

ÉVAstat 2015

Statistiques annuelles sur l'évaluation
foncière municipale au Québec



14 juillet 2015

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 10,8 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 1,9 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 2015 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.

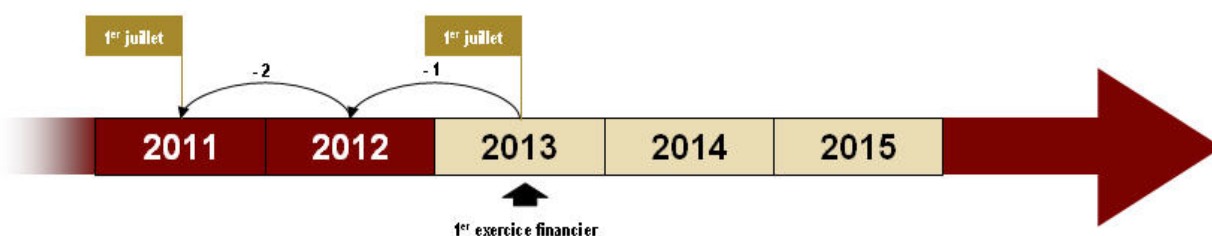
Quant au gouvernement du Québec, il confie au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) la responsabilité générale de veiller à la production cohérente et efficace des évaluations. Ainsi, le MAMOT s'assure, par des interventions appropriées, que le système québécois 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 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 2013 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	592,0	63,0	2 399 197	69,5
1 à 5 logements	509,6	54,2	1 989 999	57,7
Copropriétés divisées	63,3	6,7	256 528	7,4
Chalets	19,1	2,0	152 670	4,4
Multirésidentiels	54,1	5,8	50 336	1,5
Agricoles	26,8	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	77,1	8,2	145 573	4,2
Services et culture	111,3	11,8	63 816	1,9
Autres immeubles	55,0	5,8	661 824	19,2
Total du Québec	940,3	100	3 446 554	100

Pour l'exercice financier 2005 :

Catégories d'immeubles	Valeur uniformisée en G\$	Valeur uniformisée en %	Nombre d'unités d'évaluation	% d'unités d'évaluation
Résidentiels	274,6	56,5	2 106 086	68,1
1 à 5 logements	242,7	50,0	1 773 258	57,4
Copropriétés divisées	22,7	4,7	168 755	5,5
Chalets	9,2	1,9	164 073	5,3
Multirésidentiels	28,1	5,8	48 236	1,6
Agricoles	16,5	3,4	112 492	3,6
Non résidentiels	137,6	28,3	180 349	5,8
Industries	22,4	4,6	14 766	0,5
Commerces	44,9	9,2	106 531	3,4
Services et culture	70,3	14,5	59 052	1,9
Autres immeubles	28,9	5,9	644 556	20,8
Total du Québec	485,7	100	3 091 719	100

3 Portrait des dix villes les plus peuplées du Québec

Villes	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil
Population*	1 731 245	536 100	421 469	276 577	240 954

Catégories d'immeubles	Montréal	Québec	Laval	Gatineau	Longueuil
Résidentiels en M\$	138 713,4	41 222,7	38 495,6	21 872,0	17 686,1
en u.é.	327 392	141 758	119 737	85 882	61 710
1 à 5 logements en M\$	103 529,5	33 615,1	33 681,6	19 794,9	14 905,7
en u.é.	216 443	111 024	99 675	74 577	48 779
Copropriétés divisées en M\$	35 173,4	7 560,0	4 804,5	2 072,3	2 780,4
en u.é.	110 896	30 356	19 991	11 286	12 931
Chalets en M\$	10,5	47,6	9,5	4,9	0,0
en u.é.	53	378	71	19	0
Multirésidentiels en M\$	28 612,0	6 713,3	2 733,9	1 644,5	2 418,9
en u.é.	18758	4706	1 850	1 046	2284
Agricoles en M\$	20,7	130,1	181,1	106,7	23,2
en u.é.	19	327	697	310	88
Non résidentiels en M\$	72 746,4	19 160,4	9 789,3	9 551,7	5 635,1
en u.é.	19 514	8 096	12 777	3 905	3 193
Industries en M\$	5 024,2	680,1	1 137,1	240,6	540,6
en u.é.	2 133	435	513	110	276
Commerces en M\$	22 671,0	6 995,3	4 185,6	2 808,4	2 274,7
en u.é.	11 411	4 203	10 034	2 039	1 569
Services et culture en M\$	45 051,2	11 485,0	4 466,5	6 502,8	2 819,8
en u.é.	5 970	3 458	2 230	1 756	1 348
Autres immeubles en M\$	10 355,7	2 971,5	1 870,6	1 528,1	994,9
en u.é.	47 937	12 014	15 190	7 028	7 021
Total en M\$	250 448,2	70 198,0	53 070,5	34 703,0	26 758,2
en u.é.	413 620	166 901	150 251	98 171	74 296

*Déterminée selon le décret de population 2015

Villes	Sherbrooke	Saguenay	Lévis	Trois-Rivières	Terrebonne
Population*	162 163	146 308	142 894	134 802	111 145

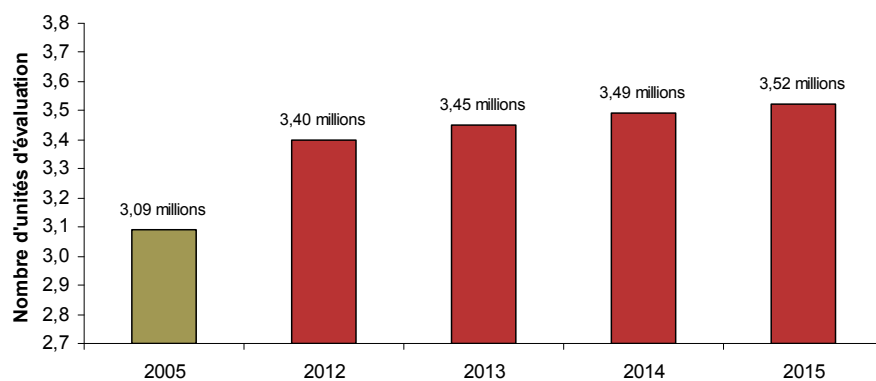
Catégories d'immeubles	Sherbrooke	Saguenay	Lévis	Trois-Rivières	Terrebonne
Résidentiels en M\$	9 175,2	9 374,3	12 036,2	6 734,9	9 271,3
en u.é.	39 906	44 636	43 845	38 621	34 027
1 à 5 logements en M\$	8 605,1	8 940,4	11 039,3	6 430,2	8 666,7
en u.é.	36 877	41 800	39 278	36 337	30 885
Copropriétés divisées en M\$	542,4	345,9	935,4	291,0	598,2
en u.é.	2 909	1 917	4 199	2 090	3 081
Chalets en M\$	27,7	88,0	61,5	13,7	6,4
en u.é.	120	919	368	194	61
Multirésidentiels en M\$	1 706,9	560,4	771,9	847,6	270,6
en u.é.	1901	765	743	1 541	268
Agricoles en M\$	94,1	142,6	195,8	52,0	70,0
en u.é.	298	649	640	253	240
Non résidentiels en M\$	4 651,4	4 641,2	3 535,7	3 187,6	2 459,9
en u.é.	3 049	2 823	4 581	2 954	3 763
Industries en M\$	237,9	1 088,0	434,6	280,4	299,4
en u.é.	204	231	167	164	180
Commerces en M\$	1 578,7	1 308,0	1 387,0	1 194,4	1 121,7
en u.é.	1 626	1 404	3 326	1 491	2 968
Services et culture en M\$	2 834,8	2 245,2	1 714,1	1 712,8	1 038,7
en u.é.	1219	1188	1088	1 299	615
Autres immeubles en M\$	900,9	789,9	937,1	656,0	706,1
en u.é.	6 924	8 851	6 149	5 788	3 691
Total en M\$	16 528,5	15 508,4	17 476,7	11 478,0	12 777,8
en u.é.	52 078	57 724	55 958	49 157	41 989

*Déterminée selon le décret de population 2015

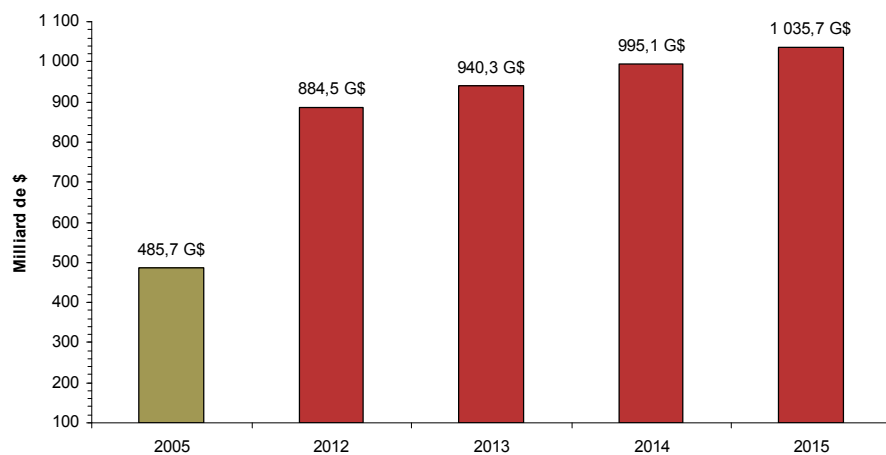
4 Données statistiques globales

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

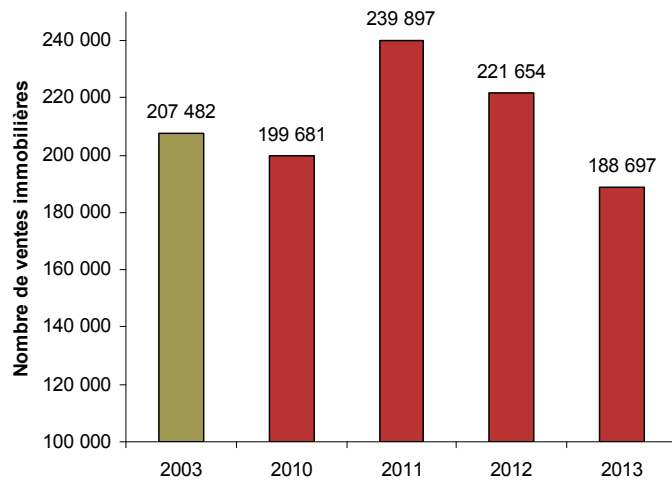
Nombre d'unités d'évaluation



Valeur foncière uniformisée

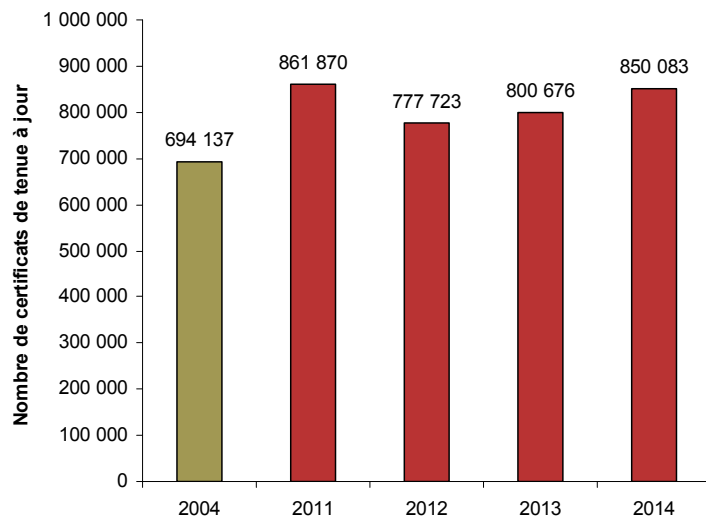


Nombre de transactions immobilières (1 000 \$ et plus)



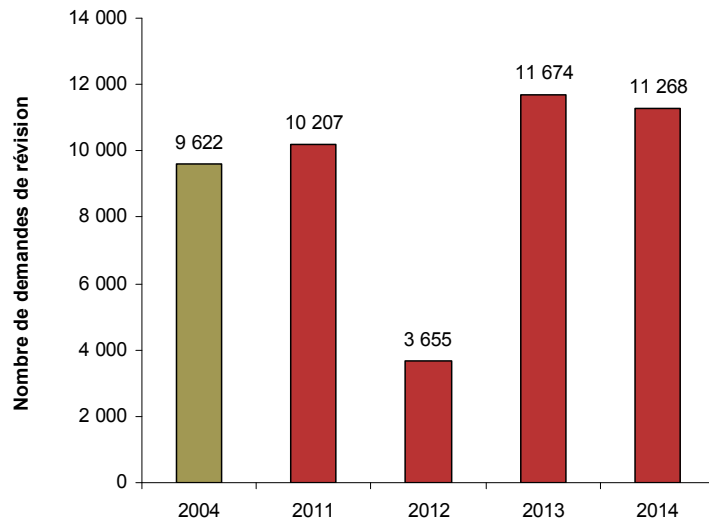
Les renseignements relatifs au nombre de transactions immobilières visent la période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre de l'exercice visé. Par exemple, l'exercice 2013 couvre la période allant du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2013.

Nombre de certificats de tenue à jour



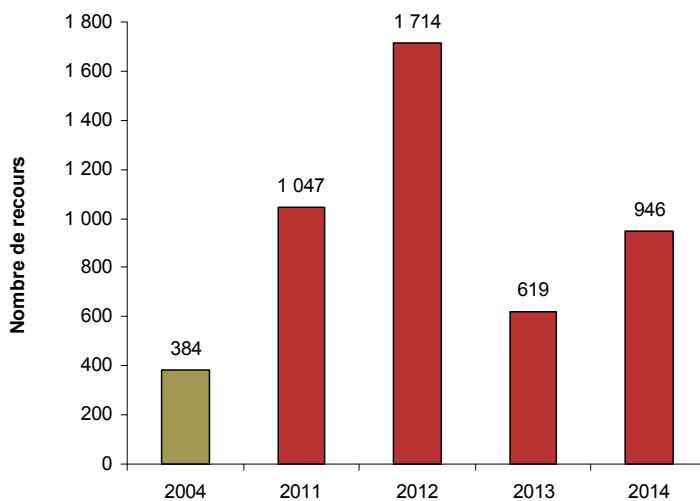
Les renseignements relatifs au nombre de certificats visent la période de 12 mois qui précèdent la date de compilation des données par les évaluateurs, laquelle se situe entre le 15 août et le 1^{er} novembre.

Nombre de demandes de révision administrative 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 2014 couvre la période allant du 15 août 2013 au 14 août 2014.

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.

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.

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 