



PRÉSENTATION DE LA RICHESSE FONCIÈRE UNIFORMISÉE 2024

DIRECTION DE LA NORMALISATION,
DE L'INFORMATION FINANCIÈRE ET DU FINANCEMENT
OCTOBRE 2024

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation.

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.quebec.ca/gouv/affaires-municipales-habitation.

ISBN : 978-2-550-98920-2 (PDF)

Dépôt légal, Bibliothèque et Archives nationales du Québec, 2024.

Tous droits réservés. La reproduction de ce document par quelque procédé que ce soit et sa traduction, même partielles, sont interdites sans l'autorisation des Publications du Québec.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, 2024

Table des matières

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

Liste des graphiques

Graphique 1 : Répartition de la RFU	3
Graphique 2 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables	4
Graphique 3 : Répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables	5
Graphique 4 : Répartition de la RFU et de la population selon les classes de population	6

Liste des tableaux

Tableau 1a : Évolution de la RFU et de certaines de ses composantes	7
Tableau 1b : Taux de croissance de la RFU et de certaines de ses composantes (en %)	8
Tableau 2a : Évolution de la valeur des permis de bâtir et de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus (en M\$)	8
Tableau 2b : Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU et taux de croissance de la RFU pour les municipalités de 10 000 habitants et plus (en %)	9

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, ainsi que comme base de répartition par les municipalités régionales de comté (MRC). Elle est un élément important dans le calcul du potentiel fiscal qui sert à la répartition des dépenses des communautés métropolitaines. Elle sert aussi de base de répartition d'une partie du programme de péréquation municipale.

La RFU présentée dans ce document¹ est celle utilisée aux fins du calcul des ratios financiers et des 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 versées des compensations. Aux fins du calcul de la RFU, l'évaluation uniformisée des immeubles imposables comprend l'évaluation des immeubles résidentiels, industriels, commerciaux, agricoles² et non exploités. L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables englobe l'évaluation des immeubles des gouvernements du Québec et du Canada, ainsi que l'évaluation des revenus selon l'article 222 de la *Loi sur la fiscalité municipale*³ (LFM) et certains autres immeubles.

La *Loi visant principalement à contrôler le coût de la taxe foncière agricole et à simplifier l'accès au crédit de taxes foncières agricoles* a été sanctionnée le 17 mars 2020. Elle a notamment modifié la LFM pour habiliter le gouvernement à déterminer, par règlement, des modalités permettant d'établir la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole qui est enregistrée et qui est comprise dans une zone agricole⁴. Depuis l'exercice financier municipal 2021, cette mesure s'applique graduellement en fonction du moment où la municipalité déposera un nouveau rôle d'évaluation foncière. Pour réduire l'impact fiscal de cette mesure, le gouvernement a mis en place un programme transitoire d'aide financière⁵, administré par le ministre du MAPAQ. Le sommaire du rôle d'évaluation foncière présente l'évaluation uniformisée des immeubles imposables. Pour établir la RFU, la portion de l'évaluation uniformisée qui dépasse la valeur imposable maximale des exploitations agricoles enregistrées doit être retranchée de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables présentée au sommaire du rôle

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 (chapitre F-2.1, r. 11).

2. La valeur imposable des exploitations agricoles se limite à la valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole enregistrée au ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) qui est comprise dans une zone agricole.

3. L'évaluation des revenus selon l'article 222 de la LFM est l'évaluation équivalant à la capitalisation des paiements perçus tenant lieu de taxes 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 pour l'exercice financier précédant celui pour lequel la RFU est calculée par le taux global de taxation (TGT) de ce même exercice financier.

4. L'exploitation agricole doit être enregistrée en vertu de l'article 36.0.1 de la *Loi sur le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation* (chapitre M-14) et qui est compris dans une zone agricole établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (chapitre P-41.1).

5. Programme transitoire d'aide financière aux municipalités pour réduire l'impact fiscal découlant directement de la détermination d'une valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole.

(évaluation uniformisée des immeubles imposables nette). La portion de l'évaluation uniformisée des exploitations agricoles enregistrées, pour laquelle une aide financière a été versée, doit être ajoutée à l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables.

Comme les rôles triennaux des municipalités ne sont pas tous déposés la même année, de sorte qu'ils représentent la réalité du marché à des dates différentes, les évaluations sont uniformisées en les multipliant par le facteur comparatif approuvé par la ministre responsable des Affaires municipales 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. Celui-ci est établi par la municipalité pour chacun des trois exercices financiers pendant lesquels le rôle triennal demeure habituellement en vigueur. Il permet de ramener sur une base comparable les évaluations qui proviennent de rôles d'évaluation différents.

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

1.3 Source des données

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

Les pourcentages fixés par la ministre⁶, pour les exercices 2023 à 2025, sont utilisés afin de calculer la portion à considérer aux valeurs non imposables de certains immeubles. Ainsi, pour le calcul de la RFU 2024, les pourcentages sont les suivants :

- Immeubles de la Société québécoise des infrastructures affiliés au réseau de la santé et ceux du réseau de la santé et des services sociaux : 100 %;
- Immeubles d'un CÉGEP ou d'une université: 100 %;
- Écoles primaires et autres immeubles scolaires : 82 %.

Les pourcentages permettant de calculer l'évaluation uniformisée des exploitations agricoles non imposables sont fixés par le MAPAQ⁷ pour chacune des municipalités concernées.

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

La valeur établie, relativement à l'article 222 de la LFM, est calculée à partir des données prévisionnelles de 2023.

Les données de population utilisées pour déterminer les classes de population reflètent la population au 1^{er} janvier 2024⁸.

6. Selon l'article 255 et la note au bas de l'article 261.1 de la LFM et le Muni-Express : « Établissement de la richesse foncière uniformisée des municipalités locales pour les exercices municipaux 2023 à 2025 ». <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/bulletin-muni-express/2022/n-20-17-octobre-2022/>.

7. Selon le Programme transitoire d'aide financière aux municipalités pour réduire l'impact fiscal découlant directement de la détermination d'une valeur imposable maximale du terrain de toute exploitation agricole. <https://www.mapaq.gouv.qc.ca/fr/Productions/taxes/Pages/Programme-transitoire-aide-financiere-municipalites.aspx>

8. Selon le décret 1836-2023 adopté le 27 décembre 2023.

1.4 Données

La RFU est 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 est établie pour 1 138 municipalités.

Les données pour chaque municipalité sont disponibles, en données ouvertes, sur le site Web de Données Québec.

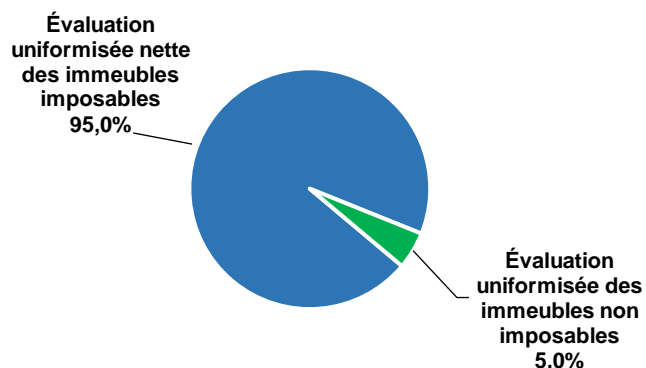
Il est à noter que les taux, du présent document, sont calculés initialement à partir des données non arrondies. Les valeurs utilisées sont arrondies selon les décimales présentées, de sorte que celles-ci ne correspondent pas intégralement à la somme des parties.

2. Répartition de la richesse foncière uniformisée

2.1 Immeubles imposables et non imposables

En 2024, la RFU du Québec s'établit à 1 917,4 milliards de dollars. Comme le démontre le graphique 1, 95,0 % de celle-ci est constituée de l'évaluation uniformisée nette des immeubles imposables. En contrepartie, une proportion de 5,0 % correspond à l'évaluation uniformisée des immeubles qui sont non imposables.

Graphique 1: Répartition de la RFU



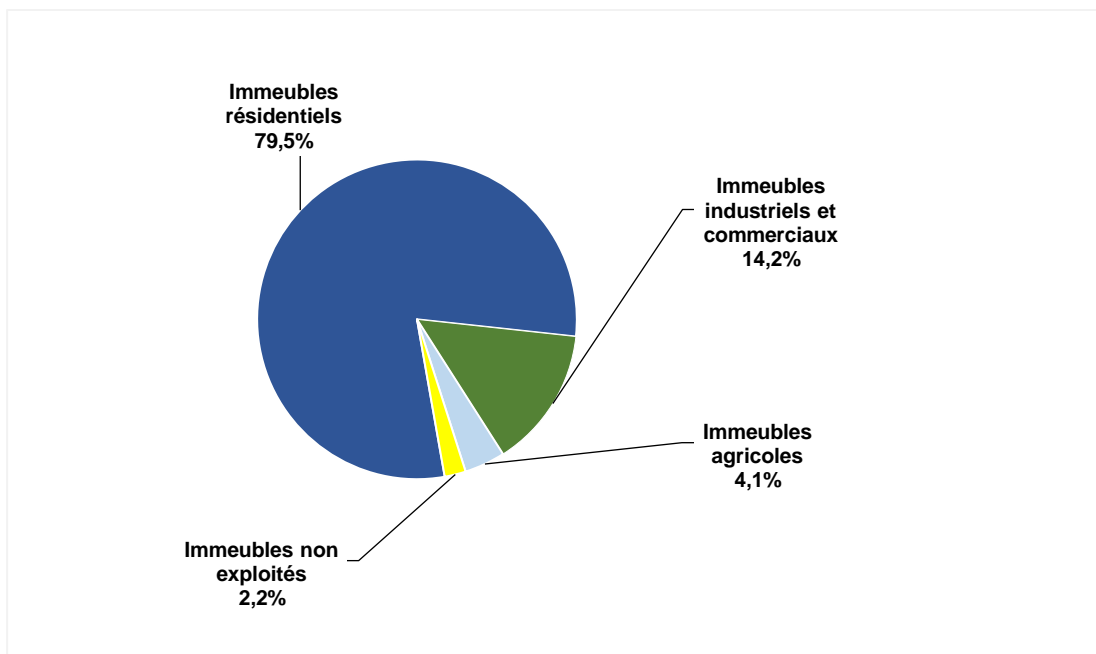
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables

Pour 2024, l'évaluation uniformisée des immeubles imposables présentée au sommaire du rôle d'évaluation foncière s'élève à 1 821,6 milliards de dollars⁹. Le graphique 2 montre la répartition de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables par catégorie d'immeubles. La proportion des immeubles résidentiels en constitue 79,5 % correspondant à 1 448,1 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, pour leur part, 14,2 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 259,3 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 de bureaux et autres services, les parcs et terrains de golf, ainsi que les exploitations minières et certaines exploitations forestières commerciales.

Les proportions occupées par les immeubles agricoles et les immeubles non exploités représentent respectivement 4,1 % (75,1 milliards de dollars) et 2,2 % (39,1 milliards de dollars) de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables. 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



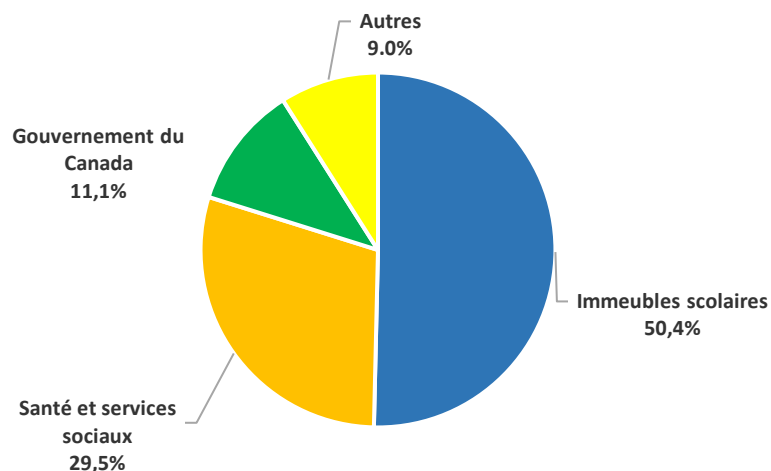
9. La partie de l'évaluation uniformisée qui surpasse la valeur imposable maximale des exploitations agricoles enregistrées est incluse dans ce montant et correspond à 493,2 millions de dollars.

2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables s'élève à 96,2 milliards de dollars pour l'année 2024. Sa répartition par catégorie d'immeubles est présentée au graphique 3. De ce montant, 48,5 milliards de dollars sont attribuables aux immeubles scolaires, correspondant à 50,4 %. On retrouve dans cette catégorie les cégeps et universités, les écoles primaires et secondaires ainsi que d'autres immeubles scolaires.

Les immeubles du réseau de la santé et des services sociaux constituent 29,5 % du total de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, et ce, pour 28,3 milliards de dollars. Les immeubles du gouvernement du Canada y figurent dans une proportion de 11,1 % pour 10,7 milliards de dollars. Finalement, l'évaluation uniformisée des autres immeubles non imposables incluant les immeubles du gouvernement du Québec représente 9,0 %, soit 8,7 milliards de dollars.

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

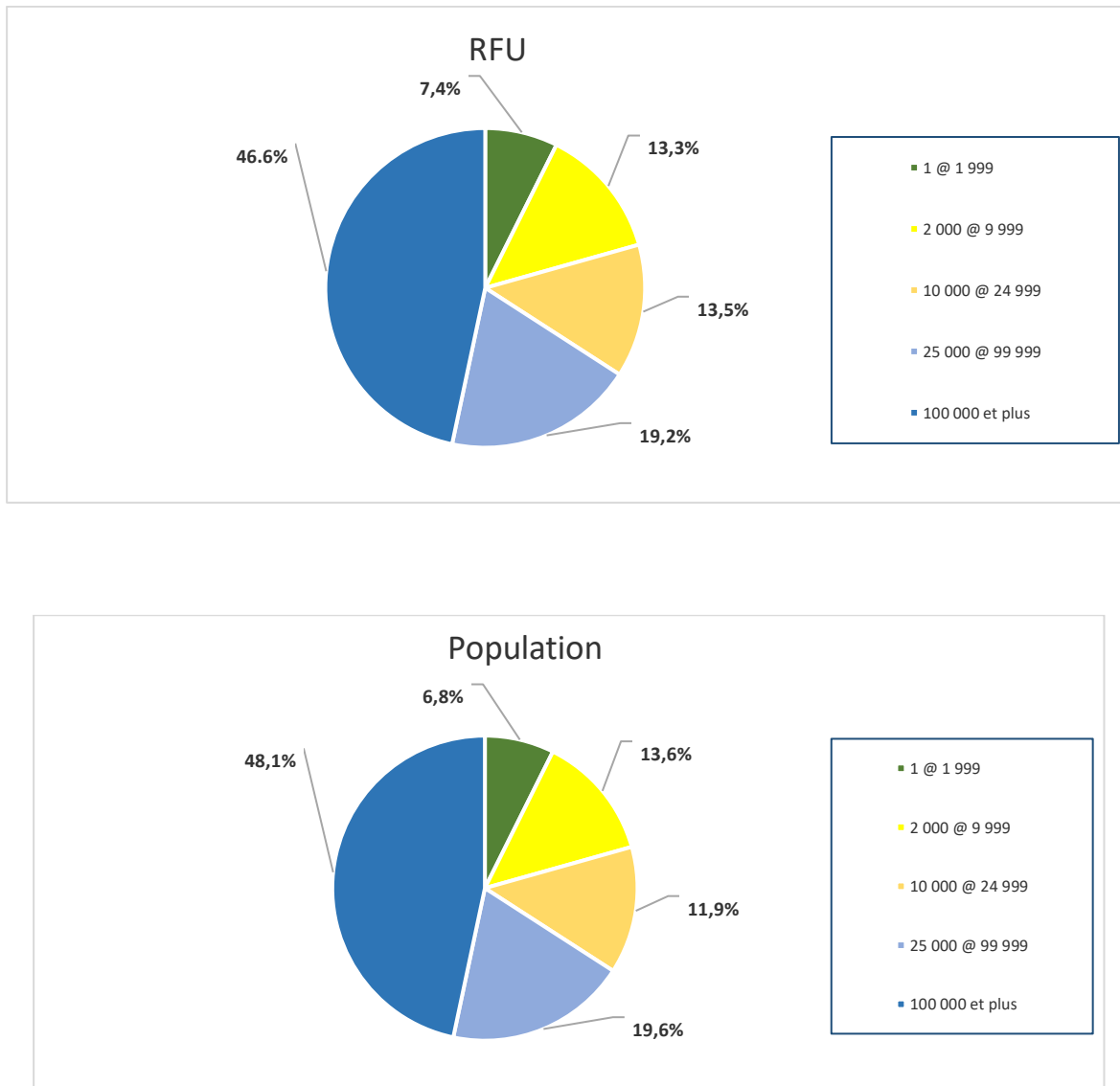


2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population

Le graphique 4 présente la répartition de la RFU du Québec pour l'année 2024 en fonction de la taille des municipalités. Cette répartition est de plus comparée à celle de la population du Québec pour la même année.

Ainsi, il apparaît que la RFU est répartie de façon proportionnelle à la population. La plus grande part de cette population, soit 48,1 %, habite dans les municipalités dont la population est de 100 000 habitants et plus. De ce fait, pour ces mêmes municipalités, la RFU s'établit à 46,6 % soit tout près de la moitié de la RFU totale. De même, la population des municipalités de 25 000 à 99 999 habitants correspond à 19,6 % de la population et la RFU associée, occupe 19,2 % de la RFU totale. Le constat est le même pour les autres classes de population.

Graphique 4 : Répartition de la RFU et de la population selon les classes de population



3. Évolution de la richesse foncière uniformisée

Comme démontré dans les tableaux 1a et 1b, la RFU du Québec croît depuis 2020. Cette croissance s'accroît en 2024 avec un taux supérieur à 17 %. Ainsi, elle est passée de 1 169,3 milliards de dollars en 2020 à 1 917,4 milliards de dollars en 2024, pour une croissance totale de 64 %. Cette augmentation est attribuable à l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels qui représente 79,5 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables en 2024, soit 75,5 % de la RFU. De ce fait, l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels a augmenté de 66,6 %, passant de 869,2 milliards de dollars en 2020 à 1 448,1 milliards de dollars en 2024. En comparaison, l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables s'est accrue de 67,5 % pour la même période.

Tableau 1a : Évolution de la RFU et de certaines de ses composantes

Description	2000 (en M\$)	2021 (en M\$)	2022 (en M\$)	2023 (en M\$)	2024 (en M\$)	Croissance 2020-2024 (en %)
Évaluation uniformisée des immeubles imposables ¹⁰	1 111 853	1 174 011	1 300 304	1 548 897	1 821 138	63,8
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	869 201	918 125	1 019 850	1 226 347	1 448 089	66,6
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	57 462	60 433	66 624	83 749	96 226	67,5
Richesse foncière uniformisée	1 169 316	1 234 444	1 366 928	1 632 646	1 917 364	64,0

10. À partir de 2022, la portion de l'évaluation uniformisée qui dépasse la valeur imposable maximale des exploitations agricoles enregistrées a été retranchée de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables présentée au sommaire du rôle d'évaluation foncière.

Tableau 1b : Taux de croissance de la RFU et de certaines de ses composantes (en %)

Description	2020	2021	2022	2023	2024	MTCA ¹¹ 2020-2024
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	5,9	5,6	10,8	19,1	17,5	11,8
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	6,0	5,6	11,1	20,2	18,1	12,2
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	5,1	5,2	10,2	25,7	14,9	12,2
Richesse foncière uniformisée	5,8	5,6	10,7	19,4	17,4	11,8

Le tableau 2a présente la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus ainsi que la valeur des permis de bâtir¹² du même groupe de municipalités, et ce, pour les années 2020 à 2023 inclusivement¹³.

Le tableau 2b, quant à lui, affiche l'importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU et le taux de croissance de la RFU pour ces mêmes années. Pour les années 2020 à 2023, la valeur des permis de bâtir émis correspond respectivement à 35 %, 49 %, 25 % et 13 % de l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus.

Tableau 2a : Évolution de la valeur des permis de bâtir et de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus (en M\$)

Description	2020	2021	2022	2023
Valeur des permis de bâtir *	19 489	27 738	27 104	26 381
RFU (en M\$)	925 958	983 093	1 093 490	1 305 381

*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.

11. Moyenne des taux de croissance annuels (MTCA).

12. 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.

13. Au moment de la préparation de ce document, la valeur des permis de bâtir n'était pas disponible pour l'année 2024. De plus, l'information présentée concerne uniquement les municipalités de 10 000 habitants et plus.

Tableau 2b : Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU et taux de croissance de la RFU pour les municipalités de 10 000 habitants et plus (en %)

Description	2020	2021	2022	2023	MTCA 2020-2023
Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU ¹⁴	35	49	25	13	30
Taux de croissance de la RFU	6,4	6,2	11,2	19,4	10,8

14. L'importance de la valeur des permis de bâtir est obtenue par :

$$\frac{\text{Valeur totale des permis de bâtir des municipalités de 10 000 habitants et plus de l'année courante}}{\text{RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus de l'année courante}} \times 100 - \frac{\text{RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus de l'année précédente}}{\text{RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus de l'année précédente}} \times 100$$



*Affaires municipales
et Habitation*

Québec 