

ÉVAstat 2016

Statistiques annuelles sur l'évaluation
foncière municipale au Québec



Avril 2016

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

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

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
5 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 aux propriétaires d'immeubles situés sur leur territoire, en fonction de leur évaluation. Annuellement, ce sont 11,26 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 2 milliard de dollars sur cette même base.

Le présent document expose les principales statistiques caractérisant l'évaluation foncière municipale au Québec. Notamment, il y est question de données relatives à l'année 2016 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 179, ces organismes sont constitués de 85 municipalités régionales de comté (MRC) et de 94 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.

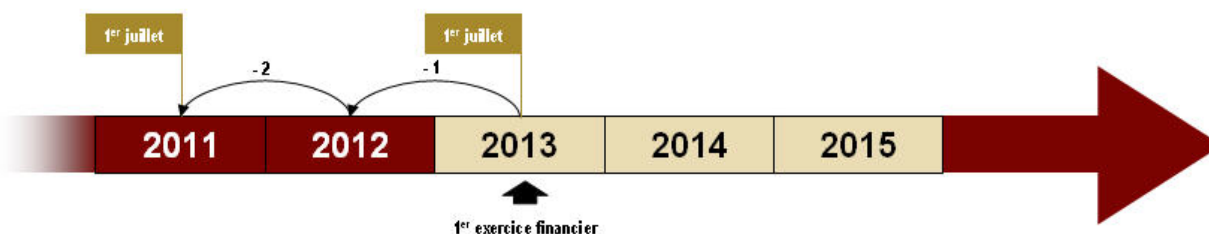
Quant au gouvernement du Québec, il confie au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) la responsabilité générale de veiller à la production cohérente et efficace des évaluations. Ainsi, le MAMOT s'assure, par des interventions appropriées, que le système québécois 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 2016 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	673,3	63	2 499 900	70,4
1 à 5 logements	571,2	53,4	2 044 567	57,5
Copropriétés divisées	81,2	7,6	307 441	8,7
Chalets	20,9	2,0	147 892	4,2
Multirésidentiels	62,6	5,9	51 063	1,4
Agricoles	32,4	3	111 227	3,1
Non résidentiels	239,4	22,4	236 457	6,7
Industries	24,5	2,3	13 036	0,4
Commerces	87,3	8,2	157 785	4,4
Services et culture	127,6	11,9	65 636	1,8
Autres immeubles	62,2	5,7	655 447	18,4
Total du Québec	1 069,9	100	3 554 094	100

Pour l'exercice financier 2015 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	655,2	63,3	2 468 607	70,1
1 à 5 logements	559,1	54,0	2 029 162	57,6
Copropriétés divisées	75,7	7,3	290 216	8,2
Chalets	20,4	2,0	149 229	4,2
Multirésidentiels	60,5	5,8	50 791	1,4
Agricoles	29,8	2,9	111 735	3,2
Non résidentiels	230,8	22,3	231 944	6,6
Industries	24,5	2,4	13 186	0,4
Commerces	84,2	8,1	153 604	4,4
Services et culture	122,0	11,8	65 154	1,8
Autres immeubles	59,3	5,7	659 494	18,7
Total du Québec	1 035,7	100	3 522 571	100

Pour l'exercice financier 2014 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	629,9	63,3	2 436 520	69,8
1 à 5 logements	539,8	54,2	2 011 265	57,6
Copropriétés divisées	70,2	7,1	274 394	7,9
Chalets	19,8	2,0	150 861	4,3
Multirésidentiels	58,5	5,9	50 550	1,4
Agricoles	28,1	2,8	112 218	3,2
Non résidentiels	221,3	22,2	227 705	6,5
Industries	24,1	2,4	13 350	0,4
Commerces	80,5	8,1	149 921	4,3
Services et culture	116,7	11,7	64 434	1,8
Autres immeubles	57,4	5,8	661 781	19,0
Total du Québec	995,1	100	3 488 774	100

Pour l'exercice financier 2006 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	321,9	57,5	2 138 897	68,1
1 à 5 logements	282,9	50,5	1 802 915	57,4
Copropriétés divisées	28,5	5,1	173 607	5,5
Chalets	10,5	1,9	162 375	5,2
Multirésidentiels	32,3	5,8	48 501	1,5
Agricoles	18,3	3,3	113 647	3,6
Non résidentiels	155,2	27,7	186 077	5,9
Industries	23,3	4,2	14 539	0,5
Commerces	50,6	9,0	111 682	3,6
Services et culture	81,3	14,5	59 856	1,9
Autres immeubles	32,6	5,8	653 534	20,8
Total du Québec	560,4	100	3 140 656	100

3 Portrait 2016 des dix villes les plus peuplées du Québec

Villes	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil
Population*	1 753 034	540 994	424 203	278 589	242 701
Catégories d'immeubles	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil
Résidentiels en M\$	142 908,5	41 781,2	39 999,9	22 654,7	17 948,3
en u.é.	335 186	143 247	121 446	87 718	62 494
1 à 5 logements en M\$	104 580,7	34 110,6	34 684,6	20 286,5	15 089,3
en u.é.	216 433	111 441	100 071	75 382	48 961
Copropriétés divisées en M\$	38 318,1	7 622,8	5 304,9	2 363,5	2 859,0
en u.é.	118 703	31 432	21 304	12 317	13 533
Chalets en M\$	9,7	47,8	10,4	4,8	0
en u.é.	50	374	71	19	0
Multirésidentiels en M\$	28 717,1	7 264,4	3 039,6	1 664,6	2 687,8
en u.é.	18 743	4 764	1 854	1 062	2 309
Agricoles en M\$	17,3	158,1	177,0	112,1	26,6
en u.é.	18	329	658	318	87
Non résidentiels en M\$	75 454,1	20 601,1	10 661,0	9 679,1	5 597,8
en u.é.	19 425	8 130	12 980	3 930	3 273
Industries en M\$	4 994,1	716,0	1 092,6	243,6	521,6
en u.é.	2 105	434	497	109	245
Commerces en M\$	22 464,1	7 498,6	4 786,2	2 910,5	2 288,2
en u.é.	11 303	4 223	10 185	2 056	1 645
Services et culture en M\$	47 995,8	12 386,5	4 782,2	6 525,1	2 788,0
en u.é.	6 017	3 473	2 298	1 765	1 383
Autres immeubles en M\$	10 513,7	3 398,7	2 279,8	1 503,0	1 077,7
en u.é.	51 006	11 570	13 736	6 360	6 843
Total en M\$	257 610,6	73 203,6	56 157,2	35 613,6	27 338,3
en u.é.	424 378	168 040	150 674	99 388	75 006

*Déterminée selon le décret de population 2016

Villes	Sherbrooke	Saguenay	Lévis	Trois-Rivières	Terrebonne
Population*	163 623	145 850	144 147	135 054	112 191

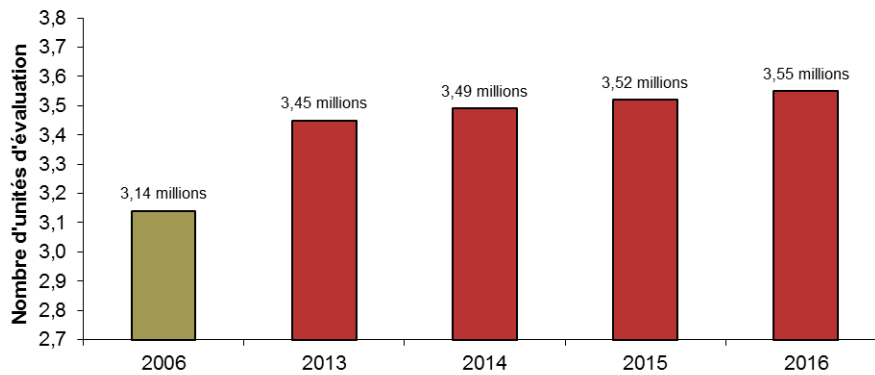
Catégories d'immeubles	Sherbrooke	Saguenay	Lévis	Trois-Rivières	Terrebonne
Résidentiels en M\$	9 379,2	9 210,2	12 373,0	6 975,6	9 664,1
en u.é.	40 489	44 858	44 393	38 990	34 348
1 à 5 logements en M\$	8 789,9	8 758,5	11 316,0	6 621,3	8 997,5
en u.é.	37 388	41 957	39 634	36 564	31 012
Copropriétés divisées en M\$	560,8	357,5	997,5	340,9	660,3
en u.é.	2 989	2 010	4 410	2 246	3 277
Chalets en M\$	28,6	94,2	59,5	13,5	6,4
en u.é.	112	891	349	180	59
Multirésidentiels en M\$	1 784,4	575,3	807,6	884,7	277,1
en u.é.	1 919	774	757	1 548	266
Agricoles en M\$	95,9	125,4	201,8	57,5	70,2
en u.é.	299	660	646	305	241
Non résidentiels en M\$	4 887,6	4 321,1	3 684,9	3 264,1	2 576,6
en u.é.	3 018	3 127	4 617	2 966	3 831
Industries en M\$	259,1	981,8	443,0	289,0	316,7
en u.é.	209	230	167	166	180
Commerces en M\$	1 644,5	1 263,7	1 463,8	1 269,7	1 158,0
en u.é.	1 583	1 691	3 353	1 493	2 996
Services et culture en M\$	2 983,9	2 075,6	1 778,1	1 705,5	1 102,0
en u.é.	1 226	1 206	1 097	1 307	655
Autres immeubles en M\$	1 021,9	778,5	927,9	761,0	712,6
en u.é.	6 553	8 792	5 748	5 875	3 588
Total en M\$	17 169,0	15 010,5	17 995,2	11 885,5	13 300,6
en u.é.	52 278	58 211	56 161	49 684	42 274

*Déterminée selon le décret de population 2016

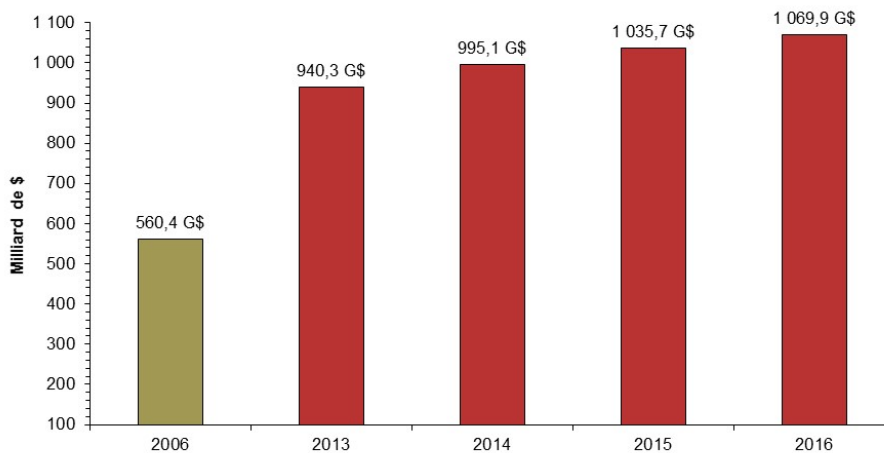
4 Données statistiques globales

Les différents graphiques de cette section présentent les données d'évaluation foncière disponibles au moment de la réalisation de la présente édition de l'ÉVAsat.

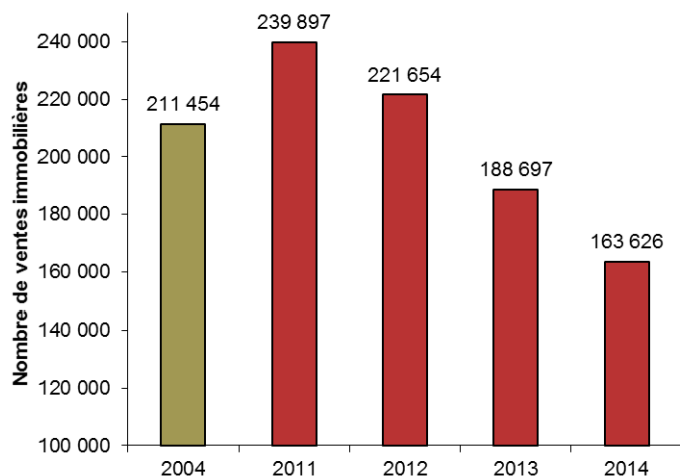
Nombre d'unités d'évaluation



Valeur foncière uniformisée

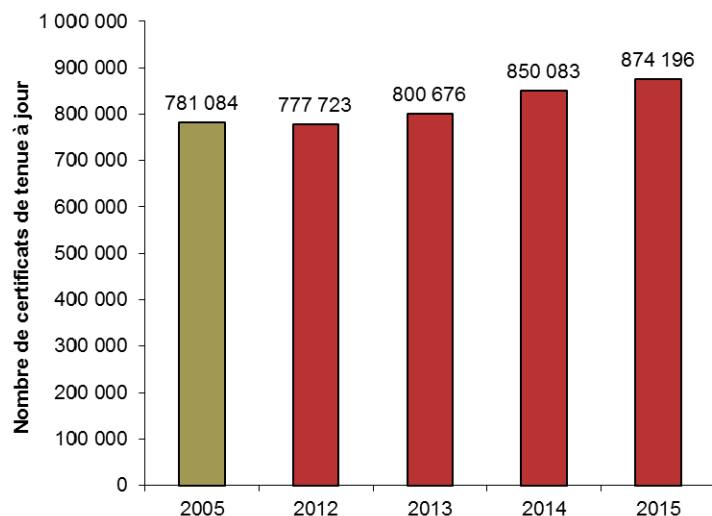


Nombre de transactions immobilières (1 000 \$ et plus)



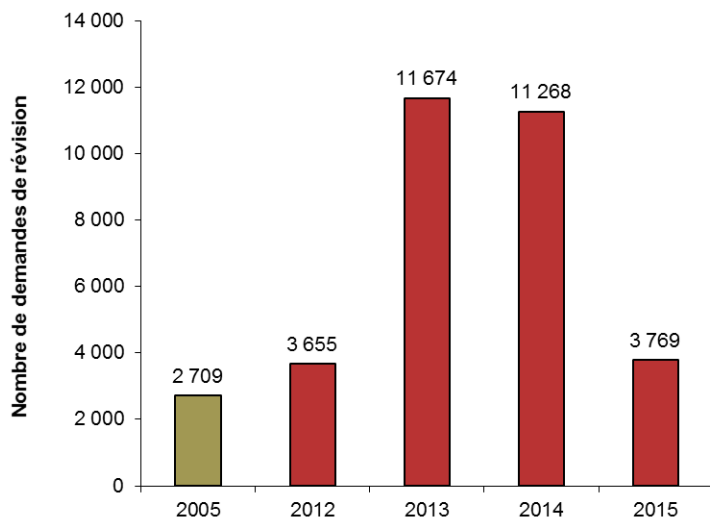
Les renseignements relatifs au nombre de transactions immobilières visent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'exercice visé. Par exemple, l'exercice 2014 couvre la période allant du 1^{er} janvier 2014 au 31 décembre 2014.

Nombre de certificats de tenue à jour



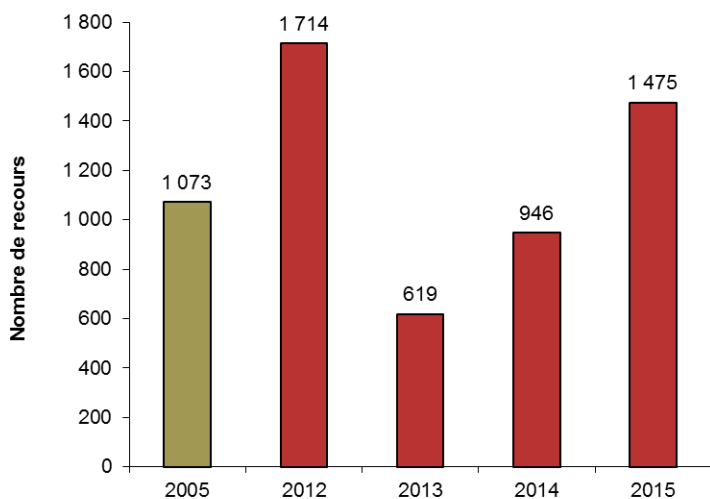
Les renseignements relatifs au nombre de certificats visent la période de 12 mois qui précèdent la date de compilation des données par les évaluateurs, laquelle se situe entre le 15 août et le 1^{er} novembre.

Nombre de demandes de révision à l'égard du rôle d'évaluation



Les renseignements relatifs au nombre de demande de révision visent la période de 12 mois qui précèdent le 15 août de l'exercice visé. Par exemple, l'exercice 2015 couvre la période allant du 15 août 2014 au 14 août 2015.

Nombre de recours en évaluation foncière exercés devant le TAQ



Source: Tribunal administratif du Québec

Les renseignements relatifs au nombre de recours exercés devant le TAQ visent le nombre de dossiers actifs (nouveaux recours qui se sont ajoutés et dossiers en attente d'une décision) au 31 mars de l'exercice visé.

5 Vocabulaire

Certificat de tenue à jour : Document par lequel l'évaluateur effectue une modification à une inscription figurant au rôle d'évaluation. 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.

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 : 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.

Valeur uniformisée : Représente la valeur inscrite au rôle multiplié par le facteur comparatif établi annuellement. Le facteur comparatif est l'inverse de la proportion médiane du rôle d'évaluation. Les valeurs uniformisées d'une année représentent la valeur selon les conditions du marché établie au 1^{er} juillet de l'année précédent celle de l'entrée en vigueur du rôle.

Catégories d'immeubles :

Résidentiels: Ensemble des unités d'évaluation constitué par une résidence de cinq logements ou moins, par une copropriété divise, par un chalet ou une résidence de villégiature, à l'exclusion des maisons mobiles.

Multirésidentiels : Toute unité d'évaluation constituée par un immeuble de plus de 5 logements.

Agricoles : Toute unité d'évaluation constitué d'un immeuble utilisée à des fins d'agriculture, notamment toute les cultures et tous les élevages, l'horticulture et les fermes expérimentales.

Non résidentiels : Ensemble des unités d'évaluation utilisées à des fins d'industries manufacturière et d'exploitation minière, de commerces, de services et de culture.

Autres immeubles : Toutes les unités d'évaluation utilisées à des fins d'exploitations forestières, les maisons mobiles, roulottes, habitations en commun, hôtels résidentiels, parcs de roulottes et de maisons mobiles, les autres immeubles résidentiels, les immeubles non exploités et les étendues d'eau.



**Ministère des
Affaires municipales
et de l'Occupation
du territoire**

Québec 