



PRÉSENTATION DE LA RICHESSE FONCIÈRE UNIFORMISÉE 2019

SEPTEMBRE 2019

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

Direction générale des finances municipales

Direction de l'information financière et du financement

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

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	2
2. Répartition de la richesse foncière uniformisée	3
2.1 Immeubles imposables et non imposables.....	3
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables	3
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	4
2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population	5
3. Évolution de la richesse foncière uniformisée	6

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.....	5

Liste des tableaux

Tableau 1a : Évolution de la RFU et de certaines de ses composantes	6
Tableau 1b : Taux de croissance de la RFU et de certaines de ses composantes (en %).....	6
Tableau 2a : Évolution de la valeur des permis de bâtir et de la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus (en M\$)	7
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 %)	7

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.

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.

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 le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation 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 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 par le taux global de taxation (TGT).

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 le ministre³, pour l'exercice 2018, sont utilisés afin de calculer la portion à considérer aux valeurs non imposables de certains immeubles. Ainsi, pour le calcul de la RFU 2019, ils sont les suivants :

- immeubles des réseaux de la santé et de l'éducation (cégeps et universités) : 82,50 %;
- écoles primaires et autres immeubles scolaires : 69,50 %.

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 des données prévisionnelles de 2018.

Les données de population utilisées pour déterminer les classes de population reflètent la population au 1^{er} janvier 2019⁴.

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 1 139 municipalités dont la population totale est de 8 319 440 habitants.

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

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

3. Selon l'article 255 de la LFM.

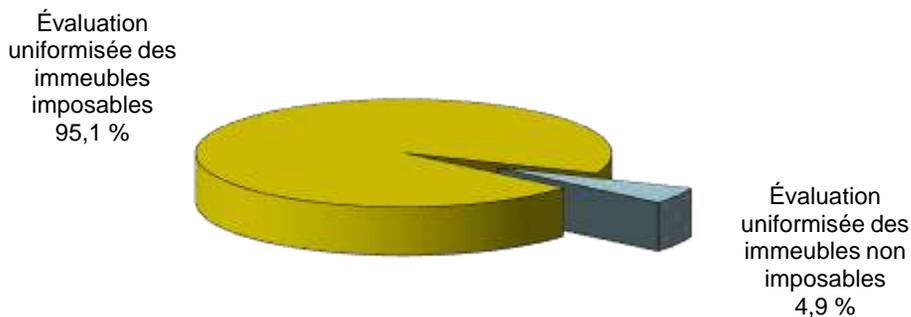
4. Selon le décret 1421-2018 adopté le 12 décembre 2018.

2. Répartition de la richesse foncière uniformisée

2.1 Immeubles imposables et non imposables

En 2019, la RFU du Québec est de 1 105,1 milliards de dollars. Comme le démontre le graphique 1, 95,1 % sont attribuables aux immeubles imposables, alors que 4,9 % correspondent aux immeubles non imposables.

Graphique 1 : Répartition de la RFU



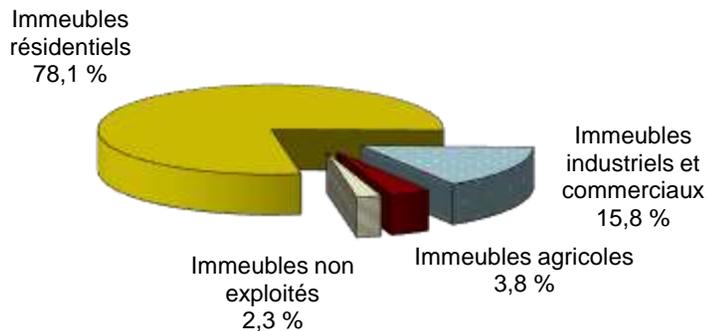
2.2 Évaluation uniformisée des immeubles imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles imposables est de 1 050,4 milliards de dollars en 2019. Sa répartition par catégorie d'immeubles est présentée au graphique 2. Celle des immeubles résidentiels en représente 78,1 %, soit 820,4 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 15,8 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 165,6 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 de bureaux et autres services, les parcs et terrains de golf, ainsi que les exploitations forestières et minières.

Finalement, les immeubles agricoles correspondent à 3,8 % et les immeubles non exploités à 2,3 % de l'évaluation uniformisée des immeubles imposables, soit 40,1 et 24,3 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



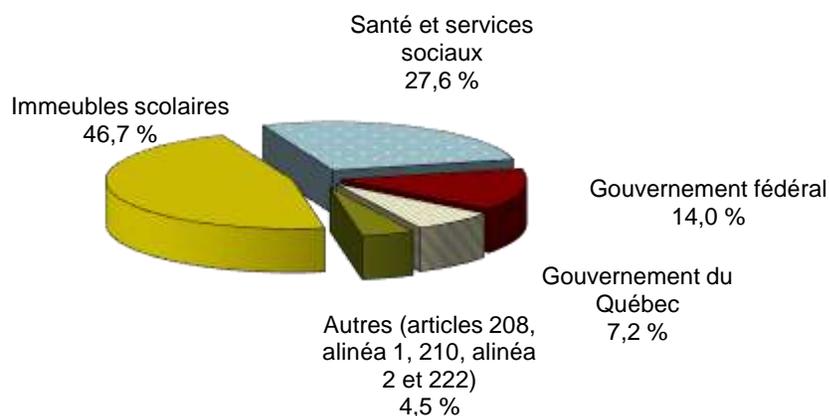
2.3 Évaluation uniformisée des immeubles non imposables

L'évaluation uniformisée des immeubles non imposables considérée aux fins du calcul de la RFU est de 54,7 milliards de dollars pour l'année 2019. Sa répartition par catégorie d'immeubles est présentée au graphique 3. De ce montant, 25,5 milliards de dollars sont attribuables aux immeubles scolaires qui correspondent à 46,7 %. 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 27,6 % du total de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables pour 15,1 milliards de dollars. Les immeubles du gouvernement du Canada correspondent à 14,0 % et ceux du gouvernement du Québec à 7,2 % de l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables, soit 7,7 et 3,9 milliards de dollars respectivement.

Finalement, l'évaluation uniformisée des autres immeubles non imposables représente 4,5 % soit 2,5 milliards de dollars.

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

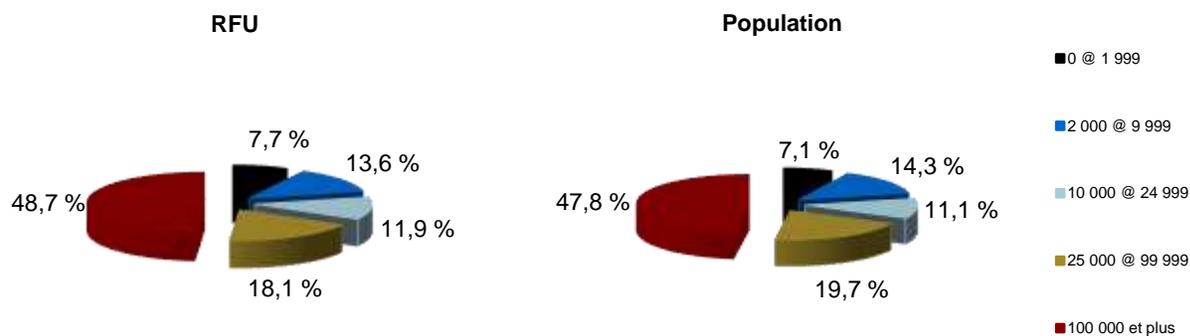


2.4 Richesse foncière uniformisée et population selon les classes de population

Le graphique 4 permet de voir la répartition de la RFU du Québec pour l'année 2019 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 47,8 %, habite dans les municipalités dont la population est de 100 000 habitants et plus. On retrouve dans ces mêmes municipalités 48,7 % de la RFU. De même, la population des municipalités de 25 000 à 99 999 habitants correspond à 19,7 % de la population et la RFU de ces municipalités est égale à 18,1 % 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

Comme démontré dans les tableaux 1a et 1b, la RFU du Québec augmente chaque année depuis 2015, mais cette croissance s'affaiblit à chacune des années jusqu'en 2019, année à laquelle la croissance remonte de 4,1 %. Elle est passée de 981,8 à 1 105,1 milliards de dollars, soit une croissance totale de 12,6 %. Cette croissance vient principalement de celle de l'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels qui représente, en 2019, 78,1 % de l'évaluation des immeubles imposables, soit 74,2 % de la RFU. L'évaluation uniformisée des immeubles résidentiels est passée de 732,9 milliards de dollars en 2015 à 820,4 milliards de dollars en 2019, ce qui représente une augmentation de 11,9 %. En comparaison, l'évaluation uniformisée des immeubles non imposables a augmenté de 4,6 % pour la même période.

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

	2015 (en M\$)	2016 (en M\$)	2017 (en M\$)	2018 (en M\$)	2019 (en M\$)	Croissance 2015-2019 (en %)
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	929 517	958 248	985 364	1 010 499	1 050 395	13,0
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	732 888	753 973	773 649	792 535	820 350	11,9
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	52 309	48 666	49 529	50 600	54 690	4,6
Richesse foncière uniformisée	981 826	1 006 915	1 034 893	1 061 099	1 105 085	12,6

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

	2015	2016	2017	2018	2019	MTCA ⁵ 2015-2019
Évaluation uniformisée des immeubles imposables	4,1	3,1	2,8	2,6	3,9	3,3
Évaluation uniformisée des immeubles résidentiels	4,0	2,9	2,6	2,4	3,5	3,1
Évaluation uniformisée des immeubles non imposables	4,6	(7,0)	1,8	2,2	8,1	1,9
Richesse foncière uniformisée	4,1	2,6	2,8	2,5	4,1	3,2

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

Le tableau 2a présente la RFU des municipalités de 10 000 habitants et plus ainsi que la valeur des permis de bâtir⁶ de ce même groupe de municipalités pour les années 2015 à 2018 inclusivement⁷. 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. En 2015, 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 puisque la valeur des permis de bâtir représente moins de 50 % de la croissance de la RFU. Par contre, pour les années 2016, 2017 et 2018, la valeur des permis de bâtir émis correspond respectivement à 80 %, 78 % et 106 % 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\$)

	2015	2016	2017	2018
Valeur des permis de bâtir *	13 844	14 572	17 088	19 957
RFU (en M\$)	771 064	789 331	811 369	830 205

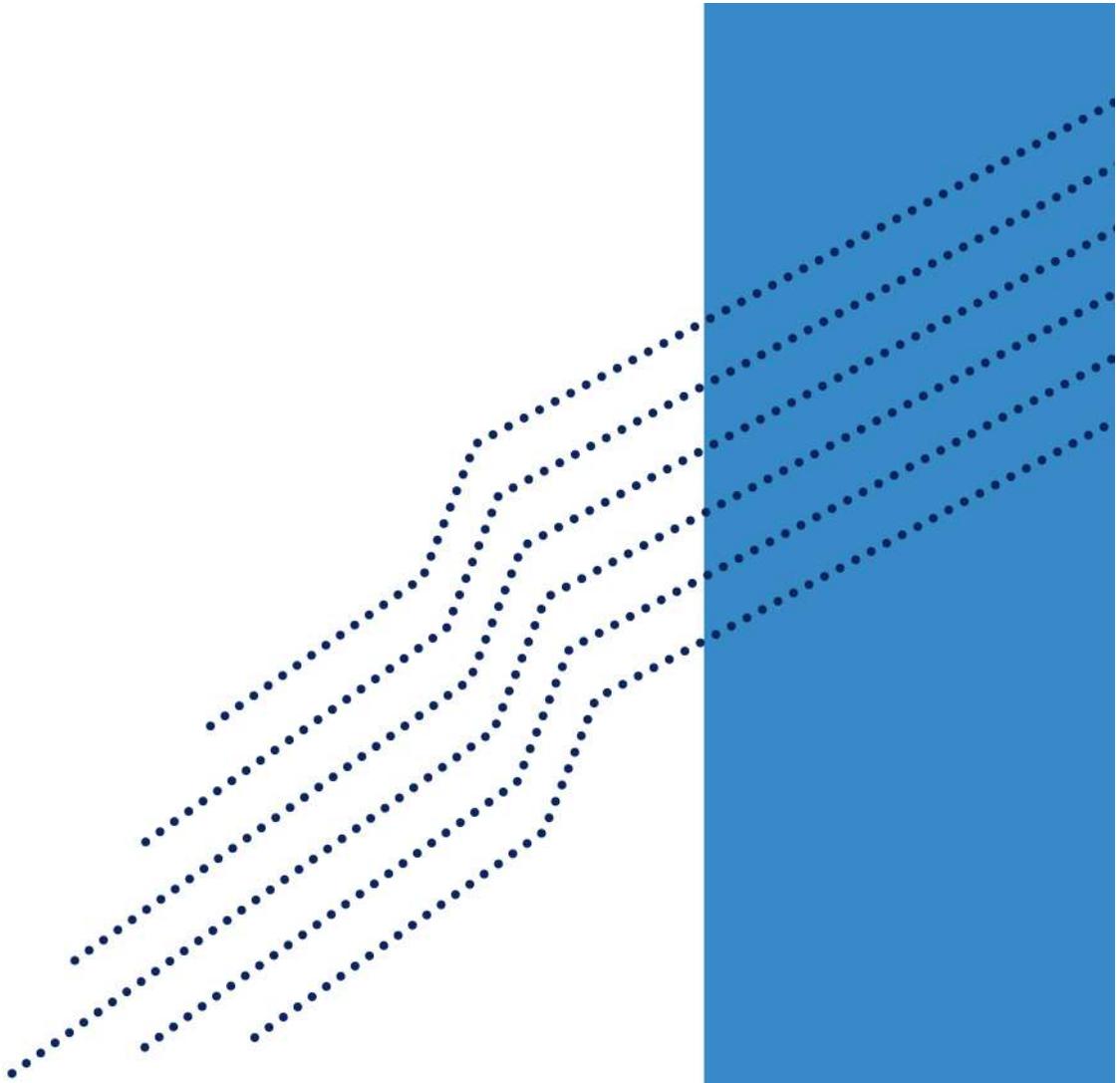
*Source : Banque de données des statistiques officielles sur le Québec. La valeur des permis de bâtir est celle des permis émis pour des travaux de construction résidentielle et non résidentielle, pour les nouvelles constructions ainsi que les modifications et les améliorations à des bâtiments existants.

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 %)

	2015	2016	2017	2018	MTCA 2015-2018
Importance de la valeur des permis de bâtir dans l'augmentation de la RFU ⁸	45	80	78	106	77,1
Taux de croissance de la RFU	4,1	2,4	2,8	2,3	2,9

-
6. 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.
 7. Au moment de la préparation de ce document, la valeur des permis de bâtir n'était pas disponible pour l'année 2019. De plus, l'information disponible concerne uniquement les municipalités de 10 000 habitants et plus.
 8. L'importance de la valeur des permis de bâtir est obtenue par :

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



*Affaires municipales
et Habitation*

Québec 