>   | <i>19,3 %</i>                  |
| <i>0,80</i>                               | <i>0,70</i>   | <i>20,7%</i>                   |
| <i>0,80</i>                               | <i>0,65</i>   | <i>22,3%</i>                   |
| <i>0,80</i>                               | <i>0,58</i>   | <i>24,9%</i>                   |
| <i>Stock net de capital domiciliaire</i>  |               | <i>24,9%</i>                   |

Sources : Statistique Canada et Ministère des Finances du Québec.

#### **4.1.2 La valeur des logements possédés :**

Le Tableau 3 fait également ressortir la profonde différence qui existe entre le Québec et le reste du Canada en ce qui a trait au taux de propriété résidentielle. Alors que les logements possédés représentent au Québec quelque 56,5 % du parc domiciliaire, ce taux atteint 63,8 % pour l'ensemble du Canada. De plus, la valeur moyenne des unités possédées n'est que de 103 179 \$ au Québec contre 147 877 \$ au Canada, *une différence de plus de 30 %*. La situation est inversée en Colombie-Britannique où la valeur moyenne des logements de propriétaires excède de 62 % la moyenne canadienne. Ainsi, la part relative du Québec dans la valeur du parc de logements de propriétaires au pays n'atteint en 1996 que 16,2 % seulement alors que sa part des unités possédées est de 23,2 %.

Les divergences relevées ici sont également corroborées par d'autres enquêtes dont les informations qu'elles fournissent sur la valeur du parc de résidences pour les années 1999 et 2000 sont parfaitement cohérentes avec les données du recensement de 1996:

- Selon l'*Enquête sur les dépenses des ménages*, les ménages québécois ont dépensé en moyenne 8 552 \$ en 2000 pour le logement, comparativement à 10 532 \$ au Canada (11 773 \$ en Colombie-Britannique);
- Selon l'*Enquête sur la sécurité financière des ménages*, le montant moyen d'une résidence principale en 1999 était de 109 481 \$ au Québec, comparativement à 149 661 \$ au Canada (225 200 \$ en Colombie-Britannique);
- Enfin, selon les données de l'*Association canadienne de l'immeuble* sur le marché de la revente d'habitations, la valeur moyenne des transactions immobilières en 2000 s'établissait à 111 260 \$ au Québec comparativement à 164 091 \$ au Canada (221 371 \$ en Colombie-Britannique);

#### **4.1.3 La valeur du parc locatif :**

Les informations contenues au Tableau 3 sur la structure et la valeur du parc locatif viennent renforcer les doutes émis plus haut sur la surestimation par Statistique Canada du stock net de capital domiciliaire du Québec. En effet, si le nombre d'unités locatives que compte le Québec (1 225 305) en 1996 est plus que proportionnel à sa population, la valeur unitaire de ces logements (50 600 \$) y est inférieure de 15 % à la moyenne nationale (59 500 \$). C'est ce qui explique que la valeur du parc locatif québécois, qui



s'établissait en 1996 à 26,7 % du total canadien, ne peut qu'influencer à la baisse la valeur du stock domiciliaire de la Province et sa part relative dans l'ensemble canadien.

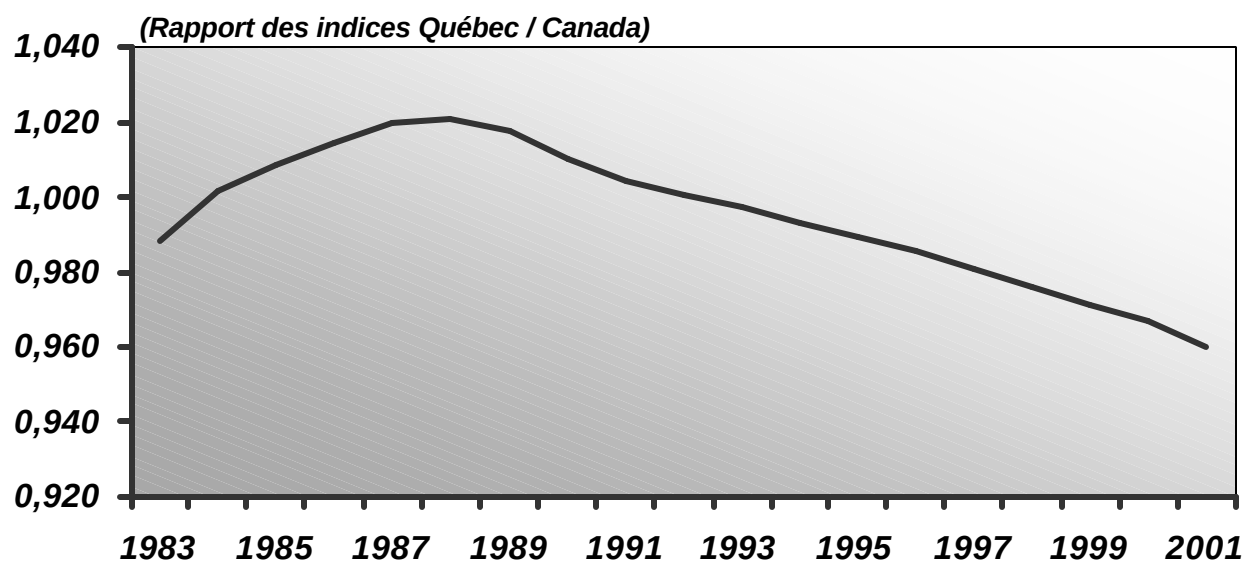
Qui plus est, d'autres données de Statistique Canada sur le stock domiciliaire par province et par mode d'occupation démontrent que les écarts observés en 1996 entre le Québec et le reste du Canada n'ont fait que s'accroître depuis. Le *Tableau 5* fait état d'une légère hausse du taux de locataires au Québec entre 1996 et 2000 alors que l'inverse se produisait au Canada. Quant au *Graphique 1*, il reproduit l'évolution comparative du rapport des indices de prix d'une unité locative entre le Québec et le Canada de 1983 à 2001 : après avoir accusé une hausse prononcée durant le boom immobilier qui a marqué la seconde moitié des années 1980, ce rapport connaît depuis 1989 une détérioration continue qui se poursuit en 2001. À cet égard, il faut souligner qu'on estime actuellement la valeur marchande d'une unité locative dans un immeuble de type conciergerie (6 logements et plus) au Québec à quelque 47 500 \$ alors que le coût de remplacement à neuf de cette même unité s'établit aux alentours de 65 000 \$. Cette différence marquée explique le très faible taux de renouvellement du parc locatif au Québec au cours des dernières années. Elle démontre également les faiblesses d'une approche qui vise à reconstituer la valeur marchande d'un bien immobilier à partir son coût de remplacement.

**Tableau 5 : Évolution du pourcentage de locataires, Québec vs. Canada, 1996 & 2000**

| <i>Année</i> | <i>Québec</i> | <i>Canada</i> | <i>Écart en %</i> |
|--------------|---------------|---------------|-------------------|
| 1996         | 44,4%         | 37,3%         | 19,3%             |
| 2000         | 44,6%         | 37,1%         | 20,2%             |

*Sources : Stock domiciliaire : Unités de logement selon le type de logement et le mode d'occupation (données annuelles) – Statistique Canada, Tableau 030-0001, Séries V227368 & V227370 (Canada) et Séries V227503 & V227505 (Québec)*

**Graphique 1 : Évolution du rapport des indices de prix d'une unité locative  
Québec/Canada – 1983-2001**



Source : Indice des prix à la consommation, Tableau 326-0001, Séries V735398 (Canada mensuel, 1949-2001) et V736187 (Québec mensuel, 1978-2001)

## 4.2 LA VALEUR DU PARC RÉSIDENTIEL ET LE MARCHÉ DE LA REVENTE

L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) regroupe les diverses chambres immobilières à travers le pays et, à ce titre, gère l'une des plus importantes bases de données sur les transactions de propriétés résidentielles au Canada. Relativement homogène, cette information couvre plus de 80 % du marché de la revente au pays et porte autant sur les données de transaction proprement dites (prix demandé, prix de vente, conditions de crédit) que sur la description des propriétés transigées. Cette source d'information est couramment utilisée par les professionnels de l'évaluation pour établir la valeur marchande des résidences et, dans une moindre mesure, des immeubles locatifs ainsi que de certains immeubles non résidentiels pour lesquels il existe un volume de marché suffisant.

Les *Tableaux 6* et *7* qui suivent reproduisent pour la période 1980-2000 le nombre et la valeur moyenne des transactions résidentielles – également illustrée au *Graphique 2* – sur le marché de la revente au Canada et pour certaines provinces. Si ces données ne permettent pas *stricto sensu* de mesurer l'évolution des prix résidentiels en tenant compte des différences de qualité susceptibles d'exister à la fois dans le temps et dans l'espace – ce qu'il est cependant possible de faire par le biais de l'approche hédonique, – elles donnent néanmoins un aperçu très représentatif des tendances à ce chapitre en raison de la grande taille des échantillons utilisés.

En ce qui a trait au *volume des transactions résidentielles*, on constate que la part relative du Québec, qui s'est maintenue entre 10 % et 12 % durant la majeure partie de la période, a connu une croissance ces dernières années pour atteindre 16,1 % du total canadien en 2000. Après avoir connu une chute substantielle au début des années 1990, la part de l'Ontario est quant à elle revenue à son niveau historique, affichant 44,1 % en 2000. Au contraire, le poids de la Colombie-Britannique dans le marché de la revente au pays – dont le sommet a été atteint en 1992 – s'est fortement rétracté depuis et se situait à 16,2 % en 2000.

**Tableau 6 : Évolution du nombre de transactions résidentielles sur le marché de la revente, Canada et provinces, 1980 – 2000**

| <b>Année</b> | <b>Canada</b> | <b>Québec</b> | <b>Ontario</b> | <b>Colombie-Britannique</b> | <b>Québec/<br/>Canada</b> | <b>Ontario/<br/>Canada</b> | <b>C-B/<br/>Canada</b> |
|--------------|---------------|---------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|------------------------|
| <b>1980</b>  | 153 330       | 19 422        | 64 208         | 28 869                      | 12,7%                     | 41,9%                      | 18,8%                  |
| <b>1981</b>  | 149 833       | 17 097        | 72 386         | 19 153                      | 11,4%                     | 48,3%                      | 12,8%                  |
| <b>1982</b>  | 142 670       | 15 449        | 68 297         | 25 040                      | 10,8%                     | 47,9%                      | 17,6%                  |
| <b>1983</b>  | 166 481       | 9 612         | 84 768         | 32 131                      | 5,8%                      | 50,9%                      | 19,3%                  |
| <b>1984</b>  | 180 764       | 19 959        | 86 403         | 30 955                      | 11,0%                     | 47,8%                      | 17,1%                  |
| <b>1985</b>  | 239 317       | 26 237        | 111 875        | 43 523                      | 11,0%                     | 46,7%                      | 18,2%                  |
| <b>1986</b>  | 251 961       | 29 203        | 121 430        | 46 145                      | 11,6%                     | 48,2%                      | 18,3%                  |
| <b>1987</b>  | 259 837       | 29 909        | 114 224        | 56 376                      | 11,5%                     | 44,0%                      | 21,7%                  |
| <b>1988</b>  | 291 725       | 30 503        | 132 823        | 67 460                      | 10,5%                     | 45,5%                      | 23,1%                  |
| <b>1989</b>  | 300 814       | 30 618        | 120 902        | 83 652                      | 10,2%                     | 40,2%                      | 27,8%                  |
| <b>1990</b>  | 235 124       | 28 067        | 87 888         | 58 027                      | 11,9%                     | 37,4%                      | 24,7%                  |
| <b>1991</b>  | 279 753       | 28 005        | 104 948        | 84 554                      | 10,0%                     | 37,5%                      | 30,2%                  |
| <b>1992</b>  | 310 741       | 31 946        | 114 405        | 93 564                      | 10,3%                     | 36,8%                      | 30,1%                  |
| <b>1993</b>  | 288 149       | 31 875        | 106 803        | 80 919                      | 11,1%                     | 37,1%                      | 28,1%                  |
| <b>1994</b>  | 288 112       | 33 539        | 115 185        | 75 270                      | 11,6%                     | 40,0%                      | 26,1%                  |
| <b>1995</b>  | 251 986       | 29 776        | 104 993        | 58 082                      | 11,8%                     | 41,7%                      | 23,0%                  |
| <b>1996</b>  | 321 845       | 39 135        | 137 921        | 72 182                      | 12,2%                     | 42,9%                      | 22,4%                  |
| <b>1997</b>  | 330 265       | 43 463        | 140 608        | 68 182                      | 13,2%                     | 42,6%                      | 20,6%                  |
| <b>1998</b>  | 314 553       | 45 192        | 138 463        | 52 910                      | 14,4%                     | 44,0%                      | 16,8%                  |
| <b>1999</b>  | 335 734       | 49 792        | 148 659        | 58 084                      | 14,8%                     | 44,3%                      | 17,3%                  |
| <b>2000</b>  | 333 698       | 53 755        | 147 037        | 54 179                      | 16,1%                     | 44,1%                      | 16,2%                  |

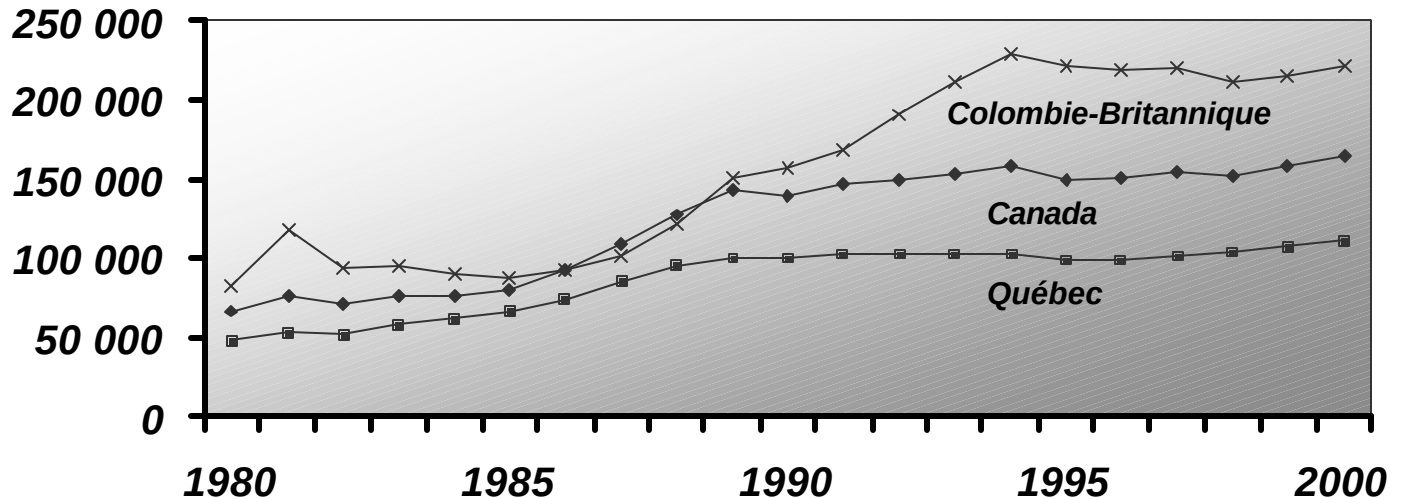
Source: Association canadienne de l'immeuble.

**Tableau 7 : Évolution de la valeur moyenne des transactions résidentielles sur le marché de la revente, Canada et provinces, 1980 – 2000**

| Année         | Canada    | Québec    | Ontario   | Colombie-Britannique | Québec/Canada | Ontario/Québec | C-B/Québec |
|---------------|-----------|-----------|-----------|----------------------|---------------|----------------|------------|
| 1980          | \$66 977  | \$48 715  | \$62 808  | \$83 172             | 72,7%         | 93,8%          | 124,2%     |
| 1981          | \$76 164  | \$53 587  | \$69 841  | \$117 575            | 70,4%         | 91,7%          | 154,4%     |
| 1982          | \$72 243  | \$52 132  | \$69 594  | \$93 951             | 72,2%         | 96,3%          | 130,0%     |
| 1983          | \$76 518  | \$58 357  | \$74 897  | \$95 620             | 76,3%         | 97,9%          | 125,0%     |
| 1984          | \$76 195  | \$61 438  | \$78 049  | \$90 923             | 80,6%         | 102,4%         | 119,3%     |
| 1985          | \$80 139  | \$67 258  | \$85 807  | \$87 962             | 83,9%         | 107,1%         | 109,8%     |
| 1986          | \$93 105  | \$74 506  | \$106 896 | \$92 852             | 80,0%         | 114,8%         | 99,7%      |
| 1987          | \$108 326 | \$86 003  | \$133 037 | \$101 916            | 79,4%         | 122,8%         | 94,1%      |
| 1988          | \$127 050 | \$95 367  | \$157 758 | \$121 040            | 75,1%         | 124,2%         | 95,3%      |
| 1989          | \$143 846 | \$100 517 | \$179 040 | \$151 400            | 69,9%         | 124,5%         | 105,3%     |
| 1990          | \$139 870 | \$100 811 | \$171 979 | \$157 616            | 72,1%         | 123,0%         | 112,7%     |
| 1991          | \$146 959 | \$102 795 | \$171 232 | \$168 235            | 69,9%         | 116,5%         | 114,5%     |
| 1992          | \$149 572 | \$102 311 | \$161 493 | \$189 999            | 68,4%         | 108,0%         | 127,0%     |
| 1993          | \$152 888 | \$102 447 | \$156 555 | \$211 992            | 67,0%         | 102,4%         | 138,7%     |
| 1994          | \$158 299 | \$102 181 | \$160 158 | \$229 514            | 64,5%         | 101,2%         | 145,0%     |
| 1995          | \$150 328 | \$98 685  | \$154 606 | \$221 860            | 65,6%         | 102,8%         | 147,6%     |
| 1996          | \$150 822 | \$98 435  | \$155 662 | \$218 687            | 65,3%         | 103,2%         | 145,0%     |
| 1997          | \$154 616 | \$101 715 | \$164 382 | \$220 512            | 65,8%         | 106,3%         | 142,6%     |
| 1998          | \$152 366 | \$103 947 | \$167 115 | \$212 046            | 68,2%         | 109,7%         | 139,2%     |
| 1999          | \$158 030 | \$107 501 | \$174 049 | \$215 283            | 68,0%         | 110,1%         | 136,2%     |
| 2000          | \$164 091 | \$111 260 | \$183 869 | \$221 371            | 67,8%         | 112,1%         | 134,9%     |
| <b>Indice</b> |           |           |           |                      |               |                |            |
| 1980-2000     | 245,0     | 228,4     | 292,7     | 266,2                |               |                |            |

Source: Association canadienne de l'immeuble.

**Graphique 2 : Évolution de la valeur moyenne des transactions résidentielles sur le marché de la revente, Canada et provinces, 1980 – 2000**



D'une façon générale, la tendance canadienne des vingt dernières années suggère un raffermissement soutenu du marché de la revente, le nombre annuel de transactions ayant plus que doublé au cours de la période.

Le portrait diffère cependant pour ce qui est de la *valeur des transactions résidentielles*. En effet, alors que la valeur moyenne des propriétés transigées en Ontario et en Colombie-Britannique se situe systématiquement, exception faite de quelques rares années, au dessus de la moyenne canadienne – l'écart atteignant 35 % en 2000 dans le second cas, – la valeur moyenne des résidences québécoises n'a jamais dépassé 84 % de la moyenne nationale au cours des deux dernières décennies *et se situe depuis 1991 sous le seuil des 70 %*. Comme l'indique par ailleurs l'indice 1980-2000, la croissance du prix des résidences au cours de cette période a été sensiblement plus faible au Québec (228,4) qu'en Ontario (292,7) ou qu'en Colombie-Britannique (266,2). Sur la base de l'information que nous fournit l'ACI, la valeur globale des ventes résidentielles ayant transité par les Chambres immobilières canadiennes s'établirait donc en 2000 à quelque

54,8 milliards de dollars, le Québec, l'Ontario et la Colombie-Britannique comptant respectivement pour 6,27 et 12 milliards de dollars. La part relative de ces trois provinces dans le total national s'établit donc à 10,9 % pour le Québec, 49,4 % pour l'Ontario et 21,9 % pour la Colombie-Britannique.

Si les reventes de maisons existantes n'englobent pas l'ensemble des actifs résidentiels qui sont annuellement mis sur le marché et bien que toute l'activité liée aux reventes ne transite pas par les seuls courtiers membres de l'ACI, on ne peut nier que la banque immobilière de cet organisme constitue un échantillon représentatif de la réalité immobilière canadienne qui devrait donc, en principe, refléter le partage des actifs résidentiels entre les provinces. ***Si tel est le cas, les statistiques présentées ici viennent, elles aussi, sérieusement remettre en question les estimations du stock net de capital domiciliaire dérivées de l'application de la méthode PIM par Statistique Canada.***

## **5. LES LACUNES DE LA MÉTHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT (PIM) À LA LUMIÈRE DES COMMENTAIRES DE L'OCDE**

Dans le chapitre qui suit, nous procédons à une analyse critique de la méthode *PIM* telle qu'appliquée par Statistique Canada, à la lumière notamment des commentaires de l'OCDE. Il faut en premier lieu rappeler que cette méthode, reconnue par l'OCDE et adoptée par des nombreux pays, présente comme principal avantage *d'assurer une cohérence entre les différentes composantes utilisées dans l'établissement des Comptes Nationaux*. Bien qu'il s'agisse là d'un avantage de taille, on doit aussi faire remarquer que l'éventail des actifs qui entrent dans le processus de production est particulièrement vaste et qu'une mesure unique du stock net de capital fixe n'est pas nécessairement garante de la qualité des estimations qui en découlent.

Plus précisément, certaines catégories d'actifs, qui font régulièrement l'objet de transactions sur le marché, se prêtent mieux que d'autres à une mesure directe de leur valeur marchande, conformément à l'équation (1) qui établit le principe directeur du système d'estimation du stock net de capital. *C'est précisément le cas des actifs immobiliers – et tout particulièrement résidentiels – pour lesquels il existe plusieurs*

*sources d'information tout aussi détaillées que fiables et qui peuvent être utilisés à cette fin.* C'est donc dans l'optique des objectifs spécifiques au présent mandat – à savoir, le choix d'une approche fiable et équitable en matière de redistribution des paiements de péréquation entre les provinces – que nous formulons les commentaires qui suivent.

## **5.1 LA MULTIPLICITÉ DES PARAMÈTRES D'AJUSTEMENT**

Le premier commentaire concerne le grand nombre de paramètres d'ajustement requis par la méthode. À cet effet, on peut lire dans le document de référence de l'OCDE (section 8.1, p. 71) :

*« The perpetual inventory method (PIM) is a cheap and convenient method, but it requires many assumptions and the estimates obtained **are probably less reliable than most other official statistics.** »*

Comme on va le voir maintenant, cette question déborde de beaucoup la seule question du choix des indices de prix.

### **5.1.1 La base de référence et l'absence de repères de validation inter-censitaires :**

La méthode actuellement en vigueur à Statistique Canada utilise comme base de référence le recensement fédéral de 1941. Or, L'application de la méthode de l'inventaire permanent devient problématique lorsque le point d'origine est trop éloigné et ce, en dépit du fait que la valeur nominale du point d'origine devient négligeable lorsqu'on s'en éloigne. En effet, c'est le cumul des erreurs – même si celles-ci ne se limitent qu'aux marges d'erreurs associées aux estimateurs et aux hypothèses de base qui ont dû être adoptées – qui devient problématique sur une longue période, ce cumul « géométrique » des erreurs faisant en sorte que plus l'estimation est éloignée du point d'origine, plus il est probable que l'estimation soit erronée.

Rappelons à cet égard que l'établissement initiale de la valeur marchande des résidences repose essentiellement sur une estimation de leurs propriétaires, *et non sur une évaluation objective des prix de transaction de l'époque* (p.10). En outre, la valeur du parc locatif y est estimé en multipliant par 100 le loyer mensuel des unités (p.11), *ce qui correspond à*



un multiplicateur de revenu brut (MRB) de 8,33, soit l'équivalent d'un taux d'actualisation (TRB) de 12 %. Or les taux d'actualisation utilisés pour établir la valeur marchande des immeubles sont très variables d'un sous-marché à l'autre et d'un type de propriété à l'autre. Ils dépendent à la fois de la conjoncture économique du moment (taux d'intérêt et inflation), de la structure des marchés locatifs et de rareté relative des logements (équilibre offre-demande et taux d'inoccupation) et des facteurs micro-spatiaux qui caractérisent l'environnement immédiat des immeubles (qualité du voisinage, profil des clientèles, taux de criminalité, nature des externalités urbaines, etc.). Ces paramètres varient fortement dans l'espace et dans le temps et le recours à un MRB unique, appliqué à la grandeur du pays, est donc inadéquat puisqu'il revient à attribuer la même valeur marchande par dollar de revenu brut généré à tous les immeubles, qu'ils se situent à Toronto, à Vancouver ou à Montréal. Précisons que le MRB historique qui prévaut au Québec se situe aux alentours de 5 et que ce n'est qu'en de rares occasions – par exemple, au cours du boom immobilier de la seconde moitié des années quatre-vingt – que des multiples de 7 ou 8 ont été enregistrés<sup>4</sup>.

Enfin, les imprécisions qui découlent du choix d'une base de référence unique et éloignée dans le temps pourraient être réduites par l'introduction de *repères de validation intercensitaires* dans la méthode, ce qui permettrait de « corriger le tir » périodiquement, comme on le fait couramment avec les modèles de prévisions démographique et de demande de logement (SCHL).

#### **5.1.2 Le caractère subjectif des permis de bâtir comme indicateur de l'investissement :**

Comme le souligne Statistique Canada, de l'*Enquête mensuelle des permis de bâtir et de démolition* de Statistique Canada, qui est centrale à l'estimation du stock de capital domiciliaire, ne reflète que *les intentions des constructeurs* pour le mois courant, et non

---

<sup>4</sup> Une vérification auprès des Services d'évaluation des Villes de Montréal et Québec a permis d'établir qu'à l'heure actuelle, alors que la demande locative est en effervescence et que les ajouts au stock locatif existant sont rarissimes, les MRB en vigueur – établis sur la base des transactions – se situent à environ 5,5 pour les meilleurs immeubles (i.e. de construction récente dont le chauffage est à la charge des locataires) et entre 4,5 et 4,8 pour les autres.

l'investissement effectif en construction domiciliaire. Ceci oblige l'organisme à effectuer un certain nombre d'ajustements dont chacun constitue une source potentielle d'erreur.

#### **5.1.3 *Le calcul du coût des mises en chantier :***

Le coût d'une mise en chantier à partir de l'information sur les permis de bâtir est déterminé à l'aide d'une procédure de moyenne mobile sur cinq mois. Aucune précision n'est apportée quant à la justification d'une telle période d'étalement.

#### **5.1.4 *Le coefficient de gonflement :***

Le « coefficient de gonflement » vise à tenir compte des coûts imprévus qui affectent les projets de constructions. On indique que ce coefficient varie de 4 % à 24 % de la valeur des projets, mais aucune précision n'est apportée quant aux modalités de calcul de ces taux; on ne précise pas non plus si les facteurs de gonflement sont fixes dans le temps et s'ils sont appliqués uniformément à toutes les provinces.

#### **5.1.5 *Le taux de réalisation des projets :***

Le « taux mensuel de réalisation » sert à répartir sur la période de cinq mois la proportion de la valeur déclarée des permis qui se traduira par des mises en chantier au cours du mois courant. Si ce taux de réalisation varie selon la province et le type de logement de façon à refléter la diversité des projets et des contextes économiques – en vertu de modalités qui ne sont toutefois pas précisées, – il est fixe dans le temps, *ce qui ne permet pas de tenir compte des changements conjoncturels et structurels qui affectent l'industrie*. De plus, comme le souligne Statistique Canada, ces taux n'ont pas été mis à jour ces dernières années, ce qui risque *d'engendrer des distorsions dans la répartition spatiale des investissements domiciliaires*.

#### **5.1.6 *Le coefficient de mise en place :***

Le *coefficient de mise en place* (CMEP), qui permet d'estimer pour chaque mois d'activité le niveau d'investissement – soit la proportion de la production totale mensuelle d'unités achevées durant le mois qui est effectivement attribuable à ce même

mois, – repose sur l'établissement *du taux mensuel d'achèvement* des projets, lequel varie selon la région et le type de logement. Or ce taux, considéré comme une composante essentielle du niveau d'investissement domiciliaire, *n'a fait l'objet d'aucune révision depuis 1973.*

#### **5.1.7 *La valeur des transformations et le coefficient de gonflement :***

L'estimation de l'investissement pour les transformations, les chalets et les maisons mobiles est entièrement basée sur la valeur des permis émis, valeur qui est ajustée à la hausse par un « *coefficient de gonflement* » pour tenir compte de la sous-couverture de l'*Enquête sur les permis de bâtir*. Aucune information n'est fournie sur la nature exacte et les modalités de calcul de ce paramètre.

#### **5.1.8 *La valeur des rénovations et la mesure de « l'économie souterraine » :***

Dans le but de tenir compte de l'activité souterraine qui prévaut dans ce secteur de l'économie, l'estimation de la valeur des rénovations s'effectue à l'aide d'un projecteur combinant la croissance des permis de bâtir et celle des ventes de bois en gros. La façon dont ces deux indicateurs sont combinés pour produire l'estimation finale n'est pas précisée.

#### **5.1.9 *L'estimation des démolitions :***

La valeur des démolitions est estimée à partir de l'information recueillie auprès des municipalités et de l'*Enquête sur les permis de bâtir*. On attribue ensuite à chaque unité démolie 40 % du coût moyen de départ des nouvelles unités mises en chantier dans le cas des résidences et 80 % dans le cas des logements multiples. On ne dispose d'aucune information pour valider le choix de tels taux ni la logique sous-jacente à la démarche; on ignore également si ces taux sont constants dans le temps et appliqués uniformément sur l'ensemble du territoire canadien.

#### 5.1.10 *Le facteur de dépréciation :*

La mesure de la consommation de capital fixe constitue un élément central et particulièrement complexe de la méthode *PIM*, comme en font foi les Chapitres 6 (sections 6.19 à 6.69) et 7 du document de référence de l'OCDE. L'estimation de la vie utile des divers actifs et des fonctions de dépréciation très variées qui en découlent constituent un problème méthodologique important dans l'établissement du stock net de capital :

*« The accuracy of capital stock estimates derived from a PIM is **crucially dependent on services lives** – i.e. on the length of time that assets are retained in the capital stock, whether in the stock of the original purchaser or in the stocks of producers who purchase them as a second hand asset. »* (section 6.19, p. 43)

Ce problème est amplifié par l'état limité des connaissances sur les changements dans la vie utile des actifs qui n'ont fait l'objet à ce jour que de peu d'études empiriques (section 6.35, p. 46). Pour cette raison, on a en général recours à des profils de dépréciation constants, une pratique fortement sujette à critique.

Dans son application de la méthode *PIM* à l'estimation du stock de capital domiciliaire canadien, Statistique Canada fait l'hypothèse d'un *taux de dépréciation géométrique de 2 %*. Ce taux, fondé sur l'étude que Grebler, Blank et Winnick ont mené en 1956 – soit il y a près d'un demi-siècle – sur un échantillon de 1 500 maisons unifamiliales âgées de 20 ans en moyenne, *est à la fois appliqué uniformément à toutes les catégories de logement à travers le Canada et maintenu constant dans le temps*. Or le taux de dépréciation des propriétés immobilières varie selon la catégorie d'immeuble, l'âge moyen du parc et la qualité de construction. À titre d'exemple, nos analyses des quinze dernières années sur le marché résidentiel unifamilial de la région de Québec à l'aide de l'approche hédonique démontre clairement que le taux annuel de dépréciation d'une propriété, une fois contrôlés tous les autres facteurs (taille, qualité, attributs physiques, fiscaux, de voisinage et de localisation), *décroît en général avec son âge*; toutefois, les propriétés « haut de gamme » se déprécient moins rapidement que les autres<sup>5</sup>.

---

<sup>5</sup> Ainsi, un échantillon de 2 400 cottages transigés dans la région de Québec entre 1993 et 1997 dont l'âge moyen est de 15 ans et le prix moyen de 123 000 \$ génère un taux annuel de dépréciation de 0,8 %. Ce taux

Dans cette optique, l'OCDE suggère une approche qui repose sur l'analyse empirique des reventes :

*« A third approach is to use evidence drawn from empirical studies of second-hand asset prices to determine the declining balance rate appropriate to each asset. This has been done in the United States where the Bureau of Economic Analysis (BEA) uses R values that range from 0.8892 for most office and commercial buildings to 2.2664 for federal government vehicles. An R value of 1.6500 is used for most types of industrial machinery and equipment **and a value of 0.9100 is used for residential structures** » (section 7.23, p. 68)*

#### 5.1.11 **La méthode PIM et les indices de prix :**

La qualité des estimations obtenues à l'aide de la méthode *PIM* repose en bonne partie sur la fiabilité des indices de prix utilisés pour ramener les valeurs en dollars constants, puis en dollars courants. À cet égard, les commentaires de l'OCDE sont édifiants :

*« The problems of separating value changes into price and volume components are generally agreed to be more difficult for capital goods and services because many capital goods are unique. This is the case, for example, with most buildings, construction work, special purpose industrial plant, aircraft and ships. **The errors that may be introduced into capital stock estimates through incorrect price deflators may be as large as errors caused by the use of incorrect service lives and mortality functions.** » (section 6.17, p. 42)*

En résumé, force est de constater que les estimations dérivées de l'application de la méthode *PIM* par Statistique Canada comporte un grand nombre de paramètres qui ne sont eux-mêmes que des estimations auxquelles on applique de surcroît une série d'ajustements fondés sur...d'autres estimations. De plus, la méthode actuelle demeure floue en ce qui a trait à la définition de certains paramètres et à leur modalité de calcul. À cet égard, le Ministère des Finances du Québec a relevé une série d'informations additionnelles requises pour évaluer la pertinence de la méthodologie de Statistique Canada et qui sont reproduites à l'*Annexe 2*.

---

atteint 1,3 % par an lorsque l'on considère les résidences unifamiliales de tous types dont la moyenne d'âge est de 19 ans et le prix moyen 112 000 \$ (N=760). Enfin, la dépréciation annuelle mesurée sur la base d'un échantillon de 3 638 bungalows transigés entre 1990 et 1991 et dont l'âge moyen est de 12 ans et le prix moyen de 87 694 \$ s'établit à 2,6 %.

## 5.2 LES APPROCHES ALTERNATIVES

Les lacunes inhérentes à l'application de la méthode *PIM* et qui sont évoquées plus haut sont soulignées en ces termes par l'OCDE, qui reconnaît ainsi qu'il existe d'autres approches plus fiables pour estimer le stock de capital :

*« The perpetual inventory method (PIM) is a cheap and convenient method, but it requires many assumptions and **the estimates obtained are probably less reliable than most other official statistics.** »* (section 8.1, p. 71)

En particulier, on y mentionne la pertinence de procéder à une inspection physique de tous les biens considérés comme des actifs productifs :

*« One way to proceed would be to make an inventory of all the objects considered to be capital assets **through physical inspection by teams of enumerators.** »* (section 8.2, p. 71)

On ajoute que les dossiers administratifs en particulier peuvent s'avérer fort utiles pour estimer directement le stock de capital immobilier ou servir de complément à la méthode *PIM* :

*« In most countries, administrative records are maintained on the stocks of certain types of assets. **This may be done because ownership or use of the asset in question is taxed; examples are motor vehicles and residential buildings.** »* (section 8.28)

*« In some cases administrative records may be available only for selected years. For example, detailed information on the housing stock may be available only for population census years. In these cases the stock of assets in the inter-censal periods can be obtained by the PIM or by using records on new construction and demolitions. **Using a combination of benchmark estimates and PIM estimates provides an opportunity to test the critical parameters of the PIM, notably service lives and mortality functions.** »* (section 8.30)

*« **Administrative records are potentially an excellent source for estimates of the stocks of dwellings and commercial buildings.** Both France and Denmark make extensive use of administrative records for these assets. **Given the fact that buildings typically account for the largest part of the capital stock, the uncertainty surrounding capital stock estimates can be substantially reduced if the estimates for buildings are based on reliable administrative records.** »* (section 8.31)

*« Administrative records are used in several countries to estimate stocks of certain types of assets, notably road vehicles, dwellings, aircraft, and nuclear fuel rods. The stocks of publicly owned assets, including roads, public buildings and other structures may also be calculated from government records. **Such estimates are usually to be preferred to estimates based on the PIM.** » (section 8.37)*

Ces commentaires nous amènent à proposer deux approches alternatives à la méthode actuelle, la première – élaborée par le MFQ – étant fondée sur des informations de Statistique Canada (séries CANSIM et Recensement de 1996) alors que la seconde repose sur les données tirées des rôles d'évaluation qui sont utilisés par les paliers local et régional à des fins de taxation foncière.

## **6. DEUX ALTERNATIVES À LA MÉTHODE DE L'INVENTAIRE PERMANENT (PIM)**

L'objectif premier de la méthode *PIM* est, faut-il le rappeler, d'estimer la valeur (marchande) du stock net de capital dans l'économie. On tente d'y parvenir en remontant le processus de production en amont jusqu'à une date de référence qui sert de point de départ à la démarche. À partir des coûts de base, on estime alors annuellement la formation brut de capital, dont on déduit ensuite les démolitions et la dépréciation accumulée. Il s'agit là d'une démarche *indirecte* dont la complexité et le très grand nombre de paramètres et de facteurs d'ajustement qu'elle requiert la rend à la fois imprécise et fragile.

Si cette approche s'avère probablement adéquate pour estimer le stock de capital des actifs qui n'ont pas de marché secondaire, tel n'est certainement pas le cas en ce qui a trait aux actifs immobiliers – et notamment résidentiels – pour lesquels on dispose de vastes quantités d'informations fiables et récurrentes sur les prix et les conditions de transaction. Il est alors envisageable, voire souhaitable, de substituer à la *PIM* une *approche directe* qui permet d'estimer sans détours la valeur marchande du stock net de capital domiciliaire, ce qui évite les risques de cumul des erreurs d'ajustement et permet de contourner le problème de mesure de la dépréciation puisque les prix du marché intègrent déjà cet élément, qu'il s'agisse de dépréciation physique, fonctionnelle ou de désuétude économique. Il s'agit là d'un problème familier en évaluation immobilière, où le recours à une « preuve directe » – en l'occurrence, la *technique des comparables* qui

repose sur la lecture des prix de vente – est systématiquement préféré aux méthodes indirectes, en particulier à l’approche par le « *coût de remplacement déprécié* » qui constitue le « parent pauvre » de l’arsenal de l’évaluateur et qui s’apparent beaucoup à la méthode *PIM* <sup>6</sup>.

Les deux approches que nous proposons maintenant présentent, à des degrés divers, cet avantage d’une mesure plus directe du stock net de capital domiciliaire que celle qui découle de la méthode *PIM*.

## 6.1 ESTIMATION SUR LA BASE DE LA VALEUR DES UNITÉS DE LOGEMENT

L’approche mise de l’avant par le MFQ est simple, transparente, ne nécessite qu’un minimum d’ajustement et s’appuie sur des données officielles de Statistique Canada (séries CANSIM et Recensement de 1996). Elle consiste dans un premier temps à multiplier le nombre d’unités de logements possédés et loués par leur valeur moyenne, la somme des produits ainsi calculée étant ensuite ajustée par une proportion « *Valeur du bâtiment / Valeur totale* » qui peut varier d’une province à l’autre. La dernière opération consiste à multiplier le tout par le *déflateur de la formation brut de capital résidentiel* (1997=100), spécifique à chaque province. La part du stock net de capital domiciliaire attribuable à chaque province pour une année donnée s’obtient en divisant l’estimation du stock pour chaque province par le total national.

L’application de cette méthode repose sur l’hypothèse que la valeur des unités inoccupées est identique à la valeur moyenne de sa catégorie. Quant à la proportion « *Val. Bât. / Val. Tot.* », elle repose idéalement sur une analyse empirique des ventes résidentielles et des transactions de terrains vacants par région. Dans la simulation présentée aux *Tableaux 8* (estimations exprimées en dollars courants) et 9 (dollars constants), on estime à 80 % et à

---

<sup>6</sup> Il faut préciser, d’une part, que *l’approche par le revenu*, pour être une preuve « indirecte » de la valeur, n’en repose pas moins sur des bases conceptuelles très solides, soit l’actualisation des flux de revenus (ou d’encaisses) et qu’elle est systématiquement utilisée pour estimer la valeur marchande des actifs non résidentiels générateurs de revenus (édifices à bureaux, centre commerciaux, hôtels, etc.); d’autre part, l’approche par le coût de remplacement déprécié demeure utile pour tous les actifs pour lesquels il n’y a pas de marché (immeubles industriels à usage unique, immeubles institutionnels des réseaux de l’éducation et de la santé, bâtiments de fermes, etc.).



75 % la part du bâtiment dans la valeur totale des logements au Québec et au Canada respectivement. Comme on peut le constater, la comparaison des deux méthodes (PIM vs. MFQ) génère des résultats similaires, que les estimations soient exprimées en dollars courants ou constants : la part du stock net de capital domiciliaire attribuée au Québec se situe entre 19 % et 20 % (19,1 % en 2000) selon la méthode du MFQ, et entre 24 % et 25,5 % (23,9 % en 2000) en vertu de l'approche de Statistique Canada. Calculé sur la base de dollars constants, l'écart moyen entre les deux méthodes sur l'ensemble de la période considérée ici (1990-2000) est de 5,3 % (4,8 % en 2000). Cet écart augmenterait évidemment si l'on réduisait la proportion « *Val. Bât. / Val. Tot.* » attribuée au Québec.

**Tableau 8: Stock net de capital résidentiel - \$ courants,  
Part relative du Québec, 1990 – 2000,  
MFQ vs. Statistique Canada**

| <b>Proportion Bâtiment / Total:</b> |              | <b>Québec</b>   | <b>Canada</b> |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|---------------|
|                                     |              | <i>0,80</i>     | <i>0,75</i>   |
| <b>Année</b>                        | <b>MFQ</b>   | <b>Stat-Can</b> | <b>Écart</b>  |
| 1990                                | 19,0%        | 24,9%           | -5,9%         |
| 1991                                | 19,4%        | 25,2%           | -5,8%         |
| 1992                                | 19,4%        | 25,0%           | -5,7%         |
| 1993                                | 19,2%        | 24,9%           | -5,7%         |
| 1994                                | 19,3%        | 24,9%           | -5,7%         |
| 1995                                | 19,3%        | 25,0%           | -5,7%         |
| 1996                                | 19,6%        | 24,9%           | -5,3%         |
| 1997                                | 19,4%        | 24,5%           | -5,1%         |
| 1998                                | 19,2%        | 24,3%           | -5,0%         |
| 1999                                | 19,2%        | 24,1%           | -4,9%         |
| 2000                                | 19,1%        | 23,9%           | -4,8%         |
| <b>Moyenne :</b>                    | <b>19,3%</b> | <b>24,7%</b>    | <b>-5,4%</b>  |

**Estimation MFQ:**

$$\frac{((\#UP_q \times VMUP_q + \#UL_q \times VMUL_q) \times PB/T_q \times DÉFL_q)}{((\#UP_c \times VMUP_c + \#UL_c \times VMUL_c) \times PB/T_c \times DÉFL_c)}$$

**Où:**

|                                                                                     |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| #UP <sub>q</sub> = Nombre d'unités de logement possédées au Québec                  | v227504             |
| VMUP <sub>q</sub> = Valeur moyenne au Québec d'une unité possédée                   | Recensement 96      |
| #UL <sub>q</sub> = Nombre d'unités de logement louées au Québec                     | v227505             |
| VMUL <sub>q</sub> = Valeur moyenne au Québec d'une unité louée                      | Recensement 96      |
| PB/T <sub>q</sub> = Proportion Bâtiment / Total au Québec                           | Estimation          |
| DÉFL <sub>q</sub> = Déflateur de la formation brut de capital résidentiel au Québec | v3822140 / v3822200 |
| #UP <sub>c</sub> = Nombre d'unités de logement possédées au Canada                  | v227369             |
| VMUP <sub>c</sub> = Valeur moyenne au Canada d'une unité possédée                   | Recensement 96      |
| #UL <sub>c</sub> = Nombre d'unités de logement louées au Canada                     | v227370             |
| VMUL <sub>c</sub> = Valeur moyenne au Canada d'une unité louée                      | Recensement 96      |
| PB/T <sub>c</sub> = Proportion Bâtiment / Total au Canada                           | Estimation          |
| DÉFL <sub>c</sub> = Déflateur de la formation brut de capital résidentiel au Canada | v3822120 / v3822180 |

**Tableau 9: Stock net de capital résidentiel - \$ constants,  
Part relative du Québec, 1990 – 2000,  
MFQ vs. Statistique Canada**

|                                     |              | Québec          | Canada       |
|-------------------------------------|--------------|-----------------|--------------|
| <b>Proportion Bâtiment / Total:</b> |              | <i>0,80</i>     | <i>0,75</i>  |
| <b>Année</b>                        | <b>MFQ</b>   | <b>Stat-Can</b> | <b>Écart</b> |
| 1990                                | 19,9%        | 25,6%           | -5,8%        |
| 1991                                | 19,9%        | 25,5%           | -5,7%        |
| 1992                                | 19,8%        | 25,4%           | -5,6%        |
| 1993                                | 19,7%        | 25,2%           | -5,5%        |
| 1994                                | 19,7%        | 25,2%           | -5,5%        |
| 1995                                | 19,6%        | 25,0%           | -5,4%        |
| 1996                                | 19,5%        | 24,9%           | -5,4%        |
| 1997                                | 19,4%        | 24,6%           | -5,2%        |
| 1998                                | 19,4%        | 24,4%           | -5,0%        |
| 1999                                | 19,3%        | 24,2%           | -4,9%        |
| 2000                                | 19,2%        | 23,9%           | -4,8%        |
| <b>Moyenne:</b>                     | <b>19,6%</b> | <b>24,9%</b>    | <b>-5,3%</b> |

**Estimation MFQ:**

$$\frac{((\#UP_q \times VMUP_q + \#UL_q \times VMUL_q) \times PB/T_q)}{((\#UP_c \times VMUP_c + \#UL_c \times VMUL_c) \times PB/T_c)}$$

**Où:**

|                                                                    |                |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|
| #UP <sub>q</sub> = Nombre d'unités de logement possédées au Québec | v227504        |
| VMUP <sub>q</sub> = Valeur moyenne au Québec d'une unité possédée  | Recensement 96 |
| #UL <sub>q</sub> = Nombre d'unités de logement louées au Québec    | v227505        |
| VMUL <sub>q</sub> = Valeur moyenne au Québec d'une unité louée     | Recensement 96 |
| PB/T <sub>q</sub> = Proportion Bâtiment / Total au Québec          | Estimation     |
|                                                                    |                |
| #UP <sub>c</sub> = Nombre d'unités de logement possédées au Canada | v227369        |
| VMUP <sub>c</sub> = Valeur moyenne au Canada d'une unité possédée  | Recensement 96 |
| #UL <sub>c</sub> = Nombre d'unités de logement louées au Canada    | v227370        |
| VMUL <sub>c</sub> = Valeur moyenne au Canada d'une unité louée     | Recensement 96 |
| PB/T <sub>c</sub> = Proportion Bâtiment / Total au Canada          | Estimation     |

## 6.2 ESTIMATION SUR LA BASE DES VALEURS INSCRITES AUX RÔLES D'ÉVALUATION

L'impôt foncier constitue, au Canada comme aux États-Unis, la principale source de financement des municipalités et organismes régionaux. Au Québec, environ 70 % des revenus autonomes des municipalités proviennent directement de sources foncières, et ce pourcentage peut atteindre ou même dépasser 85 % dans plusieurs cas. Pour cette raison, la confection et la mise à jour de rôles d'évaluation de qualité est une priorité pour le palier local et plusieurs gouvernements provinciaux canadiens y consacrent, depuis plusieurs années déjà, des ressources importantes.

C'est notamment le cas au Québec, où le système d'évaluation foncière mis en place au début des années soixante-dix a permis – pour le meilleur et pour le pire – l'uniformisation des pratiques et, surtout, la constitution de banques de données immobilières à la fois très détaillées et de qualité. Depuis 1991, les rôles d'évaluation en vigueur au Québec sont triennaux. Bien que la confection des rôles municipaux ne soit pas synchronisée, le *Sommaire du rôle d'évaluation* produit annuellement par le Ministère des Affaires municipales et de la Métropole (MAMM) fournit pour l'ensemble du Québec des valeurs uniformisées qui permettent donc d'en suivre l'évolution. Rappelons que les valeurs portées au rôle d'une municipalité qui prend effet le 1<sup>er</sup> janvier d'une année donnée ( $t$ ) reflètent les conditions du marché qui prévalaient 18 mois auparavant, soit le 1<sup>er</sup> juillet de l'an  $t-2$ . Ainsi, le rôle 2001 est fondé sur la valeur marchande des propriétés au 1<sup>er</sup> juillet 1999.

Les données administratives contenues dans les rôles d'évaluation des municipalités québécoises apparaissent comme une source d'information particulièrement intéressante pour estimer, sur une base annuelle, le stock net de capital domiciliaire au Québec. ***Elles présentent en effet toutes les caractéristiques recommandées par le Manuel de l'OCDE :***

- Elles reposent sur une inspection individuelle et périodique de tous les immeubles portés au rôle, chaque unité d'évaluation devant faire l'objet d'une inspection au moins tous les neuf ans;

- Elles sont établies – du moins en ce qui a trait aux immeubles résidentiels – sur la base d'échantillons de ventes représentatives pour chacun des sous-marchés analysés;
- Elles font l'objet, préalablement au dépôt de chaque rôle, d'un processus rigoureux de validation par le MAMM de la qualité des estimations de valeur produites;
- Elles portent sur un grand nombre de catégories d'immeubles et de logements dont les dynamiques de marché peuvent différer de façon substantielle, tant dans l'espace que dans le temps;
- Elles permettent de procéder à une estimation cohérente et régulière – voire annuelle – de la valeur du parc domiciliaire;
- Elles permettent également, pour fins fiscales, d'isoler les composantes « terrain » et « bâtiment » de la valeur totale;
- Le fait que les données du rôle d'évaluation soient effectivement et systématiquement utilisées pour le financement des instances locales (municipalités), supra-locales (commissions scolaires) et régionales (MRC) est une garantie de leur qualité et de la continuité du processus d'évaluation.

Le processus d'estimation des valeurs portées au rôle présente en outre l'avantage d'être beaucoup plus transparent que la méthode *PIM* et son adaptation par Statistique Canada. Il permet d'identifier directement la valeur nette du stock et évite donc – entre autres choses – l'épineux problème de l'estimation de la dépréciation, implicitement prise en compte dans les prix de vente. Les *Tableaux 10* et *11* qui suivent reproduisent, pour la catégorie des immeubles résidentiels seulement, le *Sommaire du rôle d'évaluation* des années 2000 et 2001. Les données intégrales du sommaire peuvent être consultées à l'*Annexe 3*.

Tableau 10: Le stock net de capital domiciliaire au Québec - Valeurs au rôle 2000

| Catégorie d'utilisation                     | Valeurs imposables et non imposables |                       |                        |                      | Bâtiment/Total % |
|---------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------|
|                                             | Nb. d'unités #                       | Valeur Terrain 000 \$ | Valeur Bâtiment 000 \$ | Valeur Totale 000 \$ |                  |
| <b>TOTAL RÉSIDENTIEL</b>                    | <b>2 131 962</b>                     | <b>53 881 042</b>     | <b>159 626 353</b>     | <b>213 507 395</b>   | <b>74,76%</b>    |
| <b>10- Logements</b>                        | <b>1 850 405</b>                     | <b>49 564 180</b>     | <b>149 203 435</b>     | <b>198 767 614</b>   | <b>75,06%</b>    |
| 1 logement (condo)                          | 136 833                              | 1 739 270             | 10 282 283             | 12 021 553           | 85,53%           |
| 1 logement (sauf condo)                     | 1 371 906                            | 33 424 045            | 95 512 273             | 128 936 318          | 74,08%           |
| 2 logements                                 | 177 638                              | 5 331 899             | 14 167 127             | 19 499 026           | 72,66%           |
| 3 logements                                 | 73 472                               | 2 619 877             | 7 690 540              | 10 310 417           | 74,59%           |
| 4 logements                                 | 31 660                               | 1 157 383             | 3 766 815              | 4 924 198            | 76,50%           |
| 5 logements                                 | 11 053                               | 509 984               | 1 523 401              | 2 033 384            | 74,92%           |
| 6 à 9 logements                             | 29 649                               | 1 362 196             | 4 919 948              | 6 282 144            | 78,32%           |
| 10 à 19 logements                           | 11 113                               | 961 361               | 3 222 770              | 4 184 131            | 77,02%           |
| 20 à 29 logements                           | 3 104                                | 462 677               | 1 573 172              | 2 035 849            | 77,27%           |
| 30 à 49 logements                           | 2 366                                | 577 250               | 1 874 327              | 2 451 577            | 76,45%           |
| 50 à 99 logements                           | 1 016                                | 533 178               | 1 707 020              | 2 240 198            | 76,20%           |
| 100 à 199 logements                         | 457                                  | 510 898               | 1 677 692              | 2 188 590            | 76,66%           |
| 200 logements et plus                       | 138                                  | 374 161               | 1 286 067              | 1 660 229            | 77,46%           |
| <b>- Chalets, maisons de villégiature</b>   | <b>179 591</b>                       | <b>2 473 679</b>      | <b>4 936 224</b>       | <b>7 409 903</b>     | <b>66,62%</b>    |
| <b>12- Maisons mobiles, roulottes</b>       | <b>47 131</b>                        | <b>368 972</b>        | <b>1 292 782</b>       | <b>1 661 753</b>     | <b>77,80%</b>    |
| <b>15- Habitations en commun</b>            | <b>5 325</b>                         | <b>758 363</b>        | <b>3 525 247</b>       | <b>4 283 610</b>     | <b>82,30%</b>    |
| <b>16- Hôtels résidentiels</b>              | <b>46</b>                            | <b>18 215</b>         | <b>63 748</b>          | <b>81 962</b>        | <b>77,78%</b>    |
| <b>Parc de roulottes &amp; maisons mob.</b> | <b>6 379</b>                         | <b>56 078</b>         | <b>201 215</b>         | <b>257 293</b>       | <b>78,20%</b>    |
| <b>19- Autres immeubles résidentiels</b>    | <b>43 085</b>                        | <b>641 556</b>        | <b>403 704</b>         | <b>1 045 260</b>     | <b>38,62%</b>    |

Source: Sommaire du rôle d'évaluation foncière 2000 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, 25 juillet 2001.

**Tableau 11: Le stock net de capital domiciliaire au Québec - Valeurs au rôle 2001**

| Catégorie d'utilisation                           | Valeurs imposables et non imposables |                          |                           |                         | Bâtiment/Total<br>% |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------|
|                                                   | Nb. d'unités<br>#                    | Valeur Terrain<br>000 \$ | Valeur Bâtiment<br>000 \$ | Valeur Totale<br>000 \$ |                     |
| <b>TOTAL RÉSIDENTIEL</b>                          | <b>2 154 856</b>                     | <b>54 025 015</b>        | <b>164 605 969</b>        | <b>218 630 983</b>      | <b>75,29%</b>       |
| <b>10- Logements</b>                              | <b>1 873 833</b>                     | <b>49 655 641</b>        | <b>153 878 619</b>        | <b>203 534 261</b>      | <b>75,60%</b>       |
| 1 logement (condo)                                | 142 123                              | 1 838 168                | 10 927 686                | 12 765 854              | 85,60%              |
| 1 logement (sauf condo)                           | 1 390 328                            | 34 032 768               | 99 409 749                | 133 442 517             | 74,50%              |
| 2 logements                                       | 176 619                              | 5 261 162                | 14 313 504                | 19 574 666              | 73,12%              |
| 3 logements                                       | 73 091                               | 2 593 053                | 7 806 948                 | 10 400 001              | 75,07%              |
| 4 logements                                       | 32 269                               | 1 157 874                | 3 869 971                 | 5 027 845               | 76,97%              |
| 5 logements                                       | 11 216                               | 513 714                  | 1 537 175                 | 2 050 888               | 74,95%              |
| 6 à 9 logements                                   | 30 186                               | 1 339 561                | 4 870 953                 | 6 210 514               | 78,43%              |
| 10 à 19 logements                                 | 10 333                               | 829 884                  | 2 939 035                 | 3 768 919               | 77,98%              |
| 20 à 29 logements                                 | 3 109                                | 413 068                  | 1 480 848                 | 1 893 916               | 78,19%              |
| 30 à 49 logements                                 | 2 342                                | 492 759                  | 1 808 608                 | 2 301 367               | 78,59%              |
| 50 à 99 logements                                 | 1 030                                | 448 273                  | 1 718 691                 | 2 166 964               | 79,31%              |
| 100 à 199 logements                               | 461                                  | 427 354                  | 1 770 584                 | 2 197 938               | 80,56%              |
| 200 logements et plus                             | 151                                  | 302 733                  | 1 388 319                 | 1 691 053               | 82,10%              |
| <b>11- Chalets, maisons de villégiature</b>       | <b>177 852</b>                       | <b>2 555 170</b>         | <b>4 971 678</b>          | <b>7 526 848</b>        | <b>66,05%</b>       |
| <b>12- Maisons mobiles, roulottes</b>             | <b>48 178</b>                        | <b>382 332</b>           | <b>1 330 206</b>          | <b>1 712 538</b>        | <b>77,67%</b>       |
| <b>15- Habitations en commun</b>                  | <b>5 436</b>                         | <b>714 735</b>           | <b>3 690 965</b>          | <b>4 405 699</b>        | <b>83,78%</b>       |
| <b>16- Hôtels résidentiels</b>                    | <b>41</b>                            | <b>17 200</b>            | <b>91 656</b>             | <b>108 856</b>          | <b>84,20%</b>       |
| <b>17- Parc de roulottes &amp; maisons mob.</b>   | <b>5 785</b>                         | <b>52 071</b>            | <b>186 894</b>            | <b>238 965</b>          | <b>78,21%</b>       |
| <b>18 &amp; 19- Autres immeubles résidentiels</b> | <b>43 731</b>                        | <b>647 866</b>           | <b>455 952</b>            | <b>1 103 818</b>        | <b>41,31%</b>       |

Source: Sommaire du rôle d'évaluation foncière 2001 - Ministère des Affaires municipales et de la Métropole, 25 juillet 2001.

Trois constats majeurs ressortent de ces compilations :

1. Pour l'ensemble de la catégorie résidentielle, *la part relative du bâtiment dans la valeur totale des unités de logement est de l'ordre de 75 %, soit sensiblement inférieure à celle utilisée dans les simulations antérieures.* Il existe toutefois à ce chapitre des différences marquées entre les types de propriété : cette part dépasse 85 % dans le cas des unités de condominium alors qu'elle n'est que de 67 % environ pour les chalets et maisons de villégiature.

En second lieu, la valeur du parc résidentiel (composante «bâtiment») pour le rôle 2001 s'établit ici à **164,6 milliards de dollars**. Pour comparer cette valeur avec l'estimation dérivée de la méthode PIM, il faut se rappeler que cette dernière reproduit le stock net de capital domiciliaire à la fin de la période alors que l'estimation tirée des données du rôle reflète la valeur marchande des unités au 1<sup>er</sup> juillet 1999. On doit donc faire la moyenne des estimations *PIM* pour 1998 et 1999, ce qui produit une valeur de **206,8 milliards de dollars**<sup>7</sup>. En d'autres termes, le recours aux données du sommaire du rôle d'évaluation génère une estimation du stock net de capital domiciliaire **qui est de 20,4 % inférieure à celle de Statistique Canada**.

3. Enfin, la comparaison des rôles 2000 et 2001 permet de mesurer la croissance du stock résidentiel entre les deux périodes (nouvelles constructions, rénovations, corrections et ajustements aux rôles). Ainsi, entre juillet 1998 et juillet 1999, **le stock net de capital domiciliaire au Québec (composante « bâtiment ») aurait connu une croissance globale de 3,1 %. Toutefois, ce taux atteint respectivement 4,1 % et 6,3 % dans le cas des résidences unifamiliales (1 logement) et des unités en condominium alors que la valeur du stock de logements locatifs situés dans des immeubles de type conciergerie (6 logements et plus) aurait subi une baisse de 1,8 %.**

---

<sup>7</sup> Soit  $(\$202,8 \text{ MM} + \$210,7 \text{ MM}) / 2 = \$206,8 \text{ MM}$



En terminant, il est intéressant de confronter les estimations obtenues pour le Québec à l'aide de la méthode *PIM*, du Recensement de 1996 et des données du Sommaire du rôle d'évaluation 2001. C'est l'objet du *Tableau 12*, où l'on rajoute, à titre indicatif, les valeurs avec terrain.

**Tableau 12 : Stock net de capital domiciliaire du Québec selon trois méthodes**

| Méthode                 | Période      | Sans terrain                      | Avec terrain |
|-------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| <b>PIM</b>              | Juillet 1998 | \$206,8 MM                        | -            |
| <b>Recensement 1996</b> | Juillet 1996 | \$169,8 MM<br>(Bât. / Tot. = 75%) | \$226,4 MM   |
| <b>Sommaire du rôle</b> | Juillet 1998 | \$164,6 MM                        | \$218,6 MM   |

En dépit des différences dans les périodes d'estimation considérées qui ont été ramenées au mois de juillet pour faciliter les comparaisons, on peut voir que les estimations du stock net de capital domiciliaire obtenues à l'aide des données du rôle d'évaluation et des données du Recensement de 1996 sont relativement similaires et sensiblement inférieures à celles qui dérivent de l'application de la méthode *PIM* par Statistique Canada.

## 7. CONCLUSION GÉNÉRALE

La conclusion générale qui se dégage de cette analyse critique de l'application de la méthode *PIM* par Statistique Canada est que si cette méthode est sans doute adéquate pour estimer le stock net de capital fixe relatif aux actifs pour lesquels il n'existe pas de marché secondaire, tel n'est pas le cas en ce qui a trait aux actifs immobiliers, et tout particulièrement résidentiels, qui font l'objet annuellement d'une importante activité de revente et pour lesquels on dispose de banques d'information tout aussi volumineuses que fiables sur leurs prix et conditions de transaction. Les complexités de la méthode et les nombreux paramètres et facteurs d'ajustement qu'elle requiert, tous fondés sur des approximations d'une réalité souvent désuète, sont autant de sources d'erreurs qu'il est possible d'éviter en ayant recours à une méthode plus directe d'estimation du stock net de

*capital domiciliaire par le biais des valeurs marchandes des actifs immobiliers telles que reflétées dans leurs prix de vente.*

Dans cette optique, et pour assurer une meilleure transparence méthodologique ainsi qu'une redistribution plus équitable des montants de péréquation versés aux provinces, nous avons proposé deux alternatives à la méthode *PIM*, la première étant fondée sur des indicateurs du nombre et de la valeur des unités de logement tirés des séries CANSIM et du Recensement de 1996 alors que la seconde repose sur les données des rôles d'évaluation municipaux. *Cette seconde approche, qui nous semble particulièrement intéressante et tout à fait conforme aux recommandations de l'OCDE, constitue une avenue de solution prometteuse qui mérite d'être examinée de plus près.*

Encore faut-il cependant, pour qu'elle soit de quelque utilité, qu'elle puisse être appliquée uniformément à la grandeur du pays. Or à cet égard, il est intéressant de noter que la plupart des provinces canadiennes se sont activement engagées depuis quelques années dans une opération de « rajeunissement » et de mise à jour de leur système d'évaluation foncière, en intégrant notamment les techniques contemporaines d'analyse statistique et les nouvelles technologies de l'information (les systèmes d'information géographique) pour en améliorer la performance et l'efficacité. C'est notamment le cas du Québec, de l'Ontario, de la Colombie-Britannique, de l'Alberta et du Nouveau-Brunswick, ce qui permet d'envisager dans les années qui viennent un retour probable aux rôles d'évaluation annuels.



## **ANNEXES TECHNIQUES**



**ANNEXE 1 : ESTIMATION DU STOCK NET DE CAPITAL  
DOMICILIAIRE ET PARTS CANADA / QUÉBEC,  
1992 - 2000**

**Secteur domiciliaire - Indice implicite national (avant 1er novembre 2001)  
Québec**

| Année                                                             | Formation brute<br>de capital fixe | Démolitions | Provisions pour<br>consommation de<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année | Formation brute<br>de capital fixe                                  | Démolitions | Provisions pour<br>consommation de<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars</i> |                                    |             |                                                  |                                    |                             | <i>Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars</i> |             |                                                  |                                    |                             |
| 1992                                                              | 7325,1                             | 261,4       | 3099,7                                           | 3964,0                             | 157692,3                    | 7325,1                                                              | 261,4       | 3099,7                                           | 3964,0                             | 155285,4                    |
| 1993                                                              | 7140,1                             | 246,8       | 3273,4                                           | 3619,9                             | 165783,5                    | 6925,4                                                              | 239,4       | 3175,0                                           | 3511,1                             | 158796,5                    |
| 1994                                                              | 8262,6                             | 243,6       | 3439,6                                           | 4579,4                             | 173324,5                    | 7817,0                                                              | 230,5       | 3254,1                                           | 4332,5                             | 163128,9                    |
| 1995                                                              | 6264,3                             | 322,2       | 3534,0                                           | 2408,1                             | 175729,3                    | 5865,5                                                              | 301,7       | 3309,0                                           | 2254,8                             | 164771,9                    |
| 1996                                                              | 7225,7                             | 430,4       | 3581,9                                           | 3213,4                             | 179534,5                    | 6784,7                                                              | 404,1       | 3363,3                                           | 3017,3                             | 167789,2                    |
| 1997                                                              | 7108,7                             | 329,2       | 3678,6                                           | 3100,9                             | 185010,4                    | 6612,8                                                              | 306,3       | 3421,9                                           | 2884,6                             | 170673,8                    |
| 1998                                                              | 7051,5                             | 345,0       | 3801,4                                           | 2905,1                             | 191964,9                    | 6451,5                                                              | 315,6       | 3478,0                                           | 2657,9                             | 173331,7                    |
| 1999                                                              | 7529,0                             | 364,0       | 3964,9                                           | 3200,2                             | 199352,1                    | 6710,3                                                              | 324,4       | 3533,7                                           | 2852,2                             | 176183,9                    |
| 2000                                                              | 7665,9                             | 369,0       | 4097,2                                           | 3199,7                             | 205925,9                    | 6718,5                                                              | 323,4       | 3590,9                                           | 2804,3                             | 178988,2                    |

**Secteur domiciliaire - Indice implicite national (avant 1er novembre 2001)  
Canada**

| Année                                                             | Formation brute<br>de capital fixe | Démolitions | Provisions pour<br>consommation de<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année | Formation brute<br>de capital fixe                                  | Démolitions | Provisions pour<br>consommation de<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars</i> |                                    |             |                                                  |                                    |                             | <i>Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars</i> |             |                                                  |                                    |                             |
| 1992                                                              | 33653,9                            | 1065,2      | 13160,9                                          | 19427,8                            | 670888,1                    | 33653,9                                                             | 1065,2      | 13160,9                                          | 19427,8                            | 660648,1                    |
| 1993                                                              | 33057,8                            | 1048,9      | 13953,1                                          | 18055,8                            | 708000,0                    | 32063,8                                                             | 1017,4      | 13533,6                                          | 17512,9                            | 678160,9                    |
| 1994                                                              | 35407,7                            | 1176,0      | 14690,4                                          | 19541,3                            | 740189,0                    | 33498,3                                                             | 1112,6      | 13898,2                                          | 18487,5                            | 696648,4                    |
| 1995                                                              | 30304,2                            | 1193,0      | 15127,6                                          | 13983,6                            | 754152,9                    | 28374,7                                                             | 1117,0      | 14164,5                                          | 13093,2                            | 707128,8                    |
| 1996                                                              | 32346,6                            | 1271,2      | 15385,3                                          | 15690,1                            | 772391,6                    | 30372,4                                                             | 1193,6      | 14446,3                                          | 14732,5                            | 721861,3                    |
| 1997                                                              | 36512,0                            | 1226,3      | 15885,1                                          | 19400,5                            | 802060,6                    | 33964,6                                                             | 1140,7      | 14776,9                                          | 18047,0                            | 739908,3                    |
| 1998                                                              | 36024,6                            | 1223,3      | 16534,6                                          | 18266,7                            | 837957,5                    | 32959,4                                                             | 1119,2      | 15127,8                                          | 16712,5                            | 756620,8                    |
| 1999                                                              | 38824,8                            | 1236,4      | 17370,1                                          | 20218,3                            | 876671,2                    | 34603,2                                                             | 1102,0      | 15481,4                                          | 18019,9                            | 774786,7                    |
| 2000                                                              | 40851,4                            | 1250,8      | 18089,1                                          | 21511,4                            | 913082,6                    | 35803,1                                                             | 1096,3      | 15853,8                                          | 18853,1                            | 793639,8                    |

**Parts Québec/Canada**

| Année                                                             | Formation brute<br>de capital fixe | Démolitions | Provisions pour<br>consommation de<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année | Formation brute<br>de capital fixe                                  | Démolitions | Provisions pour<br>consommation de<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars</i> |                                    |             |                                                  |                                    |                             | <i>Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars</i> |             |                                                  |                                    |                             |
| 1992                                                              | 21,8                               | 24,5        | 23,6                                             | 20,4                               | 23,5                        | 21,8                                                                | 24,5        | 23,6                                             | 20,4                               | 23,5                        |
| 1993                                                              | 21,6                               | 23,5        | 23,5                                             | 20,0                               | 23,4                        | 21,6                                                                | 23,5        | 23,5                                             | 20,0                               | 23,4                        |
| 1994                                                              | 23,3                               | 20,7        | 23,4                                             | 23,4                               | 23,4                        | 23,3                                                                | 20,7        | 23,4                                             | 23,4                               | 23,4                        |
| 1995                                                              | 20,7                               | 27,0        | 23,4                                             | 17,2                               | 23,3                        | 20,7                                                                | 27,0        | 23,4                                             | 17,2                               | 23,3                        |
| 1996                                                              | 22,3                               | 33,9        | 23,3                                             | 20,5                               | 23,2                        | 22,3                                                                | 33,9        | 23,3                                             | 20,5                               | 23,2                        |
| 1997                                                              | 19,5                               | 26,8        | 23,2                                             | 16,0                               | 23,1                        | 19,5                                                                | 26,8        | 23,2                                             | 16,0                               | 23,1                        |
| 1998                                                              | 19,6                               | 28,2        | 23,0                                             | 15,9                               | 22,9                        | 19,6                                                                | 28,2        | 23,0                                             | 15,9                               | 22,9                        |
| 1999                                                              | 19,4                               | 29,4        | 22,8                                             | 15,8                               | 22,7                        | 19,4                                                                | 29,4        | 22,8                                             | 15,8                               | 22,7                        |
| 2000                                                              | 18,8                               | 29,5        | 22,6                                             | 14,9                               | 22,6                        | 18,8                                                                | 29,5        | 22,6                                             | 14,9                               | 22,6                        |

Source: Statistique Canada, Division de l'investissement et du stock de capital, 15 janvier 2002.

**Secteur domiciliaire - Indices implicites provinciaux  
Québec**

| Année                                                             | Formation brute |             | Provisions pour |            | Stock net de    |             | Formation brute                                                     |             | Provisions pour |            | Stock net de    |             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|
|                                                                   | de capital fixe | Démolitions | consommation de | de capital | de capital fixe | fin d'année | de capital fixe                                                     | Démolitions | consommation de | de capital | de capital fixe | fin d'année |
| <i>Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars</i> |                 |             |                 |            |                 |             | <i>Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars</i> |             |                 |            |                 |             |
| 1992                                                              | 7 325,1         | 261,4       | 3 283,7         | 3 780,0    | 166 579,2       |             | 8 031,0                                                             | 286,6       | 3 600,1         | 4 144,3    | 180 134,1       |             |
| 1993                                                              | 7 140,1         | 246,8       | 3 448,5         | 3 444,8    | 174 907,6       |             | 7 617,0                                                             | 263,3       | 3 678,9         | 3 674,8    | 183 809,0       |             |
| 1994                                                              | 8 262,6         | 243,6       | 3 632,9         | 4 386,1    | 183 617,5       |             | 8 555,6                                                             | 252,2       | 3 761,7         | 4 541,6    | 188 350,6       |             |
| 1995                                                              | 6 264,3         | 322,2       | 3 769,3         | 2 172,8    | 188 580,4       |             | 6 366,2                                                             | 327,4       | 3 830,7         | 2 208,2    | 190 558,8       |             |
| 1996                                                              | 7 225,7         | 430,4       | 3 865,3         | 2 930,0    | 193 027,6       |             | 7 260,2                                                             | 432,4       | 3 883,8         | 2 944,0    | 193 502,8       |             |
| 1997                                                              | 7 108,7         | 329,1       | 3 940,5         | 2 839,1    | 196 861,7       |             | 7 109,8                                                             | 329,2       | 3 941,2         | 2 839,5    | 196 342,3       |             |
| 1998                                                              | 7 051,5         | 345,0       | 4 018,8         | 2 687,8    | 202 771,0       |             | 7 013,3                                                             | 343,1       | 3 997,0         | 2 673,2    | 199 015,5       |             |
| 1999                                                              | 7 529,0         | 364,0       | 4 184,1         | 2 980,9    | 210 523,5       |             | 7 293,5                                                             | 352,6       | 4 053,2         | 2 887,6    | 201 903,1       |             |
| 2000                                                              | 7 665,9         | 369,0       | 4 329,1         | 2 967,7    | 217 683,4       |             | 7 279,3                                                             | 350,4       | 4 110,9         | 2 818,1    | 204 721,2       |             |

**Secteur domiciliaire - Indices implicites provinciaux  
Canada**

| Année                                                             | Formation brute |             | Provisions pour |            | Stock net de    |             | Formation brute                                                     |             | Provisions pour |            | Stock net de    |             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|
|                                                                   | de capital fixe | Démolitions | consommation de | de capital | de capital fixe | fin d'année | de capital fixe                                                     | Démolitions | consommation de | de capital | de capital fixe | fin d'année |
| <i>Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars</i> |                 |             |                 |            |                 |             | <i>Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars</i> |             |                 |            |                 |             |
| 1992                                                              | 33 653,9        | 1 065,2     | 13 059,3        | 19 529,4   | 665 118,6       |             | 36 126,8                                                            | 1 137,5     | 14 144,5        | 20 844,8   | 710 008,8       |             |
| 1993                                                              | 33 057,8        | 1 048,9     | 13 821,9        | 18 187,0   | 702 350,4       |             | 34 371,3                                                            | 1 080,6     | 14 543,9        | 18 746,8   | 728 755,6       |             |
| 1994                                                              | 35 407,7        | 1 176,0     | 14 593,0        | 19 638,7   | 736 771,3       |             | 35 925,0                                                            | 1 178,0     | 14 934,4        | 19 812,6   | 748 568,2       |             |
| 1995                                                              | 30 304,2        | 1 193,0     | 15 142,2        | 13 969,0   | 755 408,2       |             | 30 377,7                                                            | 1 193,2     | 15 275,1        | 13 909,3   | 762 477,6       |             |
| 1996                                                              | 32 346,6        | 1 271,2     | 15 421,3        | 15 654,2   | 774 416,7       |             | 32 618,0                                                            | 1 279,0     | 15 575,7        | 15 763,3   | 778 240,9       |             |
| 1997                                                              | 36 512,0        | 1 226,2     | 15 930,9        | 19 354,8   | 802 849,4       |             | 36 509,9                                                            | 1 226,2     | 15 929,9        | 19 353,8   | 797 594,7       |             |
| 1998                                                              | 36 024,6        | 1 223,2     | 16 521,3        | 18 280,1   | 835 706,3       |             | 35 556,3                                                            | 1 213,2     | 16 307,5        | 18 035,7   | 815 630,3       |             |
| 1999                                                              | 38 824,8        | 1 236,4     | 17 289,8        | 20 298,7   | 873 319,6       |             | 37 440,6                                                            | 1 203,4     | 16 687,1        | 19 550,2   | 835 182,7       |             |
| 2000                                                              | 40 851,4        | 1 250,8     | 18 033,8        | 21 566,7   | 910 602,0       |             | 38 669,0                                                            | 1 199,4     | 17 090,3        | 20 379,3   | 855 562,0       |             |

**Parts Québec/Canada**

| Année                                                             | Formation brute |             | Provisions pour |            | Stock net de    |             | Formation brute                                                     |             | Provisions pour |            | Stock net de    |             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|------------|-----------------|-------------|
|                                                                   | de capital fixe | Démolitions | consommation de | de capital | de capital fixe | fin d'année | de capital fixe                                                     | Démolitions | consommation de | de capital | de capital fixe | fin d'année |
| <i>Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars</i> |                 |             |                 |            |                 |             | <i>Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars</i> |             |                 |            |                 |             |
| 1992                                                              | 21,8            | 24,5        | 25,1            | 19,4       | 25,0            |             | 22,2                                                                | 25,2        | 25,5            | 19,9       | 25,4            |             |
| 1993                                                              | 21,6            | 23,5        | 24,9            | 18,9       | 24,9            |             | 22,2                                                                | 24,4        | 25,3            | 19,6       | 25,2            |             |
| 1994                                                              | 23,3            | 20,7        | 24,9            | 22,3       | 24,9            |             | 23,8                                                                | 21,4        | 25,2            | 22,9       | 25,2            |             |
| 1995                                                              | 20,7            | 27,0        | 24,9            | 15,6       | 25,0            |             | 21,0                                                                | 27,4        | 25,1            | 15,9       | 25,0            |             |
| 1996                                                              | 22,3            | 33,9        | 25,1            | 18,7       | 24,9            |             | 22,3                                                                | 33,8        | 24,9            | 18,7       | 24,9            |             |
| 1997                                                              | 19,5            | 26,8        | 24,7            | 14,7       | 24,5            |             | 19,5                                                                | 26,8        | 24,7            | 14,7       | 24,6            |             |
| 1998                                                              | 19,6            | 28,2        | 24,3            | 14,7       | 24,3            |             | 19,7                                                                | 28,3        | 24,5            | 14,8       | 24,4            |             |
| 1999                                                              | 19,4            | 29,4        | 24,2            | 14,7       | 24,1            |             | 19,5                                                                | 29,3        | 24,3            | 14,8       | 24,2            |             |
| 2000                                                              | 18,8            | 29,5        | 24,0            | 13,8       | 23,9            |             | 18,8                                                                | 29,2        | 24,1            | 13,8       | 23,9            |             |

Source: Statistique Canada, Division de l'investissement et du stock de capital, 14 janvier 2002.



**Parts Québec/Canada**

**Secteur domiciliaire - Indices implicites provinciaux**

| Provisions pour                                            |                 |              |            |                 |             | Provisions pour                                              |            |                 |                 |              |                 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|--------------|------------|-----------------|-------------|--------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Formation                                                  |                 | consommation |            | Formation nette |             | consommation                                                 |            | Formation nette |                 | Stock net de |                 |
| Année                                                      | de capital fixe | Démolition   | de capital | de capital fixe | fin d'année | de capital fixe                                              | Démolition | de capital      | de capital fixe | fin d'année  | de capital fixe |
| Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars |                 |              |            |                 |             | Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars |            |                 |                 |              |                 |
| 1992                                                       | 21,8            | 24,5         | 25,1       | 19,4            | 25,0        | 22,2                                                         | 25,2       | 25,5            | 19,9            | 25,4         |                 |
| 1993                                                       | 21,6            | 23,5         | 24,9       | 18,9            | 24,9        | 22,2                                                         | 24,4       | 25,3            | 19,6            | 25,2         |                 |
| 1994                                                       | 23,3            | 20,7         | 24,9       | 22,3            | 24,9        | 23,8                                                         | 21,4       | 25,2            | 22,9            | 25,2         |                 |
| 1995                                                       | 20,7            | 27,0         | 24,9       | 15,6            | 25,0        | 21,0                                                         | 27,4       | 25,1            | 15,9            | 25,0         |                 |
| 1996                                                       | 22,3            | 33,9         | 25,1       | 18,7            | 24,9        | 22,3                                                         | 33,8       | 24,9            | 18,7            | 24,9         |                 |
| 1997                                                       | 19,5            | 26,8         | 24,7       | 14,7            | 24,5        | 19,5                                                         | 26,8       | 24,7            | 14,7            | 24,6         |                 |
| 1998                                                       | 19,6            | 28,2         | 24,3       | 14,7            | 24,3        | 19,7                                                         | 28,3       | 24,5            | 14,8            | 24,4         |                 |
| 1999                                                       | 19,4            | 29,4         | 24,2       | 14,7            | 24,1        | 19,5                                                         | 29,3       | 24,3            | 14,8            | 24,2         |                 |
| 2000                                                       | 18,8            | 29,5         | 24,0       | 13,8            | 23,9        | 18,8                                                         | 29,2       | 24,1            | 13,8            | 23,9         |                 |

**Secteur domiciliaire - Indice implicite national (avant 1er novembre 2001)**

| Provisions pour consommation                               |                           |            |            |                                 |                          | Provisions pour consommation                                 |            |            |                                 |                          |
|------------------------------------------------------------|---------------------------|------------|------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|------------|---------------------------------|--------------------------|
| Année                                                      | Formation de capital fixe | Démolition | de capital | Formation nette de capital fixe | Stock net de fin d'année | Formation de capital fixe                                    | Démolition | de capital | Formation nette de capital fixe | Stock net de fin d'année |
| Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars |                           |            |            |                                 |                          | Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars |            |            |                                 |                          |
| 1992                                                       | 21,8                      | 24,5       | 23,6       | 20,4                            | 23,5                     | 21,8                                                         | 24,5       | 23,6       | 20,4                            | 23,5                     |
| 1993                                                       | 21,6                      | 23,5       | 23,5       | 20,0                            | 23,4                     | 21,6                                                         | 23,5       | 23,5       | 20,0                            | 23,4                     |
| 1994                                                       | 23,3                      | 20,7       | 23,4       | 23,4                            | 23,4                     | 23,3                                                         | 20,7       | 23,4       | 23,4                            | 23,4                     |
| 1995                                                       | 20,7                      | 27,0       | 23,4       | 17,2                            | 23,3                     | 20,7                                                         | 27,0       | 23,4       | 17,2                            | 23,3                     |
| 1996                                                       | 22,3                      | 33,9       | 23,3       | 20,5                            | 23,2                     | 22,3                                                         | 33,9       | 23,3       | 20,5                            | 23,2                     |
| 1997                                                       | 19,5                      | 26,8       | 23,2       | 16,0                            | 23,1                     | 19,5                                                         | 26,8       | 23,2       | 16,0                            | 23,1                     |
| 1998                                                       | 19,6                      | 28,2       | 23,0       | 15,9                            | 22,9                     | 19,6                                                         | 28,2       | 23,0       | 15,9                            | 22,9                     |
| 1999                                                       | 19,4                      | 29,4       | 22,8       | 15,8                            | 22,7                     | 19,4                                                         | 29,4       | 22,8       | 15,8                            | 22,7                     |
| 2000                                                       | 18,8                      | 29,5       | 22,6       | 14,9                            | 22,6                     | 18,8                                                         | 29,5       | 22,6       | 14,9                            | 22,6                     |

**VARIATIONS**

| Année                                                      | Provisions pour              |            |                            |                                    |                             | Provisions pour                                              |            |                            |                                    |                             |  |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------|--|
|                                                            | Formation<br>de capital fixe | Démolition | consommation<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année | Formation<br>de capital fixe                                 | Démolition | consommation<br>de capital | Formation nette<br>de capital fixe | Stock net de<br>fin d'année |  |
| Millions de dollars courants / Millions of Current Dollars |                              |            |                            |                                    |                             | Millions de dollars constants / Millions of Constant Dollars |            |                            |                                    |                             |  |
| 1992                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,6                        | -1,0                               | 1,5                         | 0,5                                                          | 0,7        | 1,9                        | -0,5                               | 1,9                         |  |
| 1993                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,5                        | -1,1                               | 1,5                         | 0,6                                                          | 0,8        | 1,8                        | -0,4                               | 1,8                         |  |
| 1994                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,5                        | -1,1                               | 1,5                         | 0,5                                                          | 0,7        | 1,8                        | -0,5                               | 1,7                         |  |
| 1995                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,5                        | -1,7                               | 1,7                         | 0,3                                                          | 0,4        | 1,7                        | -1,3                               | 1,7                         |  |
| 1996                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,8                        | -1,8                               | 1,7                         | -0,1                                                         | 0,0        | 1,7                        | -1,8                               | 1,6                         |  |
| 1997                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,6                        | -1,3                               | 1,5                         | 0,0                                                          | 0,0        | 1,6                        | -1,3                               | 1,5                         |  |
| 1998                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,3                        | -1,2                               | 1,4                         | 0,2                                                          | 0,1        | 1,5                        | -1,1                               | 1,5                         |  |
| 1999                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,4                        | -1,1                               | 1,4                         | 0,1                                                          | -0,1       | 1,5                        | -1,1                               | 1,4                         |  |
| 2000                                                       | 0,0                          | 0,0        | 1,4                        | -1,1                               | 1,4                         | 0,1                                                          | -0,3       | 1,4                        | -1,0                               | 1,4                         |  |

Source: Statistique Canada, Division de l'investissement et du stock de capital, 15 janvier 2002.

**ANNEXE 2 : INFORMATIONS ADDITIONNELLES REQUISES  
SUR LA MÉTHODOLOGIE ACTUELLE**

### **INFORMATIONS ADDITIONNELLES REQUISES SUR LA MÉTHODOLOGIE ACTUELLE**

- Afin de mieux comprendre la méthodologie employée par Statistique Canada et d'en valider les hypothèses et les résultats, il serait important que Statistique Canada fournisse les compléments d'informations suivants.
- Mathématiquement, le stock de logement net est établi comme suit :

$$— \quad SN_t = SN_{t-1} + FBC_t - D_t - PCA_t$$

— à cet égard, fournir :

- les séries du stock net et ses composantes selon l'ancienne base (base 92 – indice de prix canadien) pour chacune des 10 provinces;
- les données détaillées du recensement de 1941 ayant permis d'établir le niveau du stock de départ et, si possible, ces mêmes données pour d'autres recensements.

- $FBCc_t = Neuf_t + Réno_t + Coût_t$

—  $Neuf_t$

- détail du calcul, en particulier comment est établi la moyenne des coûts indiqués par les permis de bâtir :
  - moyenne arithmétique simple sur les données publiées (CANSIM ?) ou autres (préciser le cas échéant);
- comment est établi le facteur de gonflement :
  - le facteur de gonflement est-il constant pour toute les périodes et est-il identique pour chacune des provinces;
  - fournir la ou les valeurs des facteurs de gonflement pour toute les périodes et cela pour chacune des provinces;
- comment s'effectue la transformation de la moyenne des coûts indiqués par les permis de bâtir en valeur moyenne des mises en chantier :
  - la transformation utilise-t-elle toujours 5 périodes, soit la période présente et les 4 périodes précédentes;
  - les taux de réalisation associés aux 5 périodes utilisées sont-ils toujours ceux indiqués dans la deuxième acétate de la page 5 de la présentation faite le 1 février 2002, soit :
    - taux de réalisation au temps  $t = 4 \%$ ;
    - taux de réalisation au temps  $t - 1 = 58 \%$ ;

- taux de réalisation au temps  $t - 2 = 22 \%$ ;
  - taux de réalisation au temps  $t - 3 = 8 \%$ ;
  - taux de réalisation au temps  $t - 4 = 8 \%$ ;
- en somme, pour  $FBCc_t$  fournir :
  - les formes fonctionnelles utilisées (formules mathématiques);
  - la définition des variables utilisées;
  - la valeur des différents paramètres utilisés;
  - les sources des données utilisées;
  - les traitements réalisés;
- $Réno_t$  et  $Coût_t$ 
  - fournir :
    - les formes fonctionnelles utilisées (formules mathématiques);
    - la définition des variables utilisées;
    - la valeur des différents paramètres utilisés;
    - les différentes sources des données utilisées;
    - les traitements réalisés.
- $D_t = Démolition_t + Incendie_t$ 
  - $Démolition_t$ 
    - fournir :
      - la forme fonctionnelle utilisée (formule mathématique);
      - la définition des variables utilisées;
      - la valeur des différents paramètres utilisés;
        - les pondérations utilisées pour les logements simples (40 %) et pour les logements multiples (80 %) sont-elles constantes pour toutes les périodes et identiques pour chacune des provinces;
        - à quel valeur (préciser la définition et la source) ces pourcentages sont appliquées;
      - les sources des données utilisées;
      - les traitements réalisés;
  - $Incendie_t$

- les valeurs utilisées sont-elles intégralement celles publiées dans le Rapport annuel du Conseil canadien des directeurs provinciaux et des commissaires des incendies, si non, fournir :
    - la forme fonctionnelle utilisée (formule mathématique);
    - la définition des variables utilisées;
    - la valeur des différents paramètres utilisés;
    - les sources des données utilisées;
    - les traitements réalisés.
- $PCA_t = dSN_t + \left(\frac{d}{2}\right)FBC_t$ 
  - Confirmer que  $\delta$  est égal à 2 % pour toute les périodes et pour chacune des provinces.
- $FBCk_t = (Neuf_t / P1_t) + (Réno_t / P2_t) + (Coût_t / P3_t)$ 
  - $P1_t$ ,  $P2_t$  et  $P3_t$ 
    - fournir :
      - les formes fonctionnelles utilisées (formules mathématiques);
      - la définition des variables utilisées;
      - la valeur des différents paramètres utilisés;
      - les différentes sources des données (variables) utilisées;
      - les traitements réalisés.
- Identifier les données pour lesquelles des raccordements ont dû être réalisés et fournir les méthodes de raccordement utilisées.
- Fournir l'ensemble des feuilles de calcul menant à l'estimation du stock de logement net ( $SN_t$ ) au Canada et par province.
- Identifier les ajustements qui sont faits par rapport aux comptes économiques provinciaux en regard de la formation brut de capital fixe domiciliaire.

*Source : Ministère des Finances du Québec, janvier 2002*

**ANNEXE 3 : ESTIMATION DU STOCK NET DE CAPITAL  
SELON LES VALEURS AUX RÔLES  
D'ÉVALUATION – QUÉBEC, 2000 & 2001**

2.6.5.C(96/03)

SOMMAIRE DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

| INFORMATIONS GÉNÉRALES |                  |     |                                          |
|------------------------|------------------|-----|------------------------------------------|
| Nom du demandeur :     | RICHARD BILODEAU | SEF | VALEURS : UNIFORMISÉES                   |
| Date d'exécution :     | 2001 - 07 - 25   |     | FACTEUR COMPARATIF : 1, 00               |
| Heure d'exécution :    | 0 : 16           |     | UNITÉ DE MESURE : Kilomètre carré ( 09 ) |
| Nombre de copie(s) :   | 10               |     | RÉDUCTION : En milliers de dollars       |

| 1. INTERVENANTS              |      |                    |
|------------------------------|------|--------------------|
| MUNICIPALITÉ :               | NIL  | ENSEMBLE DU QUÉBEC |
| EXERCICE FINANCIER :         | 2000 |                    |
| ORGANISME RESPONSABLE :      | NIL  |                    |
| MRC ou COMMUNAUTÉ URBAINE :  | NIL  |                    |
| ÉVALUATEUR SIGNATAIRE :      |      |                    |
| STATUT DE L'ÉVALUATEUR :     |      |                    |
| MANDATAIRE EN INFORMATIQUE : |      |                    |

| 2. FAITS SAILLANTS                                        |                                                                              |                         |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| VALEURS IMPOSABLES                                        | VALEURS NON IMPOSABLES                                                       | VALEURS TOTALES         |
| Terrains 84 266 640                                       | Terrains 19 424 238                                                          | Terrains 103 690 878    |
| Bâtiments 209 946 773                                     | Bâtiments 34 227 999                                                         | Bâtiments 244 174 771   |
| Immeubles 294 213 413                                     | Immeubles 53 652 236                                                         | Immeubles 347 865 649   |
| Nombre total d'unités d'évaluation 2 978 926              | Nombre total de logements 3 322 991                                          |                         |
| Nombre total d'unités de voisinage 92 595                 | Nombre total d'autres locaux 276 141                                         |                         |
| VÉRIFICATION DE L'EXACTITUDE DE L'INVENTAIRE              | GESTES POSÉS AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS                                | Dépôt du rôle           |
| Nombre d'unités dont la dernière vérification remonte à : |                                                                              | - -                     |
| - moins d'un an 479 255                                   | - Nombre de certificats délivrés aux fins de la tenue à jour du rôle 559 447 | Compilation des données |
| - entre 1 an et 4 ans 1 357 032                           | - Équilibration du rôle ? NON                                                |                         |
| - entre 4 ans et 8 ans 837 375                            | Si oui, nombre d'unités d'évaluation dont la valeur a été modifiée 417 679   |                         |
| - plus de 8 ans 305 127                                   |                                                                              |                         |

| 9. UNITÉS D'ÉVALUATION POUVANT ÊTRE ASSUJETTIES À LA SURTAXE OU À LA TAXE SUR LES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS |                                               |             |     |                      |            |                                                                      |           |                                              |           |                                        |         |                      |                                       |                         |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------|-----|----------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|---------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------|------------|
| CATÉGORIES D'UNITÉS D'ÉVALUATION                                                                             |                                               |             |     | IMMEUBLES IMPOSABLES |            | GOUVERNEMENT DU QUÉBEC<br>(article 210, al. 2 et article 255, al. 1) |           | GOUVERNEMENT DU CANADA<br>ET SES ENTREPRISES |           | IMMEUBLES VISÉS À L'ARTICLE 208, AL. 1 |         | TOTAL DES<br>VALEURS | % DU TAUX<br>DE SURTAXE<br>OU DE TAXE | ASSIETTE<br>DE TAXATION |            |
| Code                                                                                                         | % de valeur non résidentielle / valeur totale |             |     | NOMBRE *             | VALEURS    | NOMBRE *                                                             | VALEURS   | NOMBRE *                                     | VALEURS   | NOMBRE *                               | VALEURS |                      |                                       |                         |            |
| 1                                                                                                            | (A, B, C)                                     | 0,1% à 1,9% | 901 | 1 472                | 1 634 098  | 1                                                                    | 60        |                                              |           |                                        |         | 1 634 157            | 0,1%/0,5%/1%                          | 9 235                   |            |
| 2                                                                                                            |                                               | 2% à 3,9%   | 902 | 1 664                | 672 079    |                                                                      |           | 2                                            | 5 902     |                                        |         | 677 981              | 3%                                    | 20 339                  |            |
| 3                                                                                                            |                                               | 4% à 7,9%   | 903 | 4 636                | 843 433    |                                                                      |           |                                              |           |                                        |         | 843 433              | 6%                                    | 50 606                  |            |
| 4                                                                                                            |                                               | 8% à 14,9%  | 904 | 6 153                | 1 018 158  |                                                                      |           | 1                                            | 171       |                                        |         | 1 018 329            | 12%                                   | 122 199                 |            |
| 5                                                                                                            |                                               | 15% à 29,9% | 905 | 7 837                | 1 409 411  | 1                                                                    | 775       |                                              |           |                                        |         | 1 410 186            | 22%                                   | 310 241                 |            |
| 6                                                                                                            |                                               | 30% à 49,9% | 906 | 8 836                | 1 775 093  | 1                                                                    | 2 734     | 2                                            | 657       |                                        |         | 1 778 484            | 40%                                   | 711 394                 |            |
| 7                                                                                                            |                                               | 50% à 69,9% | 907 | 7 949                | 1 584 467  | 1                                                                    | 212       | 3                                            | 13 713    |                                        |         | 1 598 391            | 60%                                   | 959 035                 |            |
| 8                                                                                                            |                                               | 70% à 94,9% | 908 | 3 915                | 1 255 205  | 2                                                                    | 1 468     | 10                                           | 409 911   |                                        |         | 1 666 584            | 85%                                   | 1 416 596               |            |
| 9                                                                                                            |                                               | 95% à 99,9% | 909 | 690                  | 303 754    | 2                                                                    | 3 308     | 12                                           | 92 518    |                                        |         | 399 580              | 100%                                  | 399 580                 |            |
| 10                                                                                                           |                                               | 100%        | 910 | 55 555               | 49 544 109 | 351                                                                  | 1 573 901 | 632                                          | 3 176 845 | 367                                    | 126 275 | 54 421 129           | 100%                                  | 54 421 129              |            |
| 11                                                                                                           |                                               | 100%        | 911 | 73                   | 417 782    |                                                                      |           | 5                                            | 8 604     | 1                                      | 353     | 426 739              | 40%                                   | 170 695                 |            |
| TOTAL                                                                                                        |                                               |             |     | 912                  | 98 780     | 60 457 587                                                           | 359       | 1 582 458                                    | 667       | 3 708 319                              | 368     | 126 628              | 65 874 993                            |                         | 58 591 050 |

\* NOMBRE D'UNITÉS D'ÉVALUATION

## 3. INVENTAIRE PAR UTILISATION

NIL 2000 2001/07/25 P 2

| CATEGORIE (Utilisation)                               |     | VALEURS IMPOSABLES |            |             |             | VALEURS NON IMPOSABLES |            |            |            | SUPERFICIE<br>DES TERRAINS | 09 |
|-------------------------------------------------------|-----|--------------------|------------|-------------|-------------|------------------------|------------|------------|------------|----------------------------|----|
|                                                       |     | NOMBRE *           | TERRAINS   | BÂTIMENTS   | IMMEUBLES   | NOMBRE *               | TERRAINS   | BÂTIMENTS  | IMMEUBLES  |                            |    |
| 1--- RÉSIDENTIELLE                                    | 301 | 2 125 427          | 53 106 856 | 157 439 834 | 210 546 690 | 6 535                  | 774 186    | 2 186 519  | 2 960 705  | 33 230                     |    |
| 10-- Logements                                        | 302 | 1 847 997          | 49 475 395 | 148 966 778 | 198 442 172 | 2 408                  | 88 785     | 236 657    | 325 443    | 13 521                     |    |
| Nombre: 1 (condominium)                               | 303 | 136 828            | 1 737 707  | 10 280 085  | 12 017 782  | 5                      | 1 563      | 3 761      | 3 761      | 8                          |    |
| 1 (sauf condominium)                                  | 304 | 1 369 776          | 33 371 230 | 95 369 224  | 128 740 454 | 2 130                  | 52 815     | 143 049    | 195 864    | 12 474                     |    |
| 2                                                     | 305 | 177 467            | 5 324 999  | 14 149 078  | 19 474 077  | 171                    | 6 900      | 18 049     | 24 949     | 647                        |    |
| 3                                                     | 306 | 73 445             | 2 617 815  | 7 685 625   | 10 303 440  | 27                     | 2 062      | 4 916      | 6 978      | 94                         |    |
| 4                                                     | 307 | 31 639             | 1 156 239  | 3 763 160   | 4 919 399   | 21                     | 1 144      | 3 655      | 4 798      | 28                         |    |
| 5                                                     | 308 | 11 043             | 507 414    | 1 520 586   | 2 027 999   | 10                     | 2 570      | 2 815      | 5 385      | 47                         |    |
| 6 à 9                                                 | 309 | 29 628             | 1 359 447  | 4 913 165   | 6 272 612   | 21                     | 2 749      | 6 783      | 9 532      | 20                         |    |
| 10 à 19                                               | 310 | 11 100             | 960 263    | 3 217 517   | 4 177 780   | 13                     | 1 098      | 5 253      | 6 351      | 4                          |    |
| 20 à 29                                               | 311 | 3 104              | 462 133    | 1 571 651   | 2 033 784   |                        | 544        | 1 521      | 2 065      | 1                          |    |
| 30 à 49                                               | 312 | 2 361              | 572 640    | 1 865 963   | 2 438 603   | 5                      | 4 610      | 8 364      | 12 974     | 2                          |    |
| 50 à 99                                               | 313 | 1 014              | 528 093    | 1 702 012   | 2 230 105   | 2                      | 5 085      | 5 008      | 10 094     | 1                          |    |
| 100 à 199                                             | 314 | 456                | 510 147    | 1 671 512   | 2 181 659   | 1                      | 751        | 6 180      | 6 931      | 1                          |    |
| 200 et plus                                           | 315 | 136                | 367 268    | 1 257 200   | 1 624 469   | 2                      | 6 893      | 28 867     | 35 760     |                            |    |
| 11-- Chalets, maisons de villégiature                 | 316 | 178 748            | 2 427 773  | 4 910 901   | 7 338 674   | 843                    | 45 906     | 25 323     | 71 229     | 10 078                     |    |
| 12-- Maisons mobiles, roulotte                        | 317 | 46 977             | 325 938    | 1 283 213   | 1 609 150   | 154                    | 43 034     | 9 569      | 52 603     | 2 314                      |    |
| 15-- Habitations en commun                            | 318 | 3 473              | 243 995    | 1 643 053   | 1 887 048   | 1 852                  | 514 368    | 1 882 194  | 2 396 562  | 44                         |    |
| 16-- Hôtels résidentiels                              | 319 | 46                 | 18 215     | 81 962      |             |                        |            |            |            |                            |    |
| 17-- Parcs de roulotte et de maisons mobiles          | 320 | 6 350              | 54 697     | 200 620     | 255 317     | 29                     | 1 381      | 595        | 1 975      | 2                          |    |
| 18-19-- Autres immeubles résidentiels                 | 321 | 41 836             | 560 844    | 371 522     | 932 366     | 1 249                  | 80 712     | 32 182     | 112 893    | 7 089                      |    |
| 2-3--- INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES                     | 322 | 13 037             | 2 740 378  | 13 021 734  | 15 762 112  | 229                    | 300 288    | 274 566    | 574 854    | 752                        |    |
| 2-3--- Industries manufacturières (sauf condominium)  | 323 | 12 399             | 2 718 809  | 12 943 581  | 15 662 390  | 229                    | 300 288    | 274 566    | 574 854    | 751                        |    |
| 2-3--- Industries manufacturières (condominium)       | 324 | 638                | 21 569     | 78 153      | 99 722      |                        |            |            |            |                            |    |
| 4--- TRANSPORTS, COMM., SERVICES PUBLICS              | 325 | 28 019             | 3 170 607  | 3 906 251   | 7 076 858   | 27 581                 | 1 963 246  | 4 159 419  | 6 122 665  | 4 210                      |    |
| 4111 Chemins de fer                                   | 326 | 1 193              | 747 596    | 1 384       | 748 980     | 162                    | 35 318     | 1 472      | 36 790     | 124                        |    |
| 46-- Terrains et garages de stationnement             | 327 | 1 623              | 384 983    | 44 115      | 429 098     | 412                    | 76 898     | 81 598     | 158 496    | 2                          |    |
| 5--- COMMERCIALE                                      | 328 | 44 648             | 6 708 922  | 15 968 551  | 22 677 473  | 280                    | 45 434     | 110 292    | 155 726    | 6 810                      |    |
| 50-- Centres et immeubles commerciaux                 | 329 | 12 634             | 3 710 779  | 8 226 853   | 11 937 632  | 51                     | 21 188     | 51 872     | 73 060     | 32                         |    |
| 51-- Vente en gros                                    | 330 | 1 830              | 221 087    | 809 358     | 1 030 446   | 12                     | 1 088      | 4 147      | 5 235      | 3                          |    |
| 5200 à 5999 Vente au détail (sauf 5830)               | 331 | 28 056             | 2 370 604  | 5 554 329   | 7 924 933   | 210                    | 22 750     | 49 701     | 72 451     | 6 675                      |    |
| 5830 Hôtels, motels et maisons de touristes           | 332 | 2 128              | 406 451    | 1 378 011   | 1 784 462   | 7                      | 408        | 4 572      | 4 981      | 49                         |    |
| 5--- Commerciale (sauf condominium)                   | 333 | 43 061             | 6 520 083  | 15 540 567  | 22 060 650  | 279                    | 45 258     | 109 587    | 154 844    | 6 810                      |    |
| 5--- Commerciale (condominium)                        | 334 | 1 587              | 188 839    | 427 984     | 616 823     | 1                      | 176        | 706        | 882        |                            |    |
| 6--- SERVICES                                         | 335 | 27 384             | 3 622 867  | 11 226 257  | 14 849 124  | 13 796                 | 5 554 841  | 23 974 669 | 29 529 510 | 681                        |    |
| 60-- Immeubles à bureaux                              | 336 | 3 784              | 2 326 271  | 7 018 358   | 9 344 628   | 692                    | 255 118    | 1 039 820  | 1 294 938  | 42                         |    |
| 6--- Services (sauf condominium)                      | 337 | 25 885             | 3 316 023  | 10 090 463  | 13 406 487  | 13 730                 | 5 520 179  | 23 895 281 | 29 415 461 | 680                        |    |
| 6--- Services (condominium)                           | 338 | 1 498              | 306 844    | 1 135 794   | 1 442 637   | 66                     | 34 662     | 79 387     | 114 049    |                            |    |
| 7--- CULTURELLE, RÉCRÉATIVE ET DE LOISIRS             | 339 | 4 876              | 590 553    | 1 674 486   | 2 265 039   | 8 924                  | 3 797 127  | 3 412 403  | 7 209 530  | 5 241                      |    |
| 7411-7412 Terrains de golf                            | 340 | 409                | 128 717    | 222 339     | 351 056     | 29                     | 147 652    | 177 710    | 325 363    | 382                        |    |
| 76-- Parcs                                            | 341 | 493                | 40 699     | 22 687      | 63 386      | 3 737                  | 2 025 413  | 371 650    | 2 397 063  | 3 393                      |    |
| 8--- PRODUCTION, EXT. DE RICHESSES NAT.               | 342 | 127 422            | 5 949 102  | 6 584 810   | 12 533 912  | 1 205                  | 148 547    | 100 727    | 249 274    | 53 600                     |    |
| 81-- Agriculture                                      | 343 | 107 308            | 5 257 204  | 5 354 888   | 10 612 193  | 709                    | 35 992     | 38 137     | 74 128     | 38 693                     |    |
| 83-- Exploitation forestière                          | 344 | 17 740             | 545 999    | 141 876     | 687 875     | 376                    | 75 146     | 21 355     | 96 501     | 13 890                     |    |
| 85-- Exploitation minière                             | 345 | 967                | 109 217    | 1 015 089   | 1 124 306   | 58                     | 33 477     | 4 590      | 38 067     | 639                        |    |
| 9--- IMMEUBLES NON EXPLOITÉS, ÉTEND. D'EAU            | 346 | 468 012            | 8 377 355  | 124 850     | 8 502 205   | 81 550                 | 6 840 568  | 9 405      | 6 849 979  | 507 415                    |    |
| 91-- Terrains vagues                                  | 347 | 420 108            | 7 666 844  | 11 128      | 7 677 972   | 74 972                 | 5 687 118  | 4 982      | 5 851 795  | 442 145                    |    |
| 9200 Forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves | 348 | 34 392             | 542 187    | 17 045      | 559 232     | 2 657                  | 864 862    | 705        | 865 566    | 57 030                     |    |
| TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE                   | 349 | 2 838 825          | 84 266 640 | 209 946 773 | 294 213 413 | 140 100                | 19 424 241 | 34 227 999 | 53 652 243 | 612 329                    |    |



| 6. INVENTAIRE PAR DISPOSITION FISCALE                                                                   |                  |                    |                         |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------|----|
| IDENTIFICATION                                                                                          | NOMBRE *         | VALEURS            | SUPERFICIE DES TERRAINS | 09 |
| <b>IMMEUBLES IMPOSABLES</b> .....601<br>(L.R.Q., c. F-2.1, art. 203)                                    | <b>2 838 827</b> | <b>294 213 413</b> | <b>118 511</b>          |    |
| <b>IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b><br>Immeubles exemptés en vertu de l'article 204<br>(L.R.Q., c. F-2.1)   |                  |                    |                         |    |
| - Gouvernement du Canada et ses entreprises (par. 1.1) ... 602                                          | 3 721            | 5 330 608          | 1 866                   |    |
| - Gouvernement du Québec (par. 1,2.1)<br>• Immeubles visés à l'art. 255, al. 1 (L.R.Q., c. F-2.1) . 603 | 3 932            | 1 931 377          | 608                     |    |
| • Autres immeubles .....604                                                                             | 19 405           | 3 531 584          | 472 643                 |    |
| - Réseau de la santé et des services sociaux<br>• paragraphe 1.2 .....605                               | 201              | 806 480            |                         |    |
| • " 14 .....606                                                                                         | 1 290            | 5 051 945          | 17                      |    |
| • " 17 .....607                                                                                         | 28               | 188 051            |                         |    |
| - Cégeps et universités<br>• paragraphe 13 .....608                                                     | 499              | 4 751 635          | 48                      |    |
| • " 15 .....609                                                                                         | 12               | 25 981             |                         |    |
| • " 16 .....610                                                                                         | 13               | 65 304             |                         |    |
| • " 17 .....611                                                                                         | 6                | 115 438            |                         |    |
| - Écoles primaires et secondaires<br>• paragraphe 13 .....612                                           | 4 413            | 9 595 217          | 47                      |    |
| • " 15 .....613                                                                                         | 48               | 114 246            |                         |    |
| • " 16 .....614                                                                                         | 159              | 480 024            | 5                       |    |
| • " 17 .....615                                                                                         | 75               | 517 764            | 2                       |    |
| - Autres immeubles<br>• paragraphe 2 .....616                                                           | 15               | 719 200            | 4                       |    |
| • " 3 .....617                                                                                          | 74 588           | 11 816 422         | 4 104                   |    |
| • " 4 .....618                                                                                          | 969              | 95 174             | 496                     |    |
| • " 5 .....619                                                                                          | 1 183            | 1 125 175          | 116                     |    |
| • " 6-a .....620                                                                                        | 10 860           | 8 740              | 31                      |    |
| • " 6-b .....621                                                                                        |                  |                    |                         |    |
| • " 7 .....622                                                                                          | 2 420            | 340 974            | 40                      |    |
| • " 8 .....623                                                                                          | 4 700            | 2 968 650          | 38                      |    |
| • " 9 .....624                                                                                          | 1 377            | 572 126            | 3                       |    |
| • " 10 .....625                                                                                         | 2 471            | 977 237            | 114                     |    |
| • " 11 .....626                                                                                         | 47               | 28 710             |                         |    |
| • " 12: terrains .....627                                                                               | 2 254            | 525 351            | 97                      |    |
| bâtiments .....628                                                                                      | 94               | 1 305 334          |                         |    |
| <b>AUTRES IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b><br>(partie non imposable seulement)                              |                  |                    |                         |    |
| - Terrains de golf (L.R.Q., c. F-2.1, art. 211)<br>• excédent du plafond à l'hectare (al. 1) .....629   |                  | 124 719            |                         |    |
| • améliorations (ouvrages d'aménagement) (al. 4) .....630                                               |                  | 152 536            |                         |    |
| - Presbytères de cert. Églises (L.R.Q., c. F-2.1, art. 231.1) .....631                                  | 373              | 49 620             |                         |    |
| - Immeubles visés à l'article 210 (L.R.Q., c. F-2.1) .....632                                           | 47               | 36 486             |                         |    |
| - Immeubles visés à l'article 208, al. 1 (L.R.Q., c. F-2.1) ..633                                       | 757              | 182 087            | 219                     |    |
| - Biens culturels imm. classés (L.R.Q., c. B-4, art.33) .....634                                        |                  | 12 371             |                         |    |
| - Autres immeubles non imposables .....635                                                              | 4 142            | 108 223            | 12 904                  |    |
| <b>TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE</b> 636                                                          | <b>2 978 925</b> | <b>347 869 406</b> | <b>612 330</b>          |    |

| 4. RÉGIMES FISCAUX PARTICULIERS                                                   |          |                    |                                               |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|-----------------------------------------------|----------------------------|
| IDENTIFICATION                                                                    | NOMBRE * | VALEURS IMPOSABLES | VALEURS NON IMPOSABLES                        | SUPERFICIE DES TERRAINS 09 |
| Terrains de golf (L.R.Q., c. F-2.1, art. 211) ..... 401                           | 220      | 164 682            | 277 088                                       | 63                         |
| Unités d'évaluation comprenant des exploitations agricoles enregistrées ..... 402 | 88 599   | 9 473 302          | Non Imposables à des fins scolaires seulement | 33 464                     |
| - Parties comprises dans l'«EAE»<br>• Entièrement incluses en zone agricole 403   | 81 442   | 7 002 805          | 3 212 069                                     | 31 338                     |
| • Partiellement incluses en zone agricole 404                                     | 3 148    | 243 603            | 99 502                                        | 2 080                      |
| • Exclues de la zone agricole ..... 405                                           | 4 012    | 243 871            |                                               |                            |
| - Parties à vocation non agricole ..... 406                                       | 34 784   | 1 983 070          |                                               |                            |
| Presbytères de certaines Églises (L.R.Q., c. F-2.1, art. 231.1) ..... 407         | 460      | 6 026              | 49 620                                        |                            |
| Biens culturels immobiliers classés (L.R.Q., c. B-4, art. 33) ..... 408           | 299      | 84 709             | 12 371                                        | 1                          |
| Autres régimes fiscaux particuliers ..... 409                                     | 263      | 9 418              | 3 398                                         | 112                        |

| 5. CONDOMINIUMS RÉSIDENTIELS PAR BÂTIMENT |                     |                    |                        |  |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|--|
| IDENTIFICATION                            | NOMBRE DE BÂTIMENTS | VALEURS IMPOSABLES | VALEURS NON IMPOSABLES |  |
| Bâtiments de: 1 logement ..... 501        | 12 824              | 1 214 125          | 144                    |  |
| 2 logements ..... 502                     | 2 209               | 354 099            | 133                    |  |
| 3 logements ..... 503                     | 2 651               | 724 186            | 125                    |  |
| 4 logements ..... 504                     | 1 772               | 606 280            | 7                      |  |
| 5 logements ..... 505                     | 546                 | 234 427            |                        |  |
| 6 à 9 logements ..... 506                 | 3 528               | 1 842 019          | 441                    |  |
| 10 à 19 logements ..... 507               | 1 418               | 1 306 936          |                        |  |
| 20 à 29 logements ..... 508               | 376                 | 690 178            |                        |  |
| 30 à 49 logements ..... 509               | 333                 | 985 420            | 65                     |  |
| 50 à 99 logements ..... 510               | 219                 | 1 449 665          | 178                    |  |
| 100 à 199 logements ..... 511             | 135                 | 1 882 502          | 2 677                  |  |
| 200 logements et plus ..... 512           | 41                  | 1 021 264          | 194                    |  |

| 7. TERRAINS VAGUES POUVANT ÊTRE ASSUJETTIS À UNE SURTAXE                                           |               |                  |                         |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|----|
| IDENTIFICATION                                                                                     | NOMBRE *      | VALEURS          | SUPERFICIE DES TERRAINS | 09 |
| Unités d'évaluation qui peuvent être assujetties (L.R.Q., c. C-19, art.486 et c. C-27.1, art. 990) |               |                  |                         |    |
| - UNITÉS IMPOSABLES ..... 701                                                                      | 42 236        | 3 132 553        | 141                     |    |
| - UNITÉS NON IMPOSABLES<br>• Gouvernement du Canada et ses entreprises ..... 702                   | 127           | 175 204          | 4                       |    |
| • Gouvernement du Québec ..... 703                                                                 | 1 648         | 212 424          | 7                       |    |
| <b>TOTAL</b> 704                                                                                   | <b>44 011</b> | <b>3 520 181</b> | <b>155</b>              |    |

| 8. DONNÉES UTILES AU CALCUL DE LA RICHESSE FONCIÈRE                                                                 |             |  |  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|--|--|
| IDENTIFICATION                                                                                                      | VALEURS     |  |  |  |
| ÉVALUATION DES IMMEUBLES IMPOSABLES ..... 801                                                                       | 294 213 413 |  |  |  |
| ÉVALUATION DES IMMEUBLES NON IMPOSABLES<br>• Immeubles visés à l'article 208, alinéa 1 (L.R.Q., c. F-2.1) ..... 802 | 182 087     |  |  |  |
| • Immeubles visés à l'article 210, alinéa 2 (L.R.Q., c. F-2.1) ..... 803                                            | 36 486      |  |  |  |
| • Gouvernement du Québec (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 1) ..... 804                                        | 1 931 377   |  |  |  |
| • Gouvernement du Canada et ses entreprises (L.R.Q., c. F-2.1, art. 204, p. 1.1) ... 805                            | 5 330 608   |  |  |  |
| • Biens culturels immobiliers classés (L.R.Q., c. B-4, article 33) ..... 806                                        | 12 371      |  |  |  |
| • Réseau de la santé et des services sociaux (L.R.Q., c. F-2.1, art. 255, al. 2) ..... 807                          | 6 046 476   |  |  |  |
| • Cégeps et universités (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 3) ..... 808                                         | 4 958 358   |  |  |  |
| • Écoles primaires et secondaires (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 4) ..... 809                               | 10 707 251  |  |  |  |

2.6.5.C(96/03)

SOMMAIRE DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE

| INFORMATIONS GÉNÉRALES |                  |       |                                      |
|------------------------|------------------|-------|--------------------------------------|
| Nom du demandeur :     | RICHARD BILODEAU | D.E.F | VALEURS : UNIFORMISÉES               |
| Date d'exécution :     | 2002 - 03 - 06   |       | FACTEUR COMPARATIF : 1, 00           |
| Heure d'exécution :    | 0 : 03           |       | UNITÉ DE MESURE : Mètre carré ( 05 ) |
| Nombre de copie(s) :   | 10               |       | RÉDUCTION : En milliers de dollars   |

| 1. INTERVENANTS              |      |                    |
|------------------------------|------|--------------------|
| MUNICIPALITÉ :               | NIL  | ENSEMBLE DU QUÉBEC |
| EXERCICE FINANCIER :         | 2001 |                    |
| ORGANISME RESPONSABLE :      | NIL  |                    |
| MRC ou COMMUNAUTÉ URBAINE :  | NIL  |                    |
| ÉVALUATEUR SIGNATAIRE :      |      |                    |
| STATUT DE L'ÉVALUATEUR :     |      |                    |
| MANDATAIRE EN INFORMATIQUE : |      |                    |

| 2. FAITS SAILLANTS                                        |                                                                              |                         |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| VALEURS IMPOSABLES                                        | VALEURS NON IMPOSABLES                                                       | VALEURS TOTALES         |
| Terrains 82 369 091                                       | Terrains 17 372 049                                                          | Terrains 99 741 140     |
| Bâtiments 217 050 601                                     | Bâtiments 34 214 839                                                         | Bâtiments 251 265 440   |
| Immeubles 299 419 693                                     | Immeubles 51 586 888                                                         | Immeubles 351 006 581   |
| Nombre total d'unités d'évaluation 2 993 441              | Nombre total de logements 3 345 564                                          |                         |
| Nombre total d'unités de voisinage 93 890                 | Nombre total d'autres locaux 272 242                                         |                         |
| VÉRIFICATION DE L'EXACTITUDE DE L'INVENTAIRE              | GESTES POSÉS AU COURS DES DOUZE DERNIERS MOIS                                | Dépôt du rôle           |
| Nombre d'unités dont la dernière vérification remonte à : |                                                                              | - -                     |
| - moins d'un an 609 618                                   | - Nombre de certificats délivrés aux fins de la tenue à jour du rôle 516 529 | Compilation des données |
| - entre 1 an et 4 ans 1 265 900                           | - Équilibrage du rôle ? NON                                                  |                         |
| - entre 4 ans et 8 ans 833 251                            | Si oui, nombre d'unités d'évaluation dont la valeur a été modifiée 1 517 422 |                         |
| - plus de 8 ans 284 888                                   |                                                                              |                         |

| 9. UNITÉS D'ÉVALUATION POUVANT ÊTRE ASSUJETTIES À LA SURTAXE OU À LA TAXE SUR LES IMMEUBLES NON RÉSIDENTIELS |                                               |                   |     |                      |            |                                                                      |           |                                              |           |                                        |         |                      |                                       |                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-------------------|-----|----------------------|------------|----------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------|-----------|----------------------------------------|---------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------|
| CATÉGORIES D'UNITÉS D'ÉVALUATION                                                                             |                                               |                   |     | IMMEUBLES IMPOSABLES |            | GOUVERNEMENT DU QUÉBEC<br>(article 210, al. 2 et article 255, al. 1) |           | GOUVERNEMENT DU CANADA<br>ET SES ENTREPRISES |           | IMMEUBLES VISÉS À L'ARTICLE 208, AL. 1 |         | TOTAL DES<br>VALEURS | % DU TAUX<br>DE SURTAXE<br>OU DE TAXE | ASSIETTE<br>DE TAXATION |
| Code                                                                                                         | % de valeur non résidentielle / valeur totale |                   |     | NOMBRE *             | VALEURS    | NOMBRE *                                                             | VALEURS   | NOMBRE *                                     | VALEURS   | NOMBRE *                               | VALEURS |                      |                                       |                         |
| 1                                                                                                            | (A, B, C)                                     | 0,1% à 1,9% ..... | 901 | 1 429                | 1 654 197  | 1                                                                    | 368       | 1                                            | 22 539    |                                        |         | 1 677 104            | 0,1%0,5%/1%                           | 9 336                   |
| 2                                                                                                            |                                               | 2% à 3,9% .....   | 902 | 1 949                | 794 668    |                                                                      |           | 2                                            | 5 210     |                                        |         | 799 878              | 3%                                    | 23 996                  |
| 3                                                                                                            |                                               | 4% à 7,9% .....   | 903 | 5 108                | 828 141    |                                                                      |           |                                              |           |                                        |         | 828 141              | 6%                                    | 49 688                  |
| 4                                                                                                            |                                               | 8% à 14,9% .....  | 904 | 6 608                | 1 043 908  |                                                                      |           | 1                                            | 172       |                                        |         | 1 044 080            | 12%                                   | 125 290                 |
| 5                                                                                                            |                                               | 15% à 29,9% ..... | 905 | 8 058                | 1 375 376  | 1                                                                    | 775       | 1                                            | 123       |                                        |         | 1 376 274            | 22%                                   | 302 780                 |
| 6                                                                                                            |                                               | 30% à 49,9% ..... | 906 | 8 876                | 1 727 069  | 3                                                                    | 3 753     | 1                                            | 394       | 2                                      | 34 548  | 1 765 763            | 40%                                   | 706 305                 |
| 7                                                                                                            |                                               | 50% à 69,9% ..... | 907 | 8 250                | 1 543 736  | 1                                                                    | 38        | 4                                            | 19 203    |                                        |         | 1 562 977            | 60%                                   | 937 786                 |
| 8                                                                                                            |                                               | 70% à 94,9% ..... | 908 | 4 089                | 1 144 178  | 1                                                                    | 783       | 10                                           | 424 579   |                                        |         | 1 569 539            | 85%                                   | 1 334 108               |
| 9                                                                                                            |                                               | 95% à 99,9% ..... | 909 | 657                  | 297 804    | 2                                                                    | 3 211     | 12                                           | 93 758    |                                        |         | 394 773              | 100%                                  | 394 773                 |
| 10                                                                                                           |                                               | 100% .....        | 910 | 58 960               | 50 225 882 | 376                                                                  | 1 581 311 | 675                                          | 2 872 000 | 400                                    | 143 792 | 54 822 985           | 100%                                  | 54 822 985              |
| 11                                                                                                           |                                               | 100% .....        | 911 | 72                   | 329 253    |                                                                      |           | 4                                            | 4 176     | 1                                      | 360     | 333 789              | 40%                                   | 133 516                 |
| TOTAL                                                                                                        |                                               |                   |     | 912                  |            |                                                                      |           |                                              |           |                                        |         |                      |                                       |                         |
|                                                                                                              |                                               |                   |     | 104 056              | 60 964 210 | 385                                                                  | 1 590 238 | 711                                          | 3 442 154 | 403                                    | 178 700 | 66 175 302           |                                       | 58 840 564              |

\* NOMBRE D'UNITÉS D'ÉVALUATION

## 3. INVENTAIRE PAR UTILISATION

NIL 2001 2002/03/06 P 2

| CATÉGORIE (Utilisation)                               |     |           | VALEURS IMPOSABLES |             |             |           | VALEURS NON IMPOSABLES |            |            |                 | SUPERFICIE<br>DES TERRAINS 05 |
|-------------------------------------------------------|-----|-----------|--------------------|-------------|-------------|-----------|------------------------|------------|------------|-----------------|-------------------------------|
|                                                       |     |           | NOMBRE *           | TERRAINS    | BÂTIMENTS   | IMMEUBLES | NOMBRE *               | TERRAINS   | BÂTIMENTS  | IMMEUBLES       |                               |
| 1--- RÉSIDENTIELLE                                    | 301 | 2 148 421 | 53 278 944         | 162 377 470 | 215 656 413 | 6 435     | 746 071                | 2 228 499  | 2 974 570  | 30 970 078 961  |                               |
| 10-- Logements                                        | 302 | 1 871 462 | 49 576 133         | 153 649 878 | 203 226 012 | 2 371     | 79 508                 | 228 741    | 308 249    | 15 548 424 376  |                               |
| Nombre: 1 (condominium)                               | 303 | 142 116   | 1 838 074          | 10 927 076  | 12 765 150  | 7         | 94                     | 610        | 704        | 20 058 845      |                               |
| 1 (sauf condominium)                                  | 304 | 1 388 230 | 33 984 775         | 99 272 443  | 133 257 218 | 2 098     | 47 993                 | 137 306    | 185 299    | 14 446 252 684  |                               |
| 2                                                     | 305 | 176 451   | 5 255 890          | 14 297 109  | 19 552 999  | 168       | 5 272                  | 16 395     | 21 666     | 764 799 531     |                               |
| 3                                                     | 306 | 73 061    | 2 590 982          | 7 802 072   | 10 393 054  | 30        | 2 071                  | 4 876      | 6 947      | 132 342 129     |                               |
| 4                                                     | 307 | 32 252    | 1 157 054          | 3 867 066   | 5 024 120   | 17        | 820                    | 2 905      | 3 725      | 49 569 104      |                               |
| 5                                                     | 308 | 11 207    | 510 829            | 1 535 276   | 2 046 104   | 9         | 2 885                  | 1 899      | 4 784      | 54 306 206      |                               |
| 6 à 9                                                 | 309 | 30 168    | 1 338 032          | 4 865 929   | 6 203 961   | 18        | 1 529                  | 5 024      | 6 554      | 38 202 327      |                               |
| 10 à 19                                               | 310 | 10 320    | 828 689            | 2 933 448   | 3 762 137   | 13        | 1 195                  | 5 587      | 6 782      | 16 755 925      |                               |
| 20 à 29                                               | 311 | 3 108     | 412 552            | 1 479 342   | 1 891 894   | 1         | 516                    | 1 506      | 2 023      | 6 506 798       |                               |
| 30 à 49                                               | 312 | 2 337     | 488 357            | 1 800 793   | 2 289 150   | 5         | 4 402                  | 7 815      | 12 217     | 7 963 908       |                               |
| 50 à 99                                               | 313 | 1 028     | 442 778            | 1 712 888   | 2 155 666   | 2         | 5 495                  | 5 803      | 11 298     | 4 970 843       |                               |
| 100 à 199                                             | 314 | 461       | 427 354            | 1 770 584   | 2 197 938   |           |                        |            |            | 3 931 244       |                               |
| 200 et plus                                           | 315 | 148       | 295 500            | 1 349 382   | 1 644 883   | 3         | 7 233                  | 38 937     | 46 170     | 2 930 140       |                               |
| 11-- Chalets, maisons de villégiature                 | 316 | 177 036   | 2 495 889          | 4 947 954   | 7 443 843   | 816       | 59 281                 | 23 724     | 83 005     | 8 667 377 251   |                               |
| 12-- Maisons mobiles, roulottes                       | 317 | 48 085    | 337 599            | 1 325 903   | 1 663 502   | 93        | 44 733                 | 4 303      | 49 036     | 2 385 165 066   |                               |
| 15-- Habitations en commun                            | 318 | 3 569     | 242 147            | 1 759 196   | 2 001 342   | 1 867     | 472 588                | 1 931 769  | 2 404 357  | 74 743 079      |                               |
| 16-- Hôtels résidentiels                              | 319 | 41        | 17 200             | 91 656      | 108 856     |           |                        |            |            | 501 532         |                               |
| 17-- Parcs de roulottes et de maisons mobiles         | 320 | 5 767     | 50 666             | 186 363     | 237 029     | 18        | 1 405                  | 531        | 1 936      | 6 854 410       |                               |
| 18-19-- Autres immeubles résidentiels                 | 321 | 42 461    | 559 310            | 416 520     | 975 830     | 1 270     | 88 556                 | 39 432     | 127 988    | 4 286 008 645   |                               |
| 2-3--- INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES                     | 322 | 13 571    | 2 357 622          | 14 244 799  | 16 602 421  | 225       | 213 359                | 275 304    | 488 663    | 1 169 437 791   |                               |
| 2-3--- Industries manufacturières (sauf condominium)  | 323 | 12 849    | 2 338 999          | 14 154 703  | 16 493 702  | 224       | 213 352                | 274 768    | 488 119    | 1 168 646 604   |                               |
| 2-3--- Industries manufacturières (condominium)       | 324 | 722       | 18 623             | 90 096      | 108 719     | 1         | 7                      | 536        | 543        | 791 186         |                               |
| 4--- TRANSPORTS, COMM., SERVICES PUBLICS              | 325 | 28 412    | 2 239 200          | 3 642 505   | 5 881 706   | 28 488    | 1 486 337              | 3 480 950  | 4 967 287  | 4 281 288 306   |                               |
| 4111 Chemins de fer                                   | 326 | 1 209     | 644 124            | 1 768       | 645 892     | 136       | 30 932                 | 880        | 31 813     | 192 237 653     |                               |
| 46-- Terrains et garages de stationnement             | 327 | 1 700     | 268 704            | 40 370      | 309 074     | 423       | 71 422                 | 71 419     | 142 841    | 5 230 417       |                               |
| 5--- COMMERCIALE                                      | 328 | 44 367    | 6 010 523          | 16 721 935  | 22 732 458  | 296       | 36 320                 | 99 537     | 135 857    | 6 894 726 285   |                               |
| 50-- Centres et immeubles commerciaux                 | 329 | 12 539    | 3 131 013          | 8 472 531   | 11 603 545  | 55        | 12 489                 | 40 745     | 53 234     | 52 958 503      |                               |
| 51-- Vente en gros                                    | 330 | 1 740     | 179 262            | 738 268     | 917 530     | 15        | 1 056                  | 3 134      | 4 189      | 17 906 531      |                               |
| 5200 à 5999 Vente au détail (sauf 5830)               | 331 | 28 032    | 2 366 170          | 5 714 628   | 8 080 797   | 219       | 22 280                 | 50 738     | 73 018     | 6 765 715 299   |                               |
| 5830 Hôtels, motels et maisons de touristes           | 332 | 2 056     | 334 078            | 1 796 508   | 2 130 586   | 7         | 495                    | 4 920      | 5 416      | 58 145 907      |                               |
| 5--- Commerciale (sauf condominium)                   | 333 | 42 749    | 5 882 756          | 16 104 599  | 21 987 355  | 295       | 36 138                 | 98 992     | 135 130    | 6 893 842 103   |                               |
| 5--- Commerciale (condominium)                        | 334 | 1 618     | 127 767            | 617 336     | 745 103     | 1         | 182                    | 546        | 727        | 884 184         |                               |
| 6--- SERVICES                                         | 335 | 28 038    | 2 777 358          | 11 722 523  | 14 499 881  | 13 868    | 5 026 678              | 24 547 535 | 29 574 213 | 798 745 002     |                               |
| 60-- Immeubles à bureaux                              | 336 | 3 821     | 1 474 222          | 7 400 452   | 8 887 674   | 693       | 250 386                | 1 108 884  | 1 359 270  | 58 906 178      |                               |
| 6--- Services (sauf condominium)                      | 337 | 26 452    | 2 554 667          | 10 491 106  | 13 045 773  | 13 806    | 4 999 951              | 24 477 196 | 29 477 147 | 797 791 452     |                               |
| 6--- Services (condominium)                           | 338 | 1 586     | 222 691            | 1 231 418   | 1 454 108   | 62        | 26 727                 | 70 338     | 97 066     | 953 548         |                               |
| 7--- CULTURELLE, RÉCRÉATIVE ET DE LOISIRS             | 339 | 4 965     | 580 824            | 1 748 893   | 2 329 717   | 9 199     | 3 400 944              | 3 469 460  | 6 870 404  | 5 274 160 891   |                               |
| 7411-7412 Terrains de golf                            | 340 | 429       | 134 736            | 238 055     | 372 792     | 30        | 141 057                | 186 617    | 327 674    | 223 298 733     |                               |
| 76-- Parcs                                            | 341 | 498       | 43 659             | 21 336      | 64 995      | 3 933     | 1 797 015              | 377 275    | 2 174 290  | 3 427 406 979   |                               |
| 8--- PRODUCTION, EXT. DE RICHESSES NAT.               | 342 | 128 094   | 7 059 666          | 6 463 239   | 13 522 906  | 1 255     | 143 478                | 101 732    | 245 209    | 54 297 876 432  |                               |
| 81-- Agriculture                                      | 343 | 107 930   | 6 313 896          | 5 443 797   | 11 757 786  | 698       | 39 260                 | 40 075     | 79 376     | 38 779 931 816  |                               |
| 83-- Exploitation forestière                          | 344 | 17 793    | 604 151            | 153 356     | 757 507     | 435       | 85 742                 | 15 680     | 101 422    | 14 522 865 695  |                               |
| 85-- Exploitation minière                             | 345 | 985       | 103 272            | 786 018     | 889 290     | 57        | 14 530                 | 8 626      | 23 156     | 651 234 211     |                               |
| 9--- IMMEUBLES NON EXPLOITÉS, ÉTEND. D'EAU            | 346 | 457 928   | 8 064 955          | 129 236     | 8 194 191   | 79 879    | 6 318 862              | 11 823     | 6 330 685  | 203 971 107 781 |                               |
| 91-- Terrains vagues                                  | 347 | 410 179   | 7 342 214          | 13 206      | 7 355 419   | 73 273    | 5 124 226              | 7 686      | 5 131 890  | 122 438 449 258 |                               |
| 9200 Forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves | 348 | 34 310    | 557 196            | 18 210      | 575 405     | 2 672     | 899 826                | 493        | 900 319    | 57 296 963 853  |                               |
| TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE                   | 349 | 2 853 796 | 82 369 091         | 217 050 601 | 299 419 693 | 139 645   | 17 372 049             | 34 214 839 | 51 586 888 | 307 660 120 788 |                               |

| 6. INVENTAIRE PAR DISPOSITION FISCALE                                                                 |                  |                    |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|-------------------------------|
| IDENTIFICATION                                                                                        | NOMBRE *         | VALEURS            | SUPERFICIE<br>DES TERRAINS 05 |
| <b>IMMEUBLES IMPOSABLES</b> .....601<br>(L.R.Q., c. F-2.1, art. 203)                                  | <b>2 853 796</b> | <b>299 419 693</b> | <b>115 516 743 487</b>        |
| <b>IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b><br>Immeubles exemptés en vertu de l'article 204<br>(L.R.Q., c. F-2.1) |                  |                    |                               |
| - Gouvernement du Canada et ses entreprises (par. 1.1) ... 602                                        | 3 652            | 4 788 780          | 1 828 274 151                 |
| - Gouvernement du Québec (par. 1,2.1)                                                                 |                  |                    |                               |
| • Immeubles visés à l'art. 255, al. 1 (L.R.Q., c. F-2.1) . 603                                        | 3 903            | 1 936 172          | 512 816 379                   |
| • Autres immeubles .....604                                                                           | 19 291           | 3 580 836          | 184 116 797 322               |
| - Réseau de la santé et des services sociaux                                                          |                  |                    |                               |
| • paragraphe 1.2 .....605                                                                             | 197              | 902 020            | 2 135 399                     |
| • " 14 .....606                                                                                       | 1 335            | 5 081 592          | 30 301 423                    |
| • " 17 .....607                                                                                       | 24               | 185 853            | 571 244                       |
| - Cégeps et universités                                                                               |                  |                    |                               |
| • paragraphe 13 .....608                                                                              | 488              | 4 739 788          | 52 708 025                    |
| • " 15 .....609                                                                                       | 15               | 32 678             | 54 410                        |
| • " 16 .....610                                                                                       | 11               | 51 889             | 105 613                       |
| • " 17 .....611                                                                                       | 14               | 115 958            | 581 878                       |
| - Écoles primaires et secondaires                                                                     |                  |                    |                               |
| • paragraphe 13 .....612                                                                              | 4 390            | 9 565 197          | 89 647 721                    |
| • " 15 .....613                                                                                       | 52               | 115 025            | 894 656                       |
| • " 16 .....614                                                                                       | 154              | 464 081            | 7 259 997                     |
| • " 17 .....615                                                                                       | 81               | 506 999            | 4 406 418                     |
| - Autres immeubles                                                                                    |                  |                    |                               |
| • paragraphe 2 .....616                                                                               | 17               | 317 528            | 3 326 156                     |
| • " 3 .....617                                                                                        | 73 953           | 10 906 434         | 4 478 208 537                 |
| • " 4 .....618                                                                                        | 946              | 94 290             | 107 764 594                   |
| • " 5 .....619                                                                                        | 1 539            | 1 035 913          | 299 919 521                   |
| • " 6-a .....620                                                                                      | 10 931           | 8 594              | 31 781 772                    |
| • " 6-b .....621                                                                                      |                  |                    |                               |
| • " 7 .....622                                                                                        | 2 416            | 307 818            | 61 928 197                    |
| • " 8 .....623                                                                                        | 4 652            | 2 878 054          | 89 242 064                    |
| • " 9 .....624                                                                                        | 1 376            | 470 687            | 26 445 513                    |
| • " 10 .....625                                                                                       | 2 560            | 982 836            | 134 401 150                   |
| • " 11 .....626                                                                                       | 46               | 28 377             | 1 793 350                     |
| • " 12: terrains .....627                                                                             | 2 186            | 468 123            | 122 768 327                   |
| bâtiments .....628                                                                                    | 88               | 1 296 012          |                               |
| <b>AUTRES IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b><br>(partie non imposable seulement)                            |                  |                    |                               |
| - Terrains de golf (L.R.Q., c. F-2.1, art. 211)                                                       |                  |                    |                               |
| • excédent du plafond à l'hectare (al. 1) .....629                                                    |                  | 107 684            |                               |
| • améliorations (ouvrages d'aménagement) (al. 4) .....630                                             |                  | 158 836            |                               |
| - Presbytères de cert. Églises (L.R.Q., c. F-2.1, art. 231.1) 631                                     | 386              | 51 309             | 912 460                       |
| - Immeubles visés à l'article 210 (L.R.Q., c. F-2.1) .....632                                         | 47               | 36 763             | 137 801                       |
| - Immeubles visés à l'article 208, al. 1 (L.R.Q., c. F-2.1) ..633                                     | 758              | 236 624            | 25 118 603                    |
| - Biens culturels imm. classés (L.R.Q., c. B-4, art.33) .....634                                      |                  | 6 528              |                               |
| - Autres immeubles non imposables .....635                                                            | 4 137            | 127 611            | 112 843 566                   |
| <b>TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE</b> 636                                                        | <b>2 993 441</b> | <b>351 006 581</b> | <b>307 660 173 565</b>        |

| 4. RÉGIMES FISCAUX PARTICULIERS                                                      |          |                    |                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------|------------------------|
| IDENTIFICATION                                                                       | NOMBRE * | VALEURS IMPOSABLES | VALEURS NON IMPOSABLES |
| Terrains de golf (L.R.Q., c. F-2.1, art. 211) ..... 401                              | 228      | 172 331            | 266 520                |
| Unités d'évaluation comprenant des<br>exploitations agricoles enregistrées ..... 402 | 90 041   | 10 654 539         | 34 015 405 712         |
| - Parties comprises dans l'«EAE»                                                     |          |                    |                        |
| • Entièrement incluses en zone agricole ..... 403                                    | 82 839   | 8 090 213          | 4 213 793              |
| • Partiellement incluses en zone agricole ..... 404                                  | 3 186    | 275 117            | 131 070                |
| • Exclues de la zone agricole ..... 405                                              | 4 019    | 243 092            |                        |
| - Parties à vocation non agricole ..... 406                                          | 34 416   | 2 046 160          |                        |
| Presbytères de certaines Églises<br>(L.R.Q., c. F-2.1, art. 231.1) .....407          | 616      | 12 969             | 51 309                 |
| Biens culturels immobiliers classés<br>(L.R.Q., c. B-4, art. 33) ..... 408           | 146      | 47 972             | 6 528                  |
| Autres régimes fiscaux particuliers ..... 409                                        | 259      | 10 417             | 3 484                  |

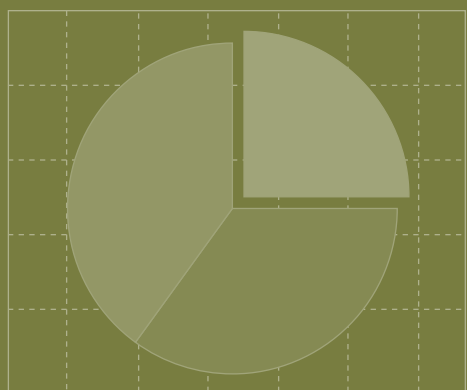
| 5. CONDOMINIUMS RÉSIDENTIELS PAR BÂTIMENT |                     |                    |                        |
|-------------------------------------------|---------------------|--------------------|------------------------|
| IDENTIFICATION                            | NOMBRE DE BÂTIMENTS | VALEURS IMPOSABLES | VALEURS NON IMPOSABLES |
| Bâtiments de: 1 logement ..... 501        | 13 322              | 1 325 816          | 241                    |
| 2 logements ..... 502                     | 1 902               | 412 947            | 306                    |
| 3 logements ..... 503                     | 2 801               | 811 474            | 57                     |
| 4 logements ..... 504                     | 1 819               | 639 102            |                        |
| 5 logements ..... 505                     | 572                 | 252 522            |                        |
| 6 à 9 logements ..... 506                 | 3 665               | 1 934 196          | 141                    |
| 10 à 19 logements ..... 507               | 1 478               | 1 354 919          | 61                     |
| 20 à 29 logements ..... 508               | 392                 | 726 369            |                        |
| 30 à 49 logements ..... 509               | 325                 | 977 303            |                        |
| 50 à 99 logements ..... 510               | 233                 | 1 546 279          |                        |
| 100 à 199 logements ..... 511             | 135                 | 2 021 535          | 103                    |
| 200 logements et plus ..... 512           | 39                  | 1 030 238          |                        |

| 7. TERRAINS VAGUES POUVANT ÊTRE ASSUJETTIS À UNE SURTAXE                                              |               |                  |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|-------------------------------|
| IDENTIFICATION                                                                                        | NOMBRE *      | VALEURS          | SUPERFICIE<br>DES TERRAINS 05 |
| Unités d'évaluation qui peuvent être assujetties<br>(L.R.Q., c. C-19, art.486 et c. C-27.1, art. 990) |               |                  |                               |
| - UNITÉS IMPOSABLES ..... 701                                                                         | 40 206        | 2 663 821        | 147 030 347                   |
| - UNITÉS NON IMPOSABLES                                                                               |               |                  |                               |
| • Gouvernement du Canada et ses entreprises ..... 702                                                 | 118           | 137 015          | 4 071 846                     |
| • Gouvernement du Québec ..... 703                                                                    | 1 605         | 173 672          | 10 072 155                    |
| <b>TOTAL</b> ..... 704                                                                                | <b>41 929</b> | <b>2 974 507</b> | <b>161 174 341</b>            |

| 8. DONNÉES UTILES AU CALCUL DE LA RICHESSE FONCIÈRE                                        |             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--|
| IDENTIFICATION                                                                             | VALEURS     |  |
| ÉVALUATION DES IMMEUBLES IMPOSABLES ..... 801                                              | 299 419 693 |  |
| ÉVALUATION DES IMMEUBLES NON IMPOSABLES                                                    |             |  |
| • Immeubles visés à l'article 208, alinéa 1 (L.R.Q., c. F-2.1) .....802                    | 236 624     |  |
| • Immeubles visés à l'article 210, alinéa 2 (L.R.Q., c. F-2.1) .....803                    | 36 763      |  |
| • Gouvernement du Québec (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 1) ..... 804               | 1 936 172   |  |
| • Gouvernement du Canada et ses entreprises (L.R.Q., c. F-2.1, art. 204, p. 1.1) ..... 805 | 4 788 780   |  |
| • Biens culturels immobiliers classés (L.R.Q., c. B-4, article 33) ..... 806               | 6 528       |  |
| • Réseau de la santé et des services sociaux (L.R.Q., c. F-2.1, art. 255, al. 2) ..... 807 | 6 169 465   |  |
| • Cégeps et universités (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 3) ..... 808                | 4 940 313   |  |
| • Écoles primaires et secondaires (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 4) ..... 809      | 10 651 302  |  |

« L'Institut a pour mission de fournir des informations statistiques qui soient fiables et objectives sur la situation du Québec quant à tous les aspects de la société québécoise pour lesquels de telles informations sont pertinentes. L'Institut constitue le lieu privilégié de production et de diffusion de l'information statistique pour les ministères et organismes du gouvernement, sauf à l'égard d'une telle information que ceux-ci produisent à des fins administratives. Il est le responsable de la réalisation de toutes les enquêtes statistiques d'intérêt général. »

Loi sur l'Institut de la statistique du Québec (L.R.Q., c. I-13.011) adoptée par l'Assemblée nationale du Québec le 19 juin 1998.



8

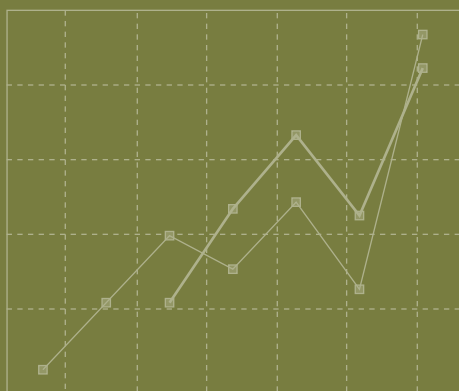
65

4

0

9

3



**Institut  
de la statistique**

**Québec**

