

ÉVAstat 2013

Statistiques annuelles sur l'évaluation
foncière municipale au Québec



26 juin 2013

Ce document a été réalisé par le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT).

Il est publié en version électronique à l'adresse suivante : www.mamrot.gouv.qc.ca.

© Gouvernement du Québec, ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire, 2013

ISBN 978-2-550-68275-2 (PDF)

Dépôt légal – 2013 Bibliothèque et Archives nationales du Québec Bibliothèque et Archives Canada

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.

Table des matières

PRÉAMBULE	1
1 NOTIONS DE BASE RELATIVES À L'ÉVALUATION FONCIÈRE	2
1.1 Système d'évaluation foncière municipale propre au Québec.....	2
1.2 Nature de la valeur et date de référence au marché.....	2
2 INVENTAIRE DES IMMEUBLES PORTÉS AUX RÔLES D'ÉVALUATION	3
3 PORTRAIT DES DIX VILLES LES PLUS POPULEUSES DU QUÉBEC	5
4 DONNÉES STATISTIQUES GLOBALES	7
Nombre d'unités d'évaluation.....	7
Valeur foncière uniformisée.....	7
Nombre de transactions immobilières (1 000 \$ et plus).....	8
Nombre de certificats de tenue à jour.....	8
Nombre de demandes de révision administrative du rôle d'évaluation	9
Nombre de recours en évaluation foncière exercés devant le TAQ	9
VOCABULAIRE.....	10

Préambule

Les municipalités locales et les commissions scolaires du Québec financent la majeure partie de leurs services au moyen de l'impôt foncier, lequel est perçu auprès des propriétaires d'immeubles situés sur leur territoire, en fonction de leur évaluation. Annuellement, ce sont 10 milliards de dollars qui sont prélevés par les municipalités du Québec au moyen de ce régime fiscal. Pour leur part, les commissions scolaires perçoivent annuellement 1,5 milliard de dollars sur cette même base.

Le présent document expose les principales statistiques caractérisant l'évaluation foncière municipale au Québec. Plus précisément, il y est question de données relatives à l'année 2013 qui proviennent de différents fichiers transmis au Ministère par les organismes municipaux responsables de l'évaluation foncière.

Avant de présenter ce portrait statistique révélateur des réalités actuelles de l'évaluation foncière municipale au Québec, il apparaît pertinent de rappeler certaines notions.

1 Notions de base relatives à l'évaluation foncière

1.1 Système d'évaluation foncière municipale propre au Québec

Au Québec, la valeur foncière des propriétés servant de base aux fins d'imposition foncière des municipalités et des commissions scolaires est établie en mode décentralisé, dans un système où le milieu municipal et le gouvernement du Québec agissent en concertation afin d'en assurer efficacement le fonctionnement et l'évolution.

La Loi sur la fiscalité municipale confère la compétence en matière d'évaluation foncière à des organismes municipaux responsables de l'évaluation (OMRE). Au nombre de 180, ces organismes sont constitués de 85 municipalités régionales de comté (MRC) et de 95 municipalités locales ayant le statut de « ville » hors des MRC désignées à caractère rural. Ces organismes ont la responsabilité de concevoir et de maintenir à jour tout rôle d'évaluation de leur ressort, d'en justifier le contenu auprès des contribuables et, le cas échéant, devant les tribunaux. En vigueur durant trois exercices financiers consécutifs, chaque rôle d'évaluation foncière constitue l'inventaire des immeubles situés sur le territoire de la municipalité concernée.

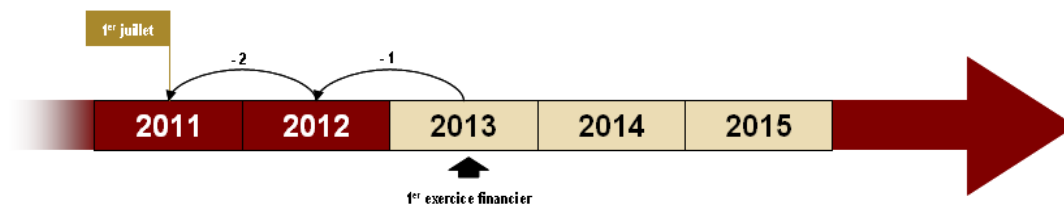
Quant au gouvernement du Québec, il confie au ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) la responsabilité générale de veiller à la production cohérente et efficace des évaluations. Ainsi, le MAMROT s'assure, par des interventions appropriées, que le système québécois d'évaluation foncière établit des valeurs équitables de façon efficace, transparente et uniforme.

1.2 Nature de la valeur et date de référence au marché

L'établissement des évaluations foncières s'effectue par un évaluateur agréé, lequel doit se conformer à la législation, à un code déontologique et à des normes de pratique professionnelle. Selon la Loi sur la fiscalité municipale, les évaluations inscrites à un même rôle sont établies sur la base de leur valeur réelle à une même date, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré entre un vendeur et un acheteur.

Afin d'assurer l'équité entre toutes les évaluations inscrites à un même rôle d'évaluation, l'évaluateur tient compte des conditions du marché immobilier telles qu'elles existaient dix-huit mois avant l'entrée en vigueur du rôle d'évaluation, entrée en vigueur qui a toujours lieu un 1^{er} janvier. Ainsi, le 1^{er} juillet du premier exercice financier du rôle « moins deux années » est fixé par la Loi comme étant la date de référence au marché.

Exemple



2 Inventaire des immeubles portés aux rôles d'évaluation

Pour l'exercice financier 2013 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	591,8	62,9	2 399 197	69,6
1 à 5 logements	509,4	54,2	1 989 999	57,7
Copropriétés divisées	63,3	6,7	256 528	7,4
Chalets	19,1	2	152 670	4,4
Multirésidentiels	54,1	5,8	50 336	1,5
Agricoles	26,7	2,8	112 286	3,3
Non résidentiels	212,5	22,6	222 911	6,5
Industries	24,1	2,6	13 522	0,4
Commerces	98,4	10,5	162 012	4,7
Services et culture	90	9,6	47 377	1,4
Autres immeubles	55,2	5,9	661 824	19,2
Total provincial	940,3	100	3 446 554	100

Pour l'exercice financier 2012 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	551,3	62,3	2 360 010	69,4
1 à 5 logements	476,4	53,9	1 966 447	57,8
Copropriétés divisées	56,6	6,4	239 546	7
Chalets	18,3	2,1	154 017	4,5
Multirésidentiels	50,5	5,7	50 068	1,5
Agricoles	25,5	2,9	112 883	3,3
Non résidentiels	205,9	23,3	218 297	6,4
Industries	24,4	2,8	13 663	0,4
Commerces	94	10,6	157 573	4,6
Services et culture	87,5	9,9	47 061	1,4
Autres immeubles	51,3	5,8	658 137	19,4
Total provincial	884,5	100	3 399 395	100

Pour l'exercice financier 2011 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	505,2	62,1	2 329 899	69,4
1 à 5 logements	438,1	53,8	1 938 797	57,8
Copropriétés divisées	49,8	6,1	235 290	7
Chalets	17,3	2,1	155 812	4,6
Multirésidentiels	46,5	5,7	49 779	1,5
Agricoles	24,3	3	114 809	3,4
Non résidentiels	189,9	23,3	213 912	6,4
Industries	23	2,8	13 719	0,4
Commerces	86,6	10,6	153 626	4,6
Services et culture	80,2	9,9	46 567	1,4
Autres immeubles	47,8	5,9	648 086	19,3
Total provincial	813,7	100	3 356 485	100

Pour l'exercice financier 2003 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	211,3	54,7	2 047 723	67,6
1 à 5 logements	188,1	48,7	1 721 887	56,9
Copropriétés divisées	15,3	4	152 608	5
Chalets	7,9	2	173 228	5,7
Multirésidentiels	22	5,7	47 840	1,6
Agricoles	13,4	3,5	111 583	3,7
Non résidentiels	115,3	29,9	162 894	5,9
Industries	19,8	5,1	14 711	0,5
Commerces	47,3	12,3	119 953	4
Services et culture	48,1	12,5	42 941	1,4
Autres immeubles	24,1	6,3	643 861	21,3
Total provincial	386,1	100	3 028 612	100

3 Portrait des dix villes les plus peuplées du Québec

Villes	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil
Population*	1 678 837	524 907	409 528	270 599	234 517
Catégories d'immeubles	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil
Résidentiels en M\$	125 136,00	36 673,30	34 965,70	19 631,20	16 168,60
en u.é.	316 865	136 861	115 664	82 766	59 785
1 à 5 logements en M\$	95 129,30	30 603,00	31 181,60	17 946,50	13 869,00
en u.é.	216 256	109 998	98 624	72 992	48 453
Copropriétés divisées en M\$	29 994,90	6 023,20	3 774,70	1 683,50	2 299,60
en u.é.	100 519	26 461	16 967	9 770	11 332
Chalets en M\$	11,8	47,1	9,4	1,24	0
en u.é.	60	402	73	4	0
Multirésidentiels en M\$	25 043,00	5 990,40	2 579,60	1 404,00	2 279,10
en u.é.	18 789	4 629	1 838	1 032	2 293
Agricoles en M\$	18,2	123,2	176,9	95,1	22,2
en u.é.	19	335	701	309	97
Non résidentiels en M\$	69 337,50	16 992,00	8 903,30	7 997,70	5 274,00
en u.é.	18 865	8 056	10 259	3 822	3 162
Industries en M\$	5 426,60	6 068,50	1 098,40	241,6	495
en u.é.	2 215	439	537	107	275
Commerces en M\$	29 565,50	7 692,30	4 507,80	3 703,70	2 561,80
en u.é.	11 570	4 887	10 259	2 563	1 870
Services et culture en M\$	34 345,50	8 692,90	3 297,10	4 052,40	2 217,30
en u.é.	5 080	2 730	1 772	1 152	1 017
Autres immeubles en M\$	9 414,70	28 501,50	1 858,00	1 465,70	953,2
en u.é.	44 551	13 005	17 149	7 373,00	7 819
Total en M\$	228 949,4	62 629,20	48 483,60	30 593,80	24 697,10
en u.é.	399 089	162 551	145 611	95 302	73 156

* Déterminée selon le décret de population 2013.

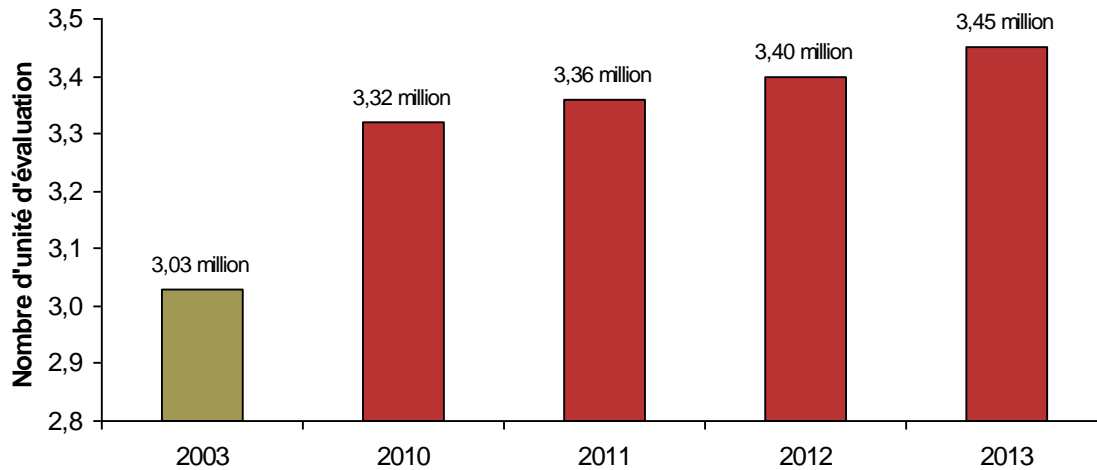
Villes	Sherbrooke	Saguenay	Lévis	Trois-Rivières	Terrebonne
Population*	157 517	146 381	140 931	132 968	108 830

Catégories d'immeubles	Sherbrooke	Saguenay	Lévis	Trois-Rivières	Terrebonne
Résidentiels en M\$	8 371,60	8 174,70	10 817,70	6 182,90	8 578,70
en u.é.	38 516	43 493	42 869	37 306	33 165
1 à 5 logements en M\$	7 876,60	7 825,00	9 987,60	5 960,90	8 088,50
en u.é.	35 678	40 907	38 715	35 529	30 502
Copropriétés divisées en M\$	465,1	265,5	772,3	207,7	483,8
en u.é.	2 673	1 632	3 756	1 559	2 598
Chalets en M\$	29,9	84,3	57,9	14,3	6,5
en u.é.	165	954	398	218	65
Multirésidentiels en M\$	563,7	486,1	713,2	790,9	238,6
en u.é.	1 856	741	735	1 498	266
Agricoles en M\$	92,4	1 382,10	186,6	52,9	53,7
en u.é.	312	658	599	259	227
Non résidentiels en M\$	4 213,50	3 930,20	3 187,70	2 952,00	2 214,10
en u.é.	3 023	2 780	4 441	2 966	3 633
Industries en M\$	227,3	856,7	455,4	259,4	309,8
en u.é.	212	230	164	170	181
Commerces en M\$	1 670,80	1 412,10	1 472,60	1 303,50	1 188,80
en u.é.	1 814	1 578	3 466	1 795	3 054
Services et culture en M\$	2 315,50	1 661,40	1 259,70	1 389,10	7 155,20
en u.é.	997	972	811	1 001	398
Autres immeubles en M\$	893,9	689,3	781,5	611,2	511,6
en u.é.	7 415	9 124	6 175	6 105	3 399
Total en M\$	15 135,00	13 418,50	15 686,70	10 589,80	11 596,40
en u.é.	51 122	56 796	54 819	48 134	40 690

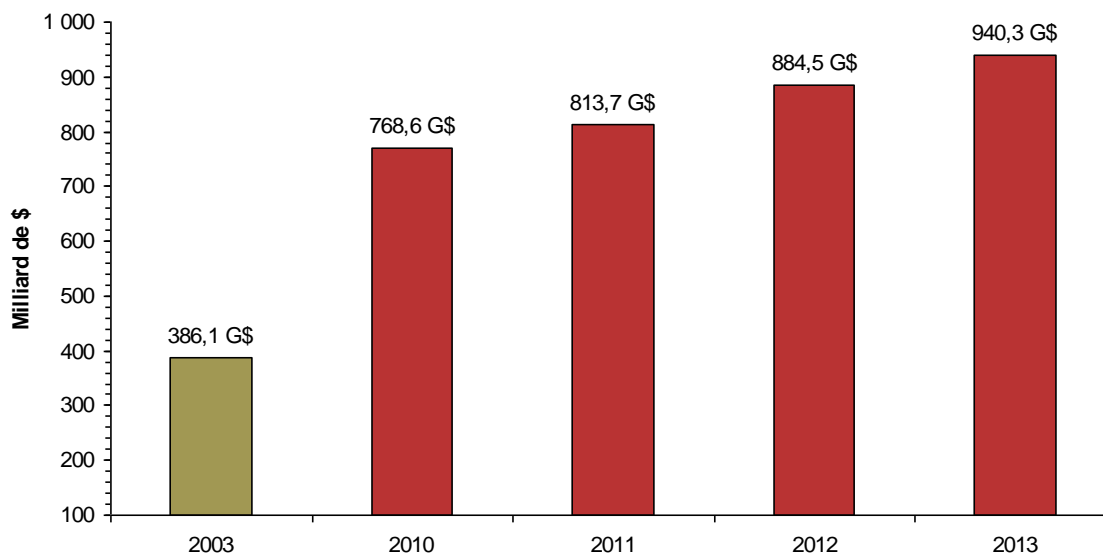
*Déterminée selon le décret de population 2013.

4 Données statistiques globales

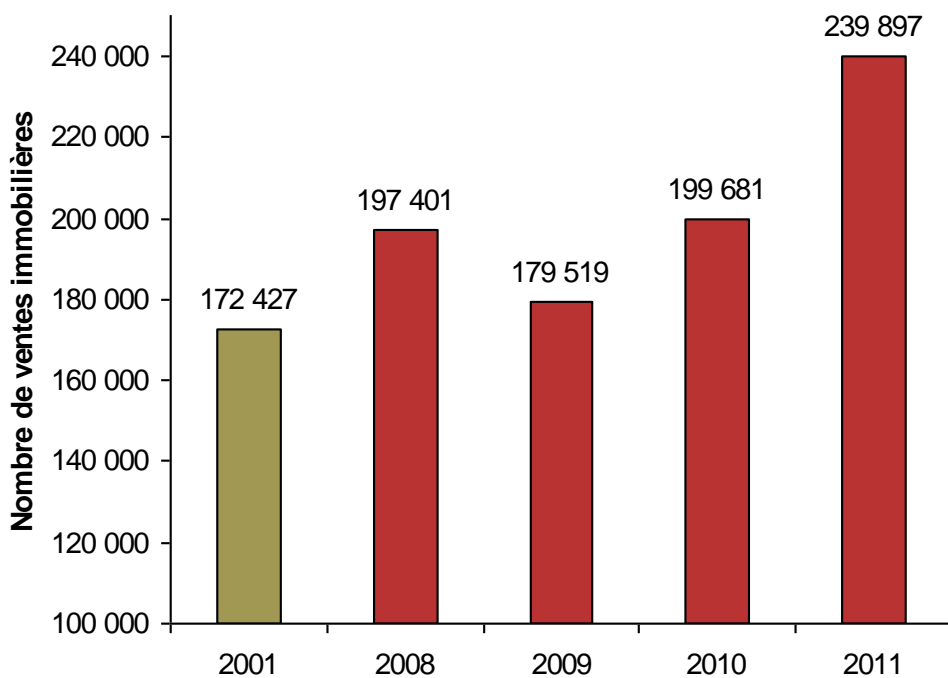
Nombre d'unités d'évaluation



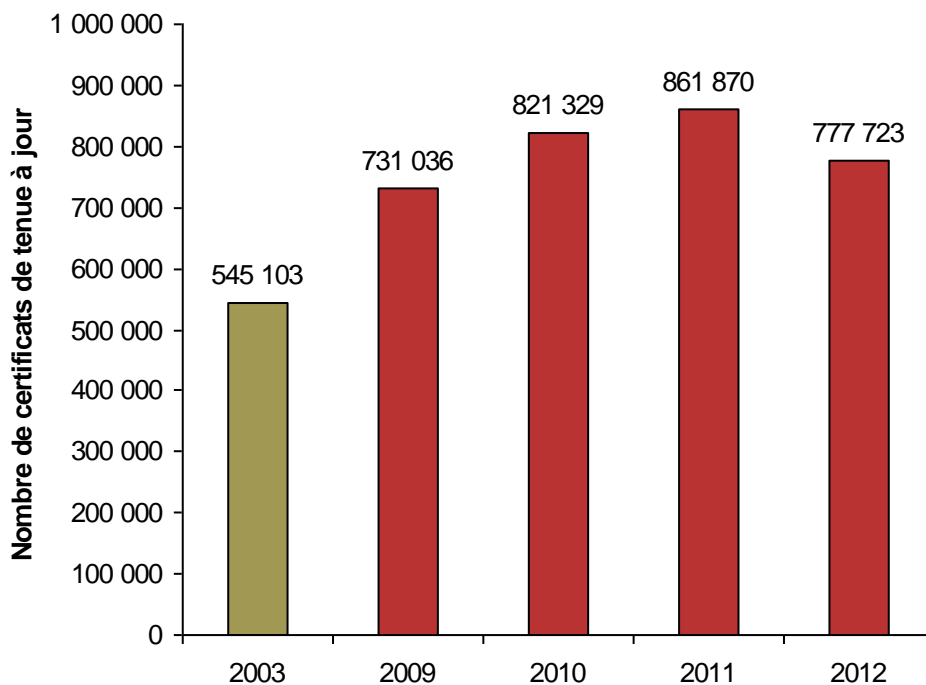
Valeur foncière uniformisée



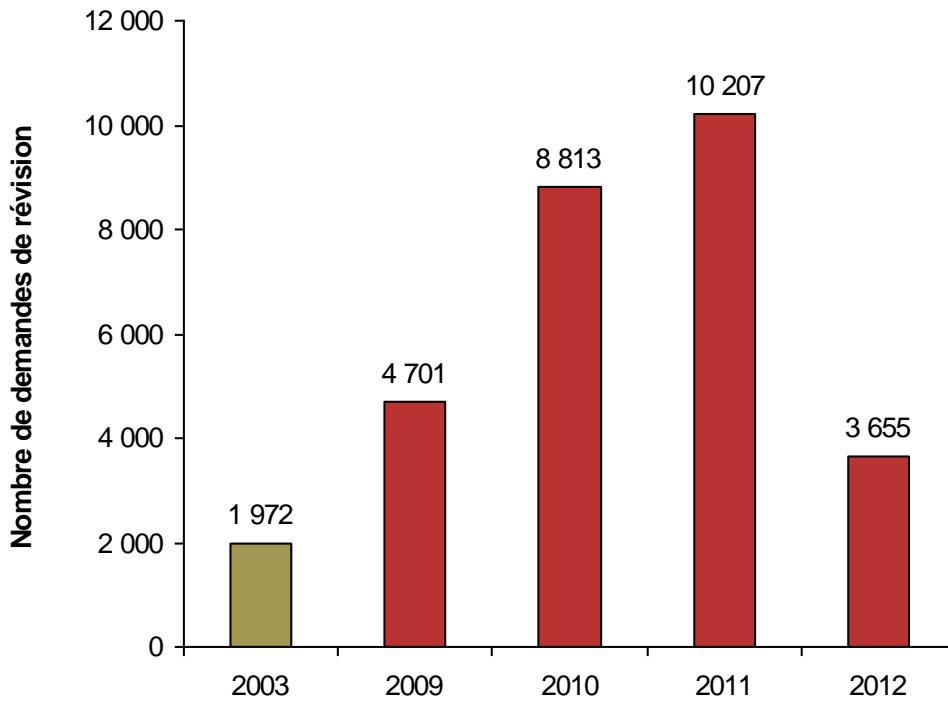
Nombre de transactions immobilières (1 000 \$ et plus)



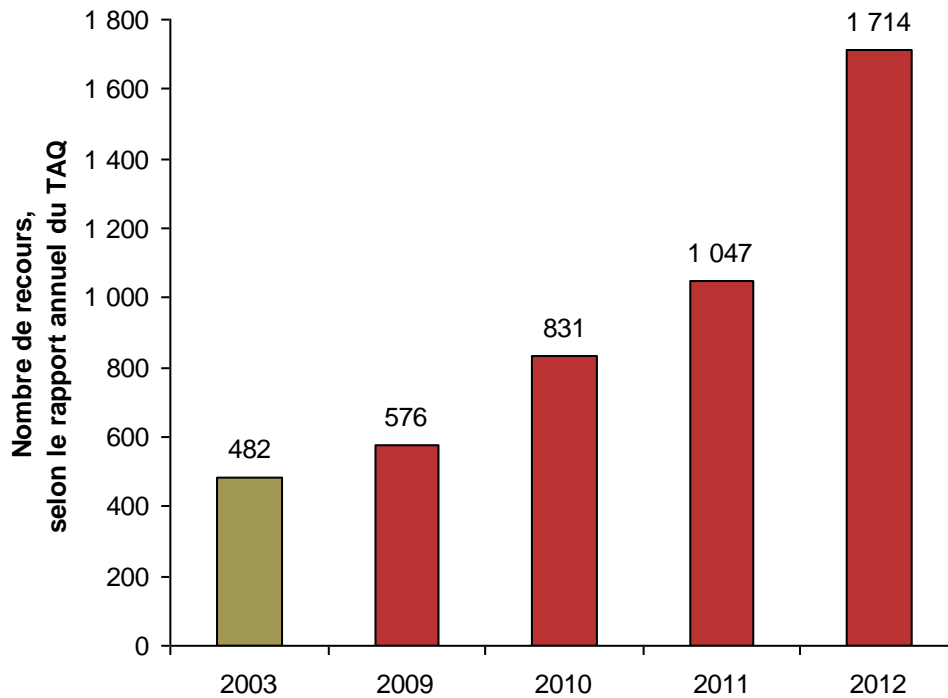
Nombre de certificats de tenue à jour



Nombre de demandes de révision administrative du rôle d'évaluation



Nombre de recours en évaluation foncière exercés devant le TAQ



VOCABULAIRE

Certificat de tenue à jour : Document par lequel l'évaluateur effectue une modification à une inscription figurant au rôle d'évaluation. Une fois signé, ce document est transmis électroniquement au greffier de la municipalité afin de l'aviser officiellement qu'une inscription a été modifiée.

Proportion médiane du rôle : Indicateur statistique constitué par la donnée médiane d'une distribution de proportions individuelles mettant en relation le prix de vente des propriétés ayant fait l'objet de transactions et leur évaluation. Le résultat ainsi établi est alors considéré comme représentatif du niveau général du rôle d'évaluation et, par conséquent, de celui auquel devrait tendre chacune des valeurs qui y sont inscrites.

Reconduction des valeurs : Opération consistant, dans le processus de confection d'un nouveau rôle d'évaluation, à réutiliser les valeurs déjà inscrites au rôle en vigueur pour dresser le nouveau rôle sans que ce dernier résulte d'une équilibrage. Facultative, cette opération n'est permise que pour les municipalités comptant moins de 5 000 habitants.

Révision administrative : Ensemble des opérations prévues par la loi préalablement à tout recours judiciaire, selon lesquelles l'évaluateur analyse le bien-fondé de toute demande de révision des inscriptions au rôle d'évaluation d'une municipalité, répond aux motifs invoqués et, s'il y a lieu, conclut avec le demandeur une entente sur les modifications à apporter à ces inscriptions.

Rôle d'évaluation foncière : Résumé de l'inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. En vigueur pour trois exercices financiers municipaux, le rôle d'évaluation est d'abord un instrument majeur de partage de la charge fiscale. Il sert également de base à la taxation foncière scolaire et est utilisé pour répartir les dépenses entre différents organismes (communautés métropolitaines, MRC, etc.).

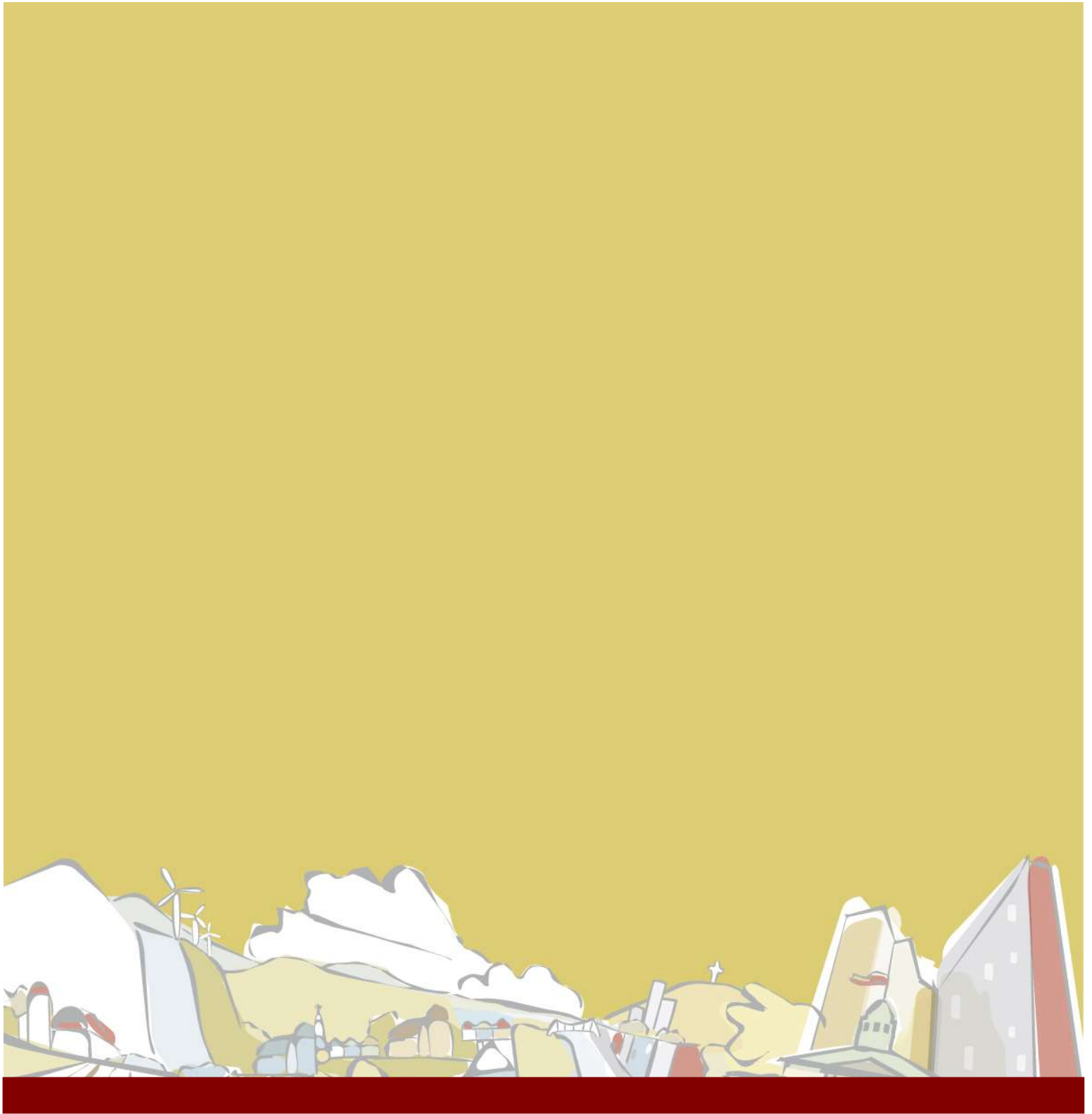
Sommaire du rôle : Ensemble structuré de renseignements quantitatifs résultant de la compilation d'inscriptions figurant au rôle d'évaluation d'une municipalité et qui reflète l'état de ce rôle à une date donnée. Tout sommaire de rôle est au moins formé des renseignements qui sont prescrits par la réglementation

Tenue à jour du rôle : Ensemble des opérations consistant à modifier les inscriptions figurant à un rôle d'évaluation déjà déposé selon les motifs prévus par la Loi pour en maintenir l'actualité physique et légale. Ces modifications sont effectuées par l'évaluateur au moyen de certificats qu'il signe et qu'il transmet à la municipalité.

Unité d'évaluation : Ensemble d'immeubles contigus appartenant à un même propriétaire, utilisés à une même fin prédominante et ne pouvant être cédés à court terme que globalement et non par parties compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite. Tout rôle d'évaluation comporte des inscriptions distinctes sur chacune des unités d'évaluation situées sur le territoire de la municipalité.

Valeur réelle : Valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence d'une unité d'évaluation, soit le prix le plus probable qui peut être payé lors d'une vente de gré à gré dans les conditions suivantes :

- le vendeur et l'acheteur désirent respectivement vendre et acheter l'unité d'évaluation, mais n'y sont pas obligés;
- le vendeur et l'acheteur sont raisonnablement informés de l'état de l'unité d'évaluation, de l'utilisation qui peut le plus probablement en être faite et des conditions du marché immobilier.



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

Québec 