

Présentation de la richesse foncière uniformisée 2013



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

Direction générale des finances municipales
Janvier 2014

Mise à jour 2013

Alain Boily

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)

Ce document est disponible sur le site Web du MAMROT : <http://www.mamrot.gouv.qc.ca>

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

Liste des tableaux

Tableau 1a : Évolution de la RFU et de certaines de ses composantes _____	10
Tableau 1b : Taux de croissance de la RFU et de certaines de ses composantes (en %) _____	10
Tableau 2a : Évolution de la valeur des permis de bâtir et de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus (en M\$) _____	11
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 %) _____	12
Tableau 3a : Évolution de la RFU par habitant et de la population du Québec _____	12
Tableau 3b : Taux de croissance de la RFU par habitant et de la population du Québec (en %) _____	12

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 versées 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 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. (chapitre 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 2013 :

- › immeubles des réseaux de la santé et de l'éducation (cégeps et universités) : 96,6 %;
- › écoles primaires : 84,9 %;
- › autres immeubles scolaires : 71,7 %.

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 2012.

Les données de population utilisées pour le calcul de la RFU par habitant reflètent la population au 1^{er} janvier 2013⁵.



1.4 Données

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 1 141 municipalités dont la population totale est de 7 985 876 habitants.

Les données pour chaque municipalité et selon les classes de population sont disponibles en format Excel sur le site Web du Ministère.

³ Pour l'exercice financier 2013, la date de dépôt du rôle se situe entre le 15 août et le 15 septembre 2012.

⁴ Selon l'avis publié dans la Gazette officielle du Québec le 27 octobre 2012. (Partie 1, n° 43)

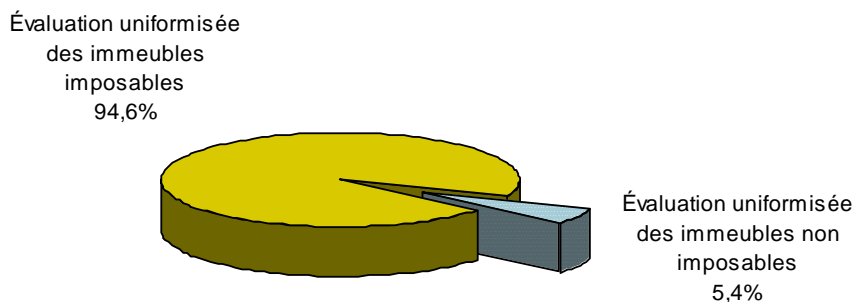
⁵ Selon le décret 1218-2012 adopté le 19 décembre 2012 qui a été modifié par le décret 480-2013 adopté le 15 mai 2013.

2. Répartition de la richesse foncière uniformisée

2.1 Immeubles imposables et non imposables

En 2013, la RFU du Québec est de 890,4 milliards de dollars. De ce montant, 94,6 % sont attribuables aux immeubles imposables. Les autres 5,4 % correspondent aux immeubles non imposables.

Graphique 1 : Répartition de la RFU



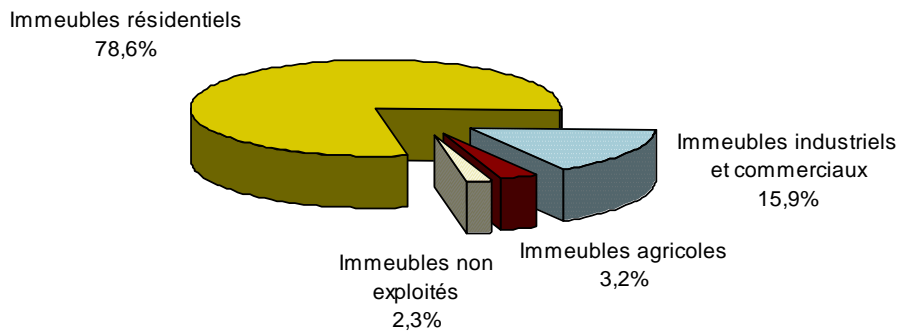
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles imposables est de 841,9 milliards de dollars en 2013. Celle des immeubles résidentiels en représente 78,6 %, soit 661,4 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 15,9 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 134,2 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 2,3 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 26,6 et 19,7 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



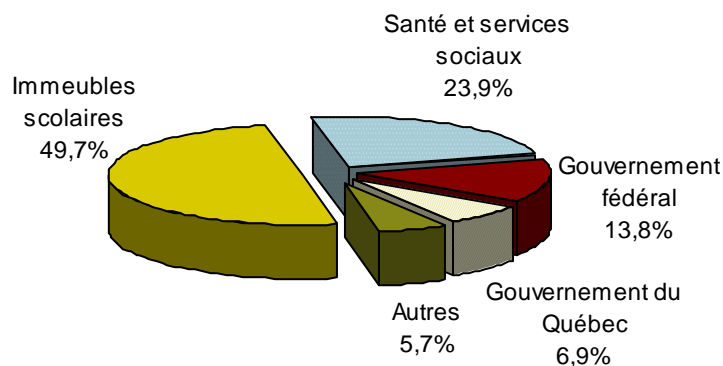
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables considérée aux fins du calcul de la RFU est de 48,5 milliards de dollars pour l'année 2013. La moitié de ce montant est attribuable aux immeubles scolaires, soit 24,1 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 11,6 milliards de dollars. Les immeubles du gouvernement du Canada correspondent à 13,8 % 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 l'évaluation des revenus selon l'article 222 de la LFM, représentent 5,7 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 2,8 milliards de dollars.

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

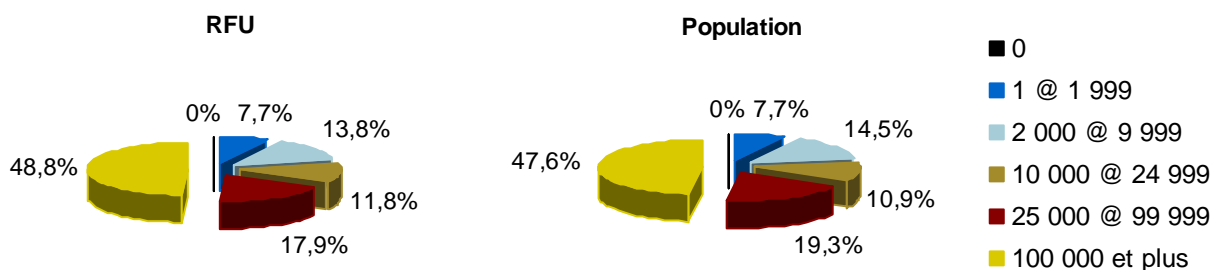


2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population

Le graphique 4 permet de voir la répartition de la RFU du Québec pour l'année 2013 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 47,6 %, habite dans les municipalités dont la population est de 100 000 habitants et plus. On retrouve dans ces mêmes municipalités 48,8 % de la RFU. De même, la population des municipalités de 25 000 à 99 999 habitants correspond à 19,3 % de la population et la RFU de ces municipalités est égale à 17,9 % de la RFU. 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

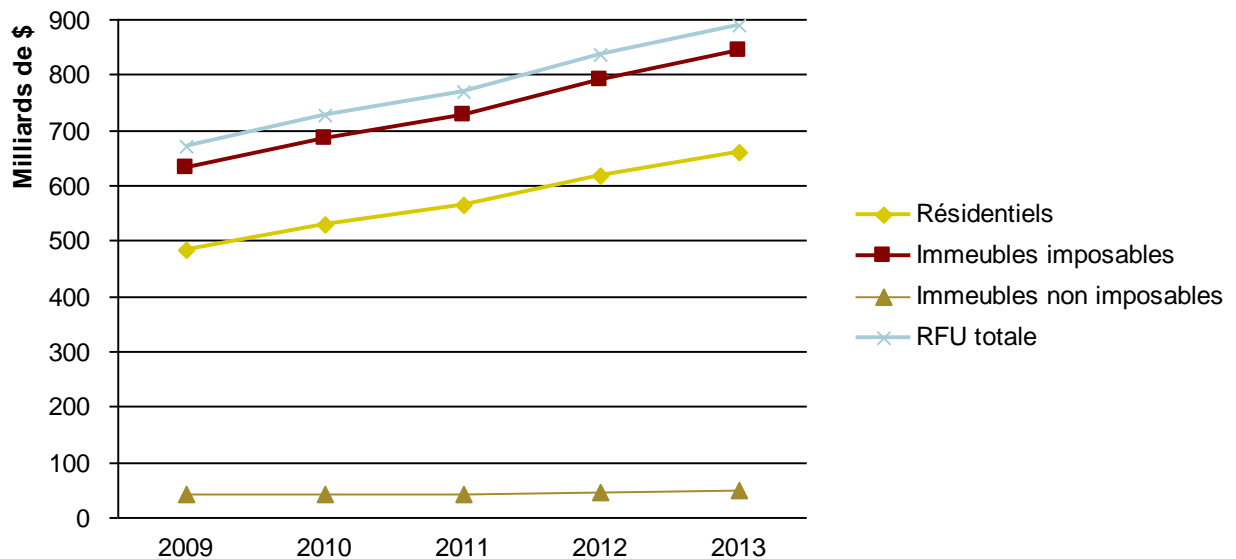
La RFU du Québec a augmenté de 7,6 % en moyenne par année depuis 2009. Elle est passée de 671,8 à 890,4 milliards de dollars, soit une croissance totale de 32,5 %. Cette croissance vient principalement de celle de l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels qui représente, en 2013, 78,6 % de l'évaluation des immeubles imposables, soit 74,3 % de la RFU. L'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels est passée de 484,9 milliards de dollars en 2009 à 661,4 milliards de dollars en 2013, ce qui représente une augmentation de 36,4 %. En comparaison, l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables a augmenté de 18,6 % pour la même période.

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

	2009 (en M\$)	2010 (en M\$)	2011 (en M\$)	2012 (en M\$)	2013 (en M\$)	Croissance 2009-2013 (en %)
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	484 874	530 645	565 216	616 640	661 369	36,4
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	630 916	684 934	726 082	789 621	841 947	33,4
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	40 871	42 349	43 738	47 560	48 488	18,6
Richesse foncière uniformisée	671 787	727 283	769 819	837 181	890 434	32,5

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

	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne des taux de croissance annuels (MTCA) 2009-2013
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	9,3	9,4	6,5	9,1	7,3	8,3
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	9,0	8,6	6,0	8,8	6,6	7,8
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	7,8	3,6	3,3	8,7	1,9	5,1
Richesse foncière uniformisée	8,9	8,3	5,8	8,8	6,4	7,6

Graphique 5 : Évolution de la RFU et de certaines de ses composantes

Le tableau 2a présente la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus ainsi que la valeur des permis de bâtir de ce même groupe de municipalités pour les années 2009 à 2012 inclusivement⁶. Le tableau 2b, quant à lui, présente 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. 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, dans le tableau 2b, la valeur des permis de bâtir⁷ émis pour cette période correspond à 35 % de l'augmentation de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus. Cependant, en 2012, à cause d'une augmentation de la croissance de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus, la proportion de la valeur des permis de bâtir émis correspond à près du tiers de la hausse de la RFU, soit 29 % comparativement à 47 % pour l'année 2011.

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

	2009	2010	2011	2012
Valeur des permis de bâtir **	12 930	14 842	15 490	16 063
RFU (en M\$)	518 301	563 010	596 200	651 811

* 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 2013. 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.

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 %)

	2009	2010	2011	2012	MTCA 2009-2012
Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU	31	33	47	29	35
RFU	8,7	8,6	5,9	9,3	8,1

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 6,8 % par année depuis 2009. Elle est passée de 88 124 \$ en 2009 à 111 501 \$ en 2013. La population a connu une croissance moyenne de 0,8 % par année pendant la même période.

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

	2009	2010	2011	2012	2013	Croissance 2009-2013 (en %)
Richesse foncière uniformisée (en \$ par habitant)	88 124	93 660	98 154	105 765	111 501	26,5
Population du Québec	7 623 189	7 765 097	7 842 926	7 915 452	7 985 876	4,8

Tableau 3b : Taux de croissance de la RFU par habitant et de la population du Québec (en %)

	2009	2010	2011	2012	2013	MTCA 2009-2013
Richesse foncière uniformisée	9,5	6,3	4,8	7,8	5,4	6,8
Population du Québec	(0,6)	1,9	1,0	0,9	0,9	0,8



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

Québec 