

Présentation de la richesse foncière uniformisée 2012



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

Direction générale des finances municipales
Août 2012

Québec 

Mise à jour 2012

Gervais Grand-Maison

Rédaction

Nathalie Drolet, CPA, CMA

Révision

Barbara Carrier, CPA, CGA

Service de l'information financière et du financement

Direction générale des finances municipales

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

Table des matières

1. Notions générales	5
1.1 Introduction	5
1.2 Calcul et composantes	5
1.3 Source des données	6
1.4 Données détaillées	6
2. Répartition de la richesse foncière uniformisée	7
2.1 Immeubles imposables et non imposables	7
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables	7
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	8
2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population	9
3. Évolution de la richesse foncière uniformisée	10
4. Évolution de la RFU par habitant et de la population	12

Liste des graphiques

Graphique 1 : Répartition de la richesse foncière uniformisée - 2012	7
Graphique 2 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables - 2012	8
Graphique 3 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables - 2012	8
Graphique 4 : Répartition de la richesse foncière uniformisée et de la population selon les classes de population - 2012	9
Graphique 5 : Évolution de la richesse foncière uniformisée et de certaines de ses composantes	11

Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution de la richesse foncière uniformisée et de certaines de ses composantes _____	10
Tableau 2 : Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU pour les municipalités de 10 000 habitants et plus _____	11
Tableau 3 : Évolution de la RFU par habitant et de la population du Québec _____	12

Liste des annexes

Évaluation uniformisée des immeubles imposables

Selon les classes de population _____	14
---------------------------------------	----

Richesse foncière uniformisée

Selon les classes de population en milliers de \$ _____	15
Selon les classes de population en \$ par habitant _____	16

1. Notions générales

1.1 Introduction

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



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

1.2 Calcul et composantes



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

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

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

¹ Cette RFU est légèrement différente de celle utilisée aux fins de la péréquation dont le calcul et les composantes sont décrits dans le Règlement sur le régime de péréquation. (R.R.Q., c. F-2.1, r. 11)

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

1.3 Source des données

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

Les pourcentages, fixés par le Ministre⁴, qui servent à calculer la partie dont on tient compte dans les valeurs non imposables de certains immeubles sont les suivants pour l'année 2012 :

- › immeubles des réseaux de la santé et de l'éducation (cégeps et universités) : 97 %;
- › écoles primaires : 85,2 %;
- › autres immeubles scolaires : 72,1 %.

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

La valeur établie relativement à l'article 222 de la LFM est calculée en utilisant certaines données provenant des prévisions budgétaires 2011.

Les données de population utilisées pour le calcul de la RFU par habitant reflètent la population au 1^{er} janvier 2012⁵.



1.4 Données détaillées

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

La RFU a été établie pour 1 142 municipalités dont la population totale est de 7 915 452 habitants.

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

³ Pour l'exercice financier 2012, la date de dépôt du rôle se situe entre le 15 août et le 15 septembre 2011.

⁴ Selon l'avis publié dans la Gazette officielle du Québec le 29 octobre 2011. (Partie 1, n° 43)

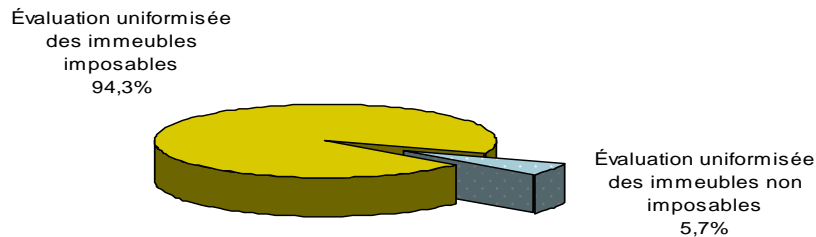
⁵ Selon le décret 1287-2011 adopté le 14 décembre 2011 qui a été modifié par le décret 495-2012 adopté le 16 mai 2012.

2. Répartition de la richesse foncière uniformisée

2.1 Immeubles imposables et non imposables

En 2012, la RFU du Québec est de 837,2 milliards de dollars. De ce montant, 94,3 % sont attribuables aux immeubles imposables. Les autres 5,7 % correspondent aux immeubles non imposables.

Graphique 1 : Répartition de la richesse foncière uniformisée - 2012



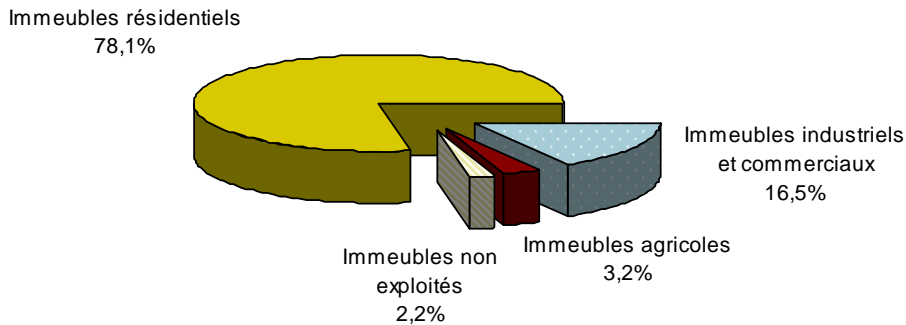
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles imposables est de 789,6 milliards de dollars en 2012. Celle des immeubles résidentiels en représente 78,1 %, soit 616,6 milliards de dollars. Cette catégorie comprend, entre autres, les maisons unifamiliales, les condominiums, les immeubles à logements, les chalets et les maisons mobiles.

Les immeubles industriels et commerciaux représentent 16,5 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 130 milliards de dollars. Ils comprennent les industries manufacturières, les immeubles relatifs aux transports, communications et services publics, les immeubles commerciaux incluant les hôtels, les immeubles à bureaux et autres services, les parcs et terrains de golf ainsi que les exploitations forestières et minières.

Finalement, les immeubles agricoles correspondent à 3,2 % et les immeubles non exploités à 2,2 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 25,4 milliards et 17,6 milliards de dollars respectivement. Les immeubles non exploités comprennent les terrains vagues et les forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves.

Graphique 2 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables - 2012



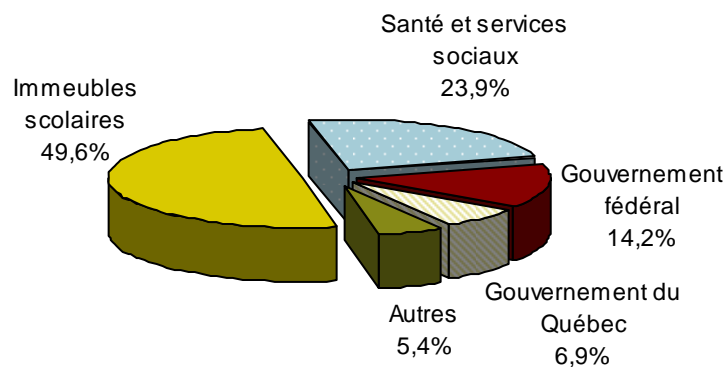
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables considérée aux fins du calcul de la RFU est de 47,6 milliards de dollars pour l'année 2012. Près de la moitié de ce montant est attribuable aux immeubles scolaires, soit 23,6 milliards de dollars. On retrouve dans cette catégorie les cégeps et universités, les écoles primaires et secondaires ainsi que d'autres immeubles scolaires.

Viennent ensuite les immeubles du réseau de la santé et des services sociaux qui représentent 23,9% du total de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables pour 11,4 milliards de dollars. Les immeubles du gouvernement du Canada correspondent à 14,2 % et ceux du gouvernement du Québec à 6,9 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 6,7 et 3,3 milliards de dollars respectivement.

Finalement, les autres immeubles non imposables, qui comprennent notamment les biens culturels et l'évaluation des revenus selon l'article 222 de la LFM, représentent 5,4 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 2,6 milliards de dollars.

Graphique 3 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables - 2012

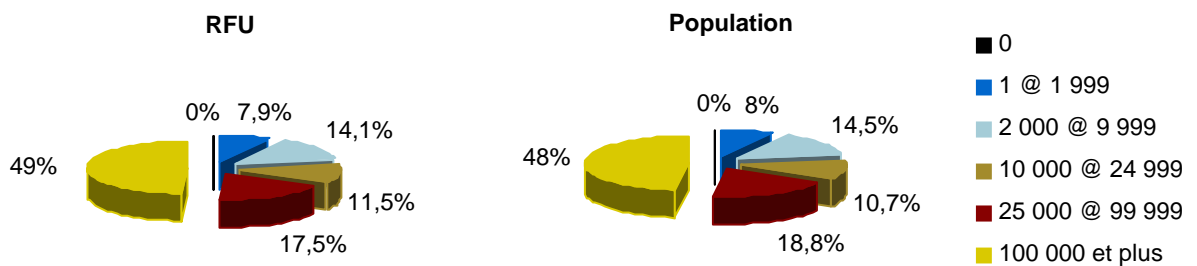


2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population

Le graphique qui suit permet de voir la répartition de la RFU du Québec pour l'année 2012 en fonction de la taille des municipalités. Cette répartition est de plus comparée à celle de la population du Québec pour la même année.

Ce graphique démontre que la RFU est répartie de façon proportionnelle à la population. La plus grande part de la population, soit 48 %, habite dans les municipalités dont la population est de 100 000 habitants et plus. On retrouve dans ces mêmes municipalités 49 % de la RFU. De même, la population des municipalités de 25 000 à 99 999 habitants correspond à 18,8 % de la population et la RFU de ces municipalités est égale à 17,5 % de la RFU. Le constat est le même pour les autres classes de population.

Graphique 4 : Répartition de la richesse foncière uniformisée et de la population selon les classes de population - 2012



3. Évolution de la richesse foncière uniformisée

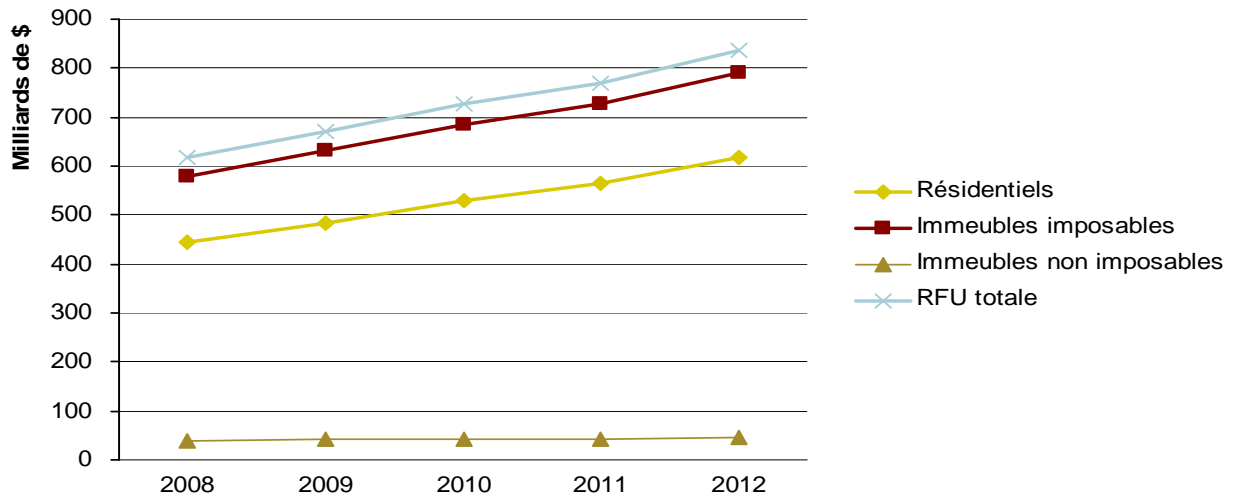
La RFU du Québec a augmenté de 8,0 % en moyenne par année entre les années 2008 et 2012. Elle est passée de 616,7 à 837,2 milliards de dollars, soit une croissance totale de 35,7 %. Cette croissance vient principalement de celle de l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels qui représente, en 2012, 78 % de l'évaluation des immeubles imposables, soit 74 % de la RFU. L'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels est passée de 443,6 milliards de dollars en 2008 à 616,6 milliards de dollars en 2012, ce qui représente une augmentation de 39 %. En comparaison, l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables a augmenté de 25,4 % pour la même période.

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

	2008	2009	2010	2011	2012	Variation 2008-2012	MTCA* 2008-2012
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels (en M\$)	443 651	484 874	530 645	565 216	616 640		
Taux de croissance annuel (en %)		9,3	9,4	6,5	9,1	39,0	8,6
Évaluation uniformisée des immeubles imposables (en M\$)	578 791	630 916	684 934	726 082	789 621		
Taux de croissance annuel (en %)		9,0	8,6	6,0	8,8	36,4	8,1
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables (en M\$)	37 924	40 871	42 349	43 738	47 560		
Taux de croissance annuel (en %)		7,8	3,6	3,3	8,7	25,4	5,9
Richesse foncière uniformisée (en M\$)	616 716	671 787	727 283	769 819	837 181		
Taux de croissance annuel (en %)		8,9	8,3	5,8	8,8	35,7	8,0

* MTCA : Moyenne des taux de croissance annuels

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



Le tableau 2 présente la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus, la valeur des permis de bâtir de ce même groupe de municipalités et l'importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU pour les années 2008 à 2011 inclusivement⁶. Ces données permettent de constater que l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus provient, en majorité, de l'augmentation de la valeur des immeubles. En effet, la valeur des permis de bâtir⁷ émis pour cette période correspond à 37 % de l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus. Cependant en 2011, dû à un ralentissement de la croissance de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus, la proportion de la valeur des permis de bâtir émis augmente à près de la moitié de la hausse de la RFU, soit 47 %.

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

	2008	2009	2010	2011	MTCA* 2008-2011
Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU (en %)	35	31	33	47	37
Valeur des permis de bâtir (en M\$) **	13 807	12 930	14 842	15 490	-
RFU (en M\$)	476 710	518 301	563 010	596 200	
Taux de croissance annuel (en %)	9,0	8,7	8,6	5,9	8,1

* MTCA : Moyenne des taux de croissance annuels

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

⁶ Au moment de la préparation de ce document, la valeur des permis de bâtir n'était pas disponible pour l'année 2012. De plus, l'information disponible concerne uniquement les municipalités de 10 000 habitants et plus.

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

4. Évolution de la RFU par habitant et de la population

La RFU par habitant pour l'ensemble du Québec a augmenté en moyenne de 7,1 % par année entre les années 2008 et 2012. Elle est passée de 80 453 \$ en 2008 à 105 765 \$ en 2012. La population a connu une croissance moyenne de 0,8 % par année pendant la même période.

Tableau 3 : Évolution de la RFU par habitant et de la population du Québec

	2008	2009	2010	2011	2012	Variation 2008-2012	MTCA* 2008-2012
Richesse foncière uniformisée (en \$ par habitant)	80 453	88 124	93 660	98 154	105 765	-	-
Taux de croissance annuel (en %)	-	9,5	6,3	4,8	7,8	31,5	7,1
Population du Québec	7 665 517	7 623 189	7 765 097	7 842 926	7 915 452	-	-
Taux de croissance annuel (en %)	-	(0,6)	1,9	1,0	0,9	3,2	0,8

* MTCA : Moyenne des taux de croissance annuels

Annexes

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

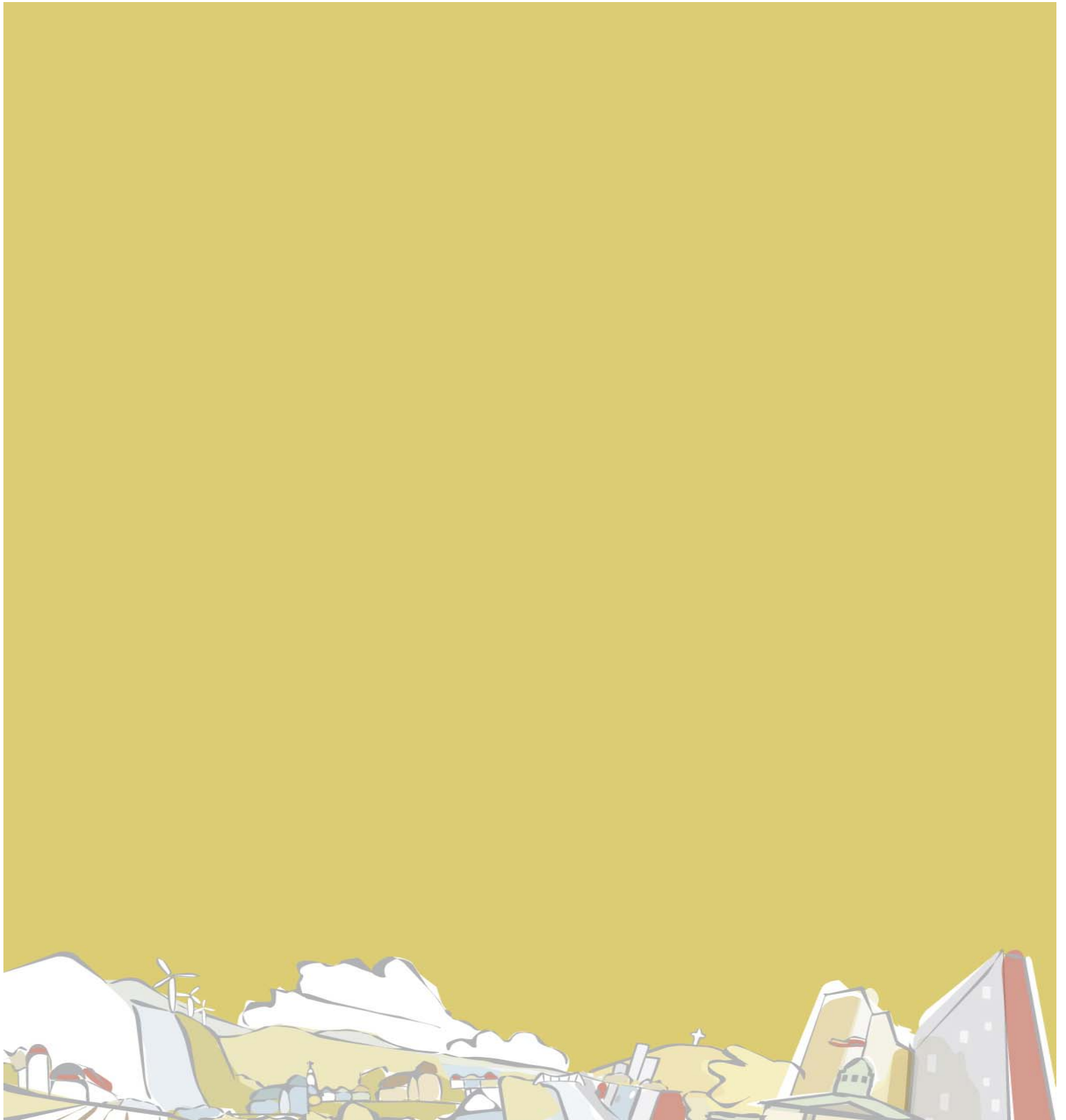
No classe <u>population</u>	Classe de <u>population</u>	Nombre de <u>mun.</u>	<u>Population</u>	<u>Immeubles résidentiels</u>			Immeubles industriels et <u>commerciaux</u>	Immeubles <u>agricoles</u>	Immeubles non <u>exploités</u>	Évaluation totale des immeubles <u>imposables</u>
				<u>Résidences d'un logement</u>	Immeubles à logements et <u>condo.</u>	Autres immeubles <u>résidentiels</u>				
<u>Valeur uniformisée en milliers de \$</u>										
00	0	14	0	1 667,6	0,0	165 226,5	65 859,8	1 671,3	20 400,8	254 826,0
01	1 @ 1 999	748	633 253	28 834 044,5	2 672 245,0	11 705 904,5	5 280 587,8	13 196 162,5	3 418 326,4	65 107 270,6
02	2000 @ 9 999	281	1 145 172	66 172 027,0	11 553 918,2	8 860 029,4	14 633 071,7	8 338 320,5	4 348 352,1	113 905 718,9
03	10 000 @ 24 999	55	848 908	60 673 447,4	12 697 929,4	2 482 722,3	12 586 393,2	1 376 094,4	1 900 595,7	91 717 182,4
04	25 000 @ 99 999	34	1 488 136	81 623 101,3	26 406 112,6	3 706 105,0	24 537 204,4	1 680 654,4	2 711 422,0	140 664 599,5
05	100 000 et plus	10	3 799 983	140 877 234,2	151 319 581,8	6 888 798,3	72 877 986,0	813 181,8	5 194 200,7	377 970 982,9
	Total	1 142	7 915 452	378 181 522,1	204 649 787,0	33 808 786,0	129 981 102,8	25 406 084,9	17 593 297,8	789 620 580,4

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

No classe <u>population</u>	Classe de <u>population</u>	Nombre de <u>mun.</u>	<u>Population</u>	Évaluation totale des <u>immeubles</u> <u>imposables</u>	Immeubles non imposables										Richesse foncière uniformisée <u>(RFU)</u>
					Immeubles visés à l'article <u>208,1</u>	Immeubles visés à l'article <u>210,2</u>	Immeubles du gouv. du <u>Québec</u>	Immeubles du gouv. fédéral	Biens culturels <u>immobiliers</u>	Réseau de la santé et des <u>serv.sociaux</u>	Cégeps et <u>universités</u>	Écoles <u>primaires</u>	Autres immeubles <u>scolaires</u>	<u>Article 222</u>	
Valeur uniformisée en milliers de \$															
00	0	14	0	254 826,0	7 053,9	0,0	9 488,1	709,6	0,0	40,6	6 892,3	0,0	0,0	0,0	279 010,6
01	1 @ 1 999	748	633 253	65 107 270,6	12 910,2	0,0	122 318,2	117 036,8	4 331,5	181 002,2	44 656,5	415 934,3	114 308,7	316 266,3	66 436 035,4
02	2000 @ 9 999	281	1 145 172	113 905 718,9	61 847,4	0,0	315 854,5	1 149 544,8	4 244,8	1 008 318,8	204 026,4	729 224,4	943 190,7	333 003,0	118 654 973,8
03	10 000 @ 24 999	55	848 908	91 717 182,4	624 645,1	15 155,0	170 158,2	1 222 019,1	1 816,3	890 375,7	441 891,8	726 500,7	943 672,4	91 076,2	96 844 493,0
04	25 000 @ 99 999	34	1 488 136	140 664 599,5	118 614,1	0,0	382 784,3	704 513,8	7 231,0	1 743 643,7	835 200,8	1 060 798,1	1 425 829,8	93 560,1	147 036 775,4
05	100 000 et plus	10	3 799 983	377 970 982,9	621 005,3	105 905,8	2 276 099,5	3 533 272,5	41 590,3	7 537 342,7	8 431 408,1	3 095 423,4	4 131 871,3	185 263,9	407 930 165,6
	Total	1 142	7 915 452	789 620 580,4	1 446 076,2	121 060,8	3 276 702,8	6 727 096,7	59 213,9	11 360 723,8	9 964 075,8	6 027 880,9	7 558 873,0	1 019 169,6	837 181 453,8
											23 550 829,6		2586306,5		

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

No classe population	Classe de population	Nombre de mun.	Population	Évaluation totale des immeubles imposables	Immeubles non imposables										Richesse foncière uniformisée (RFU)
					Immeubles visés à l'article 208,1	Immeubles visés à l'article 210,2	Immeubles du gouv. du Québec	Immeubles du gouv. fédéral	Biens culturels immobiliers	Réseau de la santé et des serv.sociaux	Cégeps et universités	Écoles primaires	Autres immeubles scolaires	Article 222	
Valeur uniformisée en \$ par habitant															
00	0	14	0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
01	1 @ 1 999	748	633 253	102 814,0	20,4	0,0	193,2	184,8	6,8	285,8	70,5	656,8	180,5	499,4	104 912,3
02	2000 @ 9 999	281	1 145 172	99 466,0	54,0	0,0	275,8	1 003,8	3,7	880,5	178,2	636,8	823,6	290,8	103 613,2
03	10 000 @ 24 999	55	848 908	108 041,4	735,8	17,9	200,4	1 439,5	2,1	1 048,8	520,5	855,8	1 111,6	107,3	114 081,3
04	25 000 @ 99 999	34	1 488 136	94 524,0	79,7	0,0	257,2	473,4	4,9	1 171,7	561,2	712,8	958,1	62,9	98 806,0
05	100 000 et plus	10	3 799 983	99 466,5	163,4	27,9	599,0	929,8	10,9	1 983,5	2 218,8	814,6	1 087,3	48,8	107 350,5
	Total	1 142	7 915 452	99 756,9	182,7	15,3	414,0	849,9	7,5	1 435,3	1 258,8	761,5	955,0	128,8	105 765,5



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

Québec 