

Présentation de la richesse foncière uniformisée 2015



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

Direction générale des finances municipales
Novembre 2015

Québec 

Service de l'information financière et du financement
Direction générale des finances municipales
Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT)

Ce document est disponible sur le site Web du MAMOT : <http://www.mamot.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

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 _____	9
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

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 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 2015 :

- › immeubles des réseaux de la santé et de l'éducation (cégeps et universités) : 96,5 %;
- › écoles primaires : 84,2 %;
- › autres immeubles scolaires : 71,3 %.

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 2014.

Les données de population utilisées pour le calcul de la RFU par habitant reflètent la population au 1^{er} janvier 2015⁵.



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 1 142 municipalités dont la population totale est de 8 144 516 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 2015, la date de dépôt du rôle se situe entre le 15 août et le 15 septembre 2015.

⁴ Selon l'avis publié dans la Gazette officielle du Québec le 31 octobre 2015. (Partie 1, n° 44)

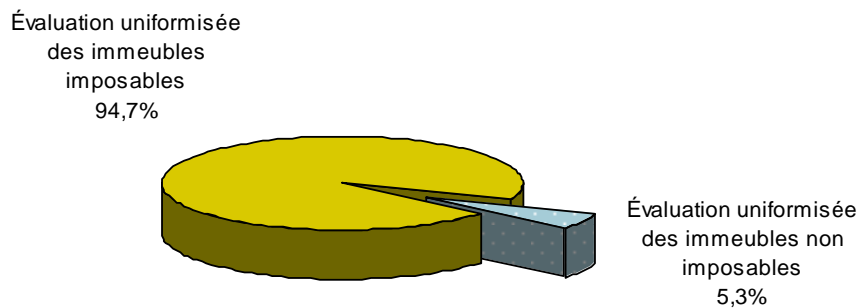
⁵ Selon le décret 1060-2014 adopté le 3 décembre 2014.

2. Répartition de la richesse foncière uniformisée

2.1 Immeubles imposables et non imposables

En 2015, la RFU du Québec est de 981,8 milliards de dollars. De ce montant, 94,7 % sont attribuables aux immeubles imposables. Les autres 5,3 % correspondent aux immeubles non imposables.

Graphique 1 : Répartition de la RFU



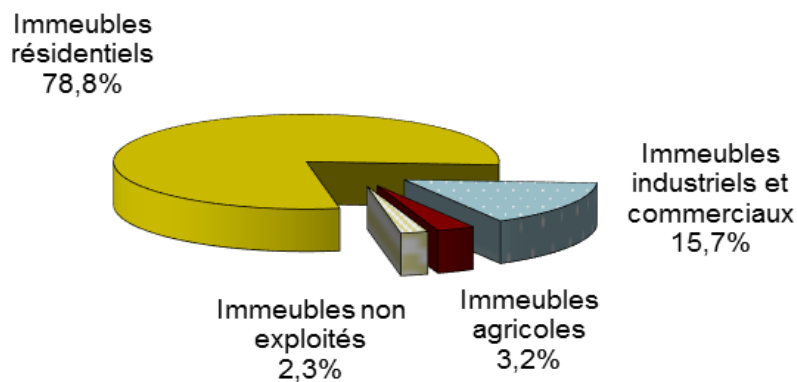
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles imposables est de 929,5 milliards de dollars en 2015. Celle des immeubles résidentiels en représente 78,8 %, soit 732,9 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 15,7 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 145,6 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 29,7 et 21,4 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



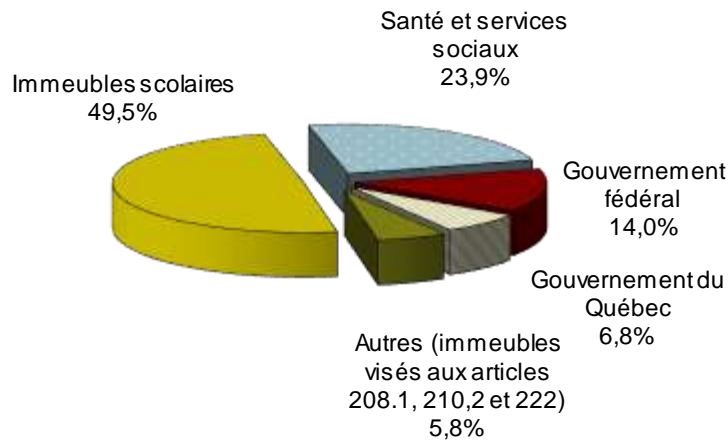
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables considérée aux fins du calcul de la RFU est de 52,3 milliards de dollars pour l'année 2015. La moitié de ce montant est attribuable aux immeubles scolaires, soit 25,9 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 12,5 milliards de dollars. Les immeubles du gouvernement du Canada correspondent à 14,0 % et ceux du gouvernement du Québec à 6,8 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 7,3 et 3,6 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 5,8 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 3,0 milliards de dollars.

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

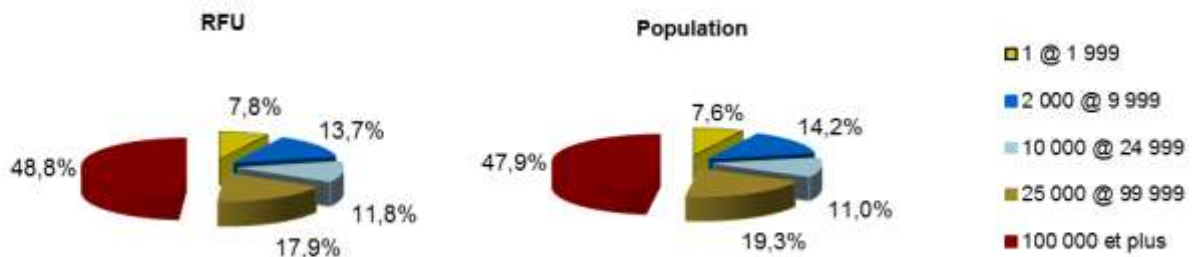


2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population

Le graphique 4 permet de voir la répartition de la RFU du Québec pour l'année 2015 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 47,9 %, 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

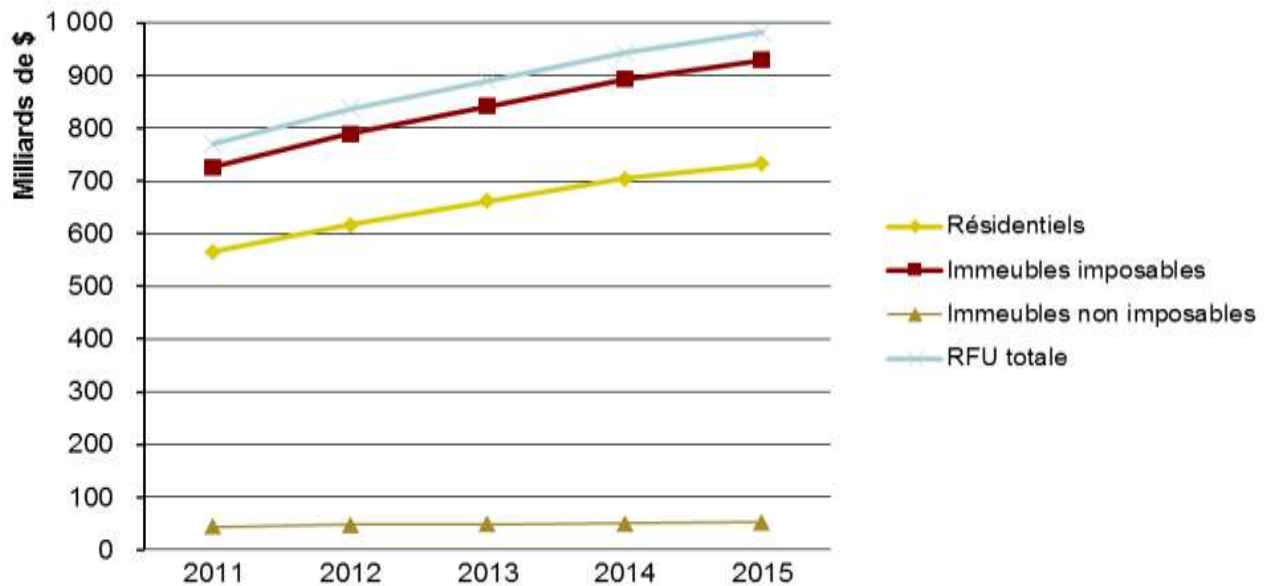
La RFU du Québec a augmenté de 6,2 % en moyenne par année depuis 2011. Elle est passée de 769,8 à 981,8 milliards de dollars, soit une croissance totale de 27,5 %. Cette croissance vient principalement de celle de l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels qui représente, en 2015, 78,8 % de l'évaluation des immeubles imposables, soit 74,6 % de la RFU. L'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels est passée de 565,2 milliards de dollars en 2011 à 732,9 milliards de dollars en 2015, ce qui représente une augmentation de 29,7 %. En comparaison, l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables a augmenté de 19,6 % pour la même période.

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

	2011 (en M\$)	2012 (en M\$)	2013 (en M\$)	2014 (en M\$)	2015 (en M\$)	Croissance 2011-2015 (en %)
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	565 216	616 640	661 369	704 594	732 888	29,7
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	726 082	789 621	841 947	893 308	929 517	28,0
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	43 738	47 560	48 488	49 987	52 309	19,6
Richesse foncière uniformisée	769 819	837 181	890 434	943 295	981 826	27,5

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

	2011	2012	2013	2014	2015	Moyenne des taux de croissance annuels (MTCA) 2011-2015
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	6,5	9,1	7,3	6,5	4,0	6,7
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	6,0	8,8	6,6	6,1	4,1	6,3
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	3,3	8,7	1,9	3,1	4,6	4,3
Richesse foncière uniformisée	5,8	8,8	6,4	5,9	4,1	6,2

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 2011 à 2014 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 37 % 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\$)

	2011	2012	2013	2014
Valeur des permis de bâtir *	15 490	16 063	15 204	16 031
RFU (en M\$)	596 200	651 811	699 002	740 369

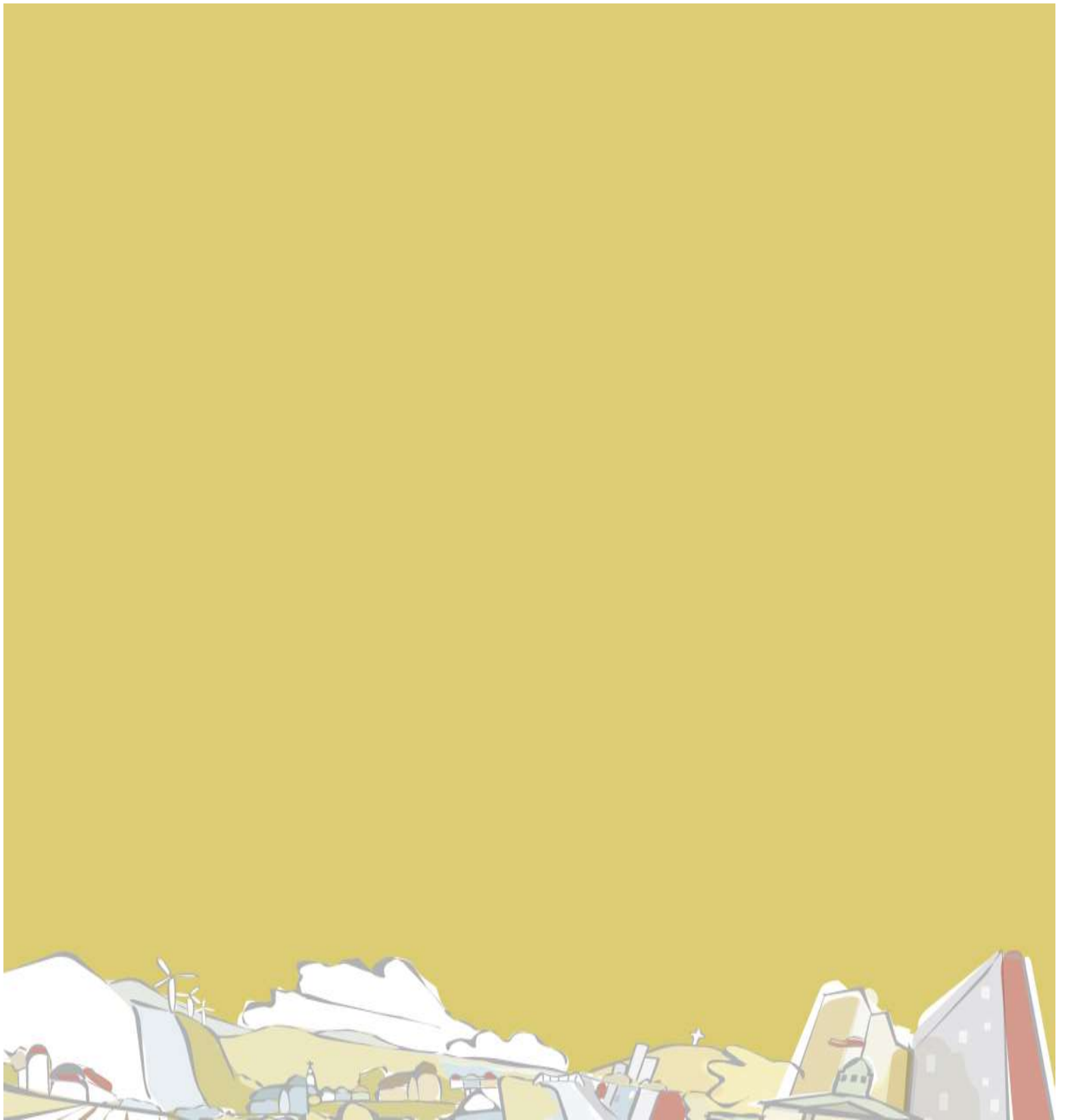
* Source : Banque de données des statistiques officielles sur le Québec. La valeur des permis de bâtir est celle des permis émis pour des travaux de construction résidentielle et non résidentielle, pour les nouvelles constructions ainsi que les modifications et les améliorations à des bâtiments existants.

⁶ Au moment de la préparation de ce document, la valeur des permis de bâtir n'était pas disponible pour l'année 2015. 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.

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 %)

	2011	2012	2013	2014	MTCA 2011-2014
Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU	47	29	32	39	37
RFU	5,9	9,3	7,2	5,9	7,1



**Affaires municipales
et Occupation
du territoire**

Québec 