

## Évaluation foncière ce que le DG doit savoir

Par Luc Forcier, g.m.a.

Directeur général et greffier-trésorier

Municipalité de Verchères

Afin de mieux comprendre cette matière, nous vous avons compilé un peu d'information disponible sur le site du MAMH à laquelle nous avons ajouté des notes et des exemples en annexe.

### **Le rôle d'évaluation foncière :**

« Le rôle d'évaluation foncière est un inventaire des immeubles situés sur le territoire d'une municipalité, évalués sur une même base et à une même date. Il constitue un élément de base du régime fiscal municipal au Québec. 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 (communauté métropolitaine, municipalité régionale de comté, etc.). Selon les dispositions législatives en vigueur et la jurisprudence à ce sujet, le rôle d'évaluation foncière a trois fonctions officielles consistant à : indiquer les renseignements exigés aux fins de la taxation foncière municipale et scolaire; assurer la transparence de la fiscalité foncière québécoise en permettant à toute personne intéressée d'accéder à ces renseignements; permettre à tout contribuable de comparer les inscriptions relatives à sa propriété avec celles d'autres immeubles semblables.»

Les renseignements inscrits au rôle d'évaluation sont publics. Même si cela n'est pas une obligation, beaucoup de municipalités rendent ces renseignements disponibles sur Internet.

Le site du MAMH, section évaluation foncière, est un bon début pour se familiariser avec l'évaluation foncière.

Voir guide du MAMH :

Rôle d'évaluation, sa raison d'être :

[https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation\\_fonciere/documentation/presentation\\_renseignements\\_role.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/documentation/presentation_renseignements_role.pdf)

Rôle d'évaluation foncière et son contenu :

[https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation\\_fonciere/documentation/role\\_evaluation\\_contenu.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/documentation/role_evaluation_contenu.pdf)

Présentation publique des renseignements inscrits au rôle d'évaluation :

[https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation\\_fonciere/documentation/presentation\\_renseignements\\_role.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/documentation/presentation_renseignements_role.pdf)

### **Dates importantes :**

**15 septembre** : L'évaluation foncière sert à la réalisation d'un rôle d'évaluation foncière qui est déposé au 15 septembre précédent sa mise en application. Le rôle est triennal, celui-ci a donc une durée de vie de trois ans.

« Le greffier (greffier-trésorier) de la municipalité locale a ensuite pour responsabilités :

- d'attester du dépôt du rôle par l'évaluateur (RREF, art. 11); règlement sur le rôle d'évaluation foncière.
- d'aviser publiquement de la réalisation de ce dépôt (LFM, art. 73); *Loi sur la fiscalité municipale* (délai de 15 jours). LFM, art. 74.1 lors du deuxième et du troisième exercice financier auquel s'applique le rôle d'évaluation, nécessité de prévoir un avis particulier.
- de rendre le rôle accessible à toute personne désirant en prendre connaissance (LFM, art. 73). »

**Avant 1er mars** : il doit aussi y avoir un avis d'évaluation aux propriétaires d'immeuble. Cet avis est souvent inclus avec le compte de taxes. Par contre, pour les propriétés de plus de 3 000 000 \$, l'avis doit être fait dans les 60 jours (LFM art. 81). Voir le lien du site du MAMH :

[https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation\\_fonciere/avis\\_evaluation/GUI\\_AvisEval.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/evaluation_fonciere/avis_evaluation/GUI_AvisEval.pdf)

**30 avril** : Lors du dépôt d'un nouveau rôle d'évaluation, le citoyen peut contester la valeur marchande établie par l'évaluateur. Ce droit est limité dans le temps. Le citoyen a jusqu'au 30 avril de la première année du dépôt du rôle pour déposer une plainte. Pour avoir plus d'information sur les recours des contribuables, voir le site du MAMH :

<https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/recours-des-contribuables/>

Un nouveau droit de plainte est possible lors de tout changement de valeur de la propriété faisant l'objet d'un certificat d'évaluation suite à la tenue à jour du rôle d'évaluation.

## **Loi et règlements applicables en évaluation foncière :**

La *Loi sur la fiscalité municipale* est la base de l'utilisation par les municipalités de l'évaluation foncière. La loi sur l'évaluation foncière et les règlements viennent encadrer la pratique des évaluateurs; voir le lien sur le site du MAMH : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/evaluation-fonciere/evaluation-fonciere-municipale-au-quebec/loi-et-reglements/>

Implication du PL-48 modifiant l'évaluation foncière au niveau des propriétés agricoles. Cette modification est venue mettre en place un nouveau régime avec un plafonnement des valeurs agricoles imposables. Il faut donc valider avec votre évaluateur pour déterminer si les valeurs agricoles de votre municipalité ont atteint le plafond. Pour plus d'information voir le Muni-Express traitant de ce sujet : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/publications/efexpress/2021/n-35-22-juillet-2021/>

## **Qu'est-ce qu'une unité d'évaluation?**

« Une unité d'évaluation est un regroupement d'immeubles adjacents, appartenant à un même propriétaire (ou groupe de propriétaires par indivis), utilisé à une même fin prédominante et n'étant cessibles que globalement, compte tenu de l'utilisation la plus probable qui peut en être faite. Chaque unité d'évaluation est distinctement inscrite au rôle d'évaluation de la municipalité sur le territoire de laquelle elle se trouve. »

## **Qu'est-ce que la valeur réelle? Ou valeur marchande**

« La valeur réelle d'une unité d'évaluation est sa valeur d'échange sur un marché libre et ouvert à la concurrence, 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;

et

- 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.

Toutes les unités d'évaluation inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité doivent être évaluées sur la base de cette valeur réelle, établie à une même date. C'est ce qui assure l'équité du rôle d'évaluation. »

## Qu'est-ce que la proportion médiane?

« La proportion médiane est un indicateur du niveau général des valeurs inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité. Établie après le dépôt du rôle d'évaluation, la proportion médiane constitue la tendance centrale d'une distribution de proportions individuelles. Elle met en relation le prix de vente des propriétés ayant fait l'objet de transactions immobilières avec leur évaluation telle qu'elle est inscrite au rôle d'évaluation en vigueur. La proportion ainsi mesurée est considérée comme représentative du niveau général du rôle et, par conséquent, celui auquel devrait tendre chacune des valeurs qui y sont inscrites.

*Le Règlement sur la proportion médiane du rôle d'évaluation foncière prescrit la façon d'établir la proportion médiane de chacun des rôles d'évaluation. Il revient à l'évaluateur municipal d'établir annuellement la proportion médiane des rôles d'évaluation en vigueur dans l'ensemble des municipalités du Québec et au Ministère d'en faire l'approbation. »*

Annuellement, l'évaluateur détermine la proportion médiane du rôle. Cela consiste à comparer les ventes aux valeurs au rôle afin de déterminer si, en moyenne, les valeurs sont à 100% ou à moins que cela. Si le rôle est à 95% des valeurs,  $1 / 0,95 = 1.05$ , donc le facteur comparatif est de 1.05. Il faudra multiplier la valeur au rôle par 1.05 pour trouver la valeur marchande uniformisée.

## Qu'est-ce que la richesse foncière et la richesse foncière uniformisée?

« La richesse foncière de la municipalité est la valeur totale des propriétés imposables à laquelle on ajoute la portion de valeur sur laquelle nous recevons des compensations pour les propriétés du gouvernement. Les écoles, les garderies, bureau de poste, par exemple. Cette richesse foncière multipliée par le facteur comparatif nous permet de trouver la richesse foncière uniformisée. Celle-ci est utilisée pour la répartition des quotes-parts des MRC et autres organisations régionales, régies, etc. »

À titre d'exemple nous reproduisons en annexe le document du calcul de la richesse foncière de Verchères.

## Sommaires du rôle d'évaluation

Le sommaire du rôle d'évaluation constitue la base de l'information nécessaire à la bonne gestion du rôle et de la taxation municipale.

« Le formulaire du sommaire du rôle n'est pas prescrit, mais les renseignements qu'il contient demeurent obligatoires, y compris les numéros de lignes et titres de colonnes. À cet effet, le MEFQ présente l'illustration de ce formulaire au contenu duquel réfèrent certaines dispositions législatives et réglementaires. Ce formulaire n'est toutefois plus diffusé par Les Publications du Québec et chaque évaluateur désireux d'utiliser ce document doit donc le produire par les moyens de son choix. »

Voir l'exemple de sommaire inclus en annexe.

Il est important pour le directeur général de comprendre la composition du rôle d'évaluation de sa municipalité. La grande portion des valeurs est-elle résidentielle, est-ce que les valeurs agricoles constituent une portion importante des valeurs imposables ? Est-ce que la municipalité a une portion importante des valeurs qui proviennent des propriétés commerciales et industrielles ? Est-ce que les valeurs des propriétés saisonnières ou de chalets sont importantes ? Autant de questions qui permettent de comprendre la réalité de sa municipalité que de pouvoir se comparer à celle de certains voisins ou municipalités qui nous semblent comparables.

### Capsule vidéo sur l'évaluation foncière municipale

Sur le site Internet de l'ADMQ est disponible une capsule vidéo qui explique brièvement ce qui est important à savoir pour le directeur général en matière d'évaluation foncière municipale.

Nous souhaitons apporter une précision en lien avec le contenu de la vidéo. À la page 3 du Sommaire du rôle d'évaluation, vous verrez peut-être pour votre municipalité un montant dans la case « Exempt de certaines taxes », comme c'est le cas dans l'exemple ci-dessous.

Dans certaines municipalités, lorsque le montant est peu élevé, il n'y aura pas ou peu d'impact. Toutefois, lorsque le montant s'avère élevé, cela pourrait constituer un montant considérable budgété en trop, si cette case n'est pas tenue en compte.

Page 3 de 3

| RÉGIMES FISCAUX PARTICULIERS <sup>4</sup>  |          |            |                |                                |                                  |            |
|--|----------|------------|----------------|--------------------------------|----------------------------------|------------|
| IDENTIFICATION   | NOMBRE * | IMPOSABLES | NON IMPOSABLES | EXEMPT DE CERTAINES TAXES      | SUPERFICIE DES TERRAINS          |            |
| Terrains de golf (RLRQ, c. F-2.1, art. 211) ....                                       | 401      | 1          | 2 220 500      | 1 305 300                      | 946 707                          |            |
| Unités d'évaluation comprenant des exploitations agricoles enregistrées .....          | 402      | 172        | 176 604 900    | à des fins scolaires seulement | à des fins municipales seulement | 48 038 837 |
| - Parties comprises dans l'«E.A.E.»  |          |            |                |                                |                                  |            |
| Entièrement incluses en zone agricole .....  | 403      | 171        | 161 644 267    | 149 492 034                    | 87 373                           | 47 777 979 |
| Partiellement incluses en zone agricole .....  | 404      |            |                |                                |                                  |            |
| Exclues de la zone agricole .....  | 405      | 1          | 98 700         |                                |                                  |            |
| - Parties à vocation non-agricole .....  | 406      | 48         | 14 774 560     |                                |                                  |            |
| Presbytères d'Églises constituées (RLRQ, c. F-2.1, art. 231.1) .....                   | 407      |            |                |                                |                                  |            |
| Unités d'évaluation comprenant une superficie à vocation forestière enregistrées ..... | 408      | 5          | 292 300        |                                |                                  | 866 664    |
| Autres régimes fiscaux particuliers .....  | 409      |            |                |                                |                                  |            |

À titre informatif, le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) a préparé un document intéressant à cet égard. À la page 5 du document suivant, au point 9, il est question justement du montant exempté de certaines taxes pour l'assiette agricole. [Cliquez ici](#) pour consulter le document.

Le MAMH a d'ailleurs préparé un simulateur de taux variés et un simulateur de taux intégrant l'impact fiscal et le programme transitoire du MAPAQ, deux outils bien utiles. [Cliquez ici](#) pour consulter les documents.

## Régime d'impôt foncier à taux variés

Le régime d'impôt foncier à taux variés désigne l'ensemble des dispositions de la *Loi sur la fiscalité municipale* (LFM) qui permettent aux municipalités de fixer des taux de taxe foncière différents selon les catégories d'immeubles et qui encadrent l'exercice de ce pouvoir.

Pour avoir plus d'information sur ce régime, voir : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/finances-et-fiscalite/fiscalite/regime-dimpot-foncier-a-taux-varies/>

Le site explique le régime, son fonctionnement et fournit des outils et simulateurs de calculs des taux variés pour s'assurer de respecter la loi.

Ce régime permet à une municipalité d'établir, selon certaines règles, des taux différents pour les propriétés résidentielles, agricoles, commerciales, industrielles et autres.

## Le profil financier de la municipalité

Le MAMH prépare un tableau comprenant différents indices sur les finances des municipalités et aussi sur la composition du rôle d'évaluation foncière. Cela permet de comparer sa municipalité à son groupe de population, aux autres municipalités de la MRC et à tout le Québec.

Vous pouvez trouver le profil de votre municipalité sur le site du MAMH : Finances et fiscalités/ Profil financier et autres publications/Profil financier : Choisir l'année, le nom de votre municipalité.

Voir l'exemple de Verchères en annexe. Un petit vidéo est aussi disponible pour expliquer avec plus de détails le profil. Il y a aussi un guide sur le site du MAMH.

[https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances\\_indicateurs\\_fiscalite/information\\_financiere/profil\\_financier/2020/renseignements\\_complementaires\\_2020.pdf](https://www.mamh.gouv.qc.ca/fileadmin/publications/finances_indicateurs_fiscalite/information_financiere/profil_financier/2020/renseignements_complementaires_2020.pdf)

Espérant que tout cela vous soit utile et vous permette de mieux utiliser les outils mis à votre disposition et de mieux comprendre l'importance du rôle d'évaluation et de la nécessité pour le DG de bien maîtriser cette composante incontournable dans sa tâche de principal fonctionnaire de la municipalité.

Luc Forcier

## Municipalité de Verchères

### Richesse foncière - Novembre 2021

|  | Valeur du rôle<br>Données compilées<br>au 13-09-2021 | %      | Richesse foncière         |
|--|--|--------|---------------------------|
| <b>Évaluation des immeubles imposables</b>   | 955 194 100  | 100,0% | 955 194 100               |
| <b>Évaluation des immeubles non imposables</b>   |  |        |                           |
| ▶ Immeubles visés à l'article 208, alinéa 1 (L.R.Q., c. F-2.1)                                 |  | 100,0% | 0                         |
| ▶ Immeubles visés à l'article 210, alinéa 2 (L.R.Q., c. F-2.1)                                 |  | 100,0% | 0                         |
| ▶ État «Gouv. Québec» (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 1)                                |  | 100,0% | 0                         |
| ▶ Couronne du chef du Canada (L.R., ch. M-13, article 3, alinéa 1)                             | 645 400  | 100,0% | 645 400                   |
| ▶ SIQ (santé et réseau de la santé et des services sociaux (L.R.Q., c. F-2.1, art. 255, al. 2) | 1 438 900  | 84,5%  | 1 215 871                 |
| ▶ Cégeps et universités (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 3)                              |  | 84,5%  | 0                         |
| ▶ Écoles primaires (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 4)                                   | 8 776 600  | 71,5%  | 6 275 269                 |
| ▶ Autres immeubles scolaires (L.R.Q., c. F-2.1, article 255, alinéa 4)                         |  | 71,5%  | 0                         |
| <b>Total</b> de la richesse foncière non uniformisée   |  |        | <u>963 330 640</u>        |
| <b>Facteur comparatif 2022</b>   |  |        | <b>1,00</b>               |
| <b>Richesse foncière uniformisée</b>   |  |        | <u><b>963 330 640</b></u> |

Signature du trésorier :

Date : 21/10/2021

Nom en lettres moulées :



**INVENTAIRE PAR UTILISATION** 3

| CATÉGORIE (Utilisation)                                     | NOMBRE * | VALEURS IMPOSABLES |             |             | NOMBRE *    | VALEURS NON IMPOSABLES |            |            | SUPERFICIE DES TERRAINS | Code U.M.  | 5 |
|---|----------|--------------------|-------------|-------------|-------------|------------------------|------------|------------|-------------------------|------------|---|
|   |          | TERRAINS           | BATIMENTS   | IMMEUBLES   |             | TERRAINS               | BATIMENTS  | IMMEUBLES  |                         |            |   |
| <b>1--- RÉSIDENTIELLE</b> .....                             | 301      | 1 948              | 272 496 400 | 422 486 700 | 694 983 100 | 1                      | 511 600    | 511 800    | 1 023 400               | 3 972 782  |   |
| 10-- Logements .....  | 302      | 1 918              | 267 613 200 | 417 399 300 | 685 012 500 |                        |            |            |                         | 2 986 699  |   |
| Nombre : 1 (condominium) .....                              | 303      | 67                 |             | 12 503 200  | 12 503 200  |                        |            |            |                         | 14 201     |   |
| 1 (sauf condominium) .....                                  | 304      | 1 660              | 237 305 400 | 350 696 600 | 588 002 000 |                        |            |            |                         | 2 630 904  |   |
| 2 .....   | 305      | 108                | 16 681 800  | 24 296 900  | 40 978 700  |                        |            |            |                         | 204 019    |   |
| 3 .....   | 306      | 36                 | 4 373 800   | 7 771 500   | 12 145 300  |                        |            |            |                         | 27 270     |   |
| 4 .....   | 307      | 11                 | 2 171 600   | 3 560 900   | 5 732 500   |                        |            |            |                         | 57 754     |   |
| 5 .....   | 308      | 1                  | 97 100      | 296 700     | 393 800     |                        |            |            |                         | 416        |   |
| 6 à 9 .....   | 309      | 31                 | 5 716 000   | 13 011 500  | 18 727 500  |                        |            |            |                         | 40 338     |   |
| 10 à 19 .....   | 310      | 2                  | 512 600     | 2 035 200   | 2 547 800   |                        |            |            |                         | 4 010      |   |
| 20 à 29 .....   | 311      | 1                  | 353 000     | 1 284 000   | 1 637 000   |                        |            |            |                         | 2 568      |   |
| 30 à 49 .....   | 312      | 1                  | 401 900     | 1 942 800   | 2 344 700   |                        |            |            |                         | 5 219      |   |
| 50 à 99 .....   | 313      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 100 à 199 .....   | 314      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 200 et plus .....   | 315      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 11-- Chalets, maisons de villégiature .....                 | 316      | 13                 | 3 078 700   | 812 200     | 3 890 900   |                        |            |            |                         | 321 518    |   |
| 12-- Maisons mobiles, roulottes .....                       | 317      | 1                  |             | 47 500      | 47 500      |                        |            |            |                         |            |   |
| 15-- Habitations en commun .....                            | 318      | 1                  | 95 800      | 4 023 100   | 4 118 900   | 1                      | 511 600    | 511 800    | 1 023 400               | 7 146      |   |
| 16-- Hôtels résidentiels .....                              | 319      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 17-- Parcs de roulottes et de maisons mobiles .....         | 320      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 18-19-- Autres immeubles résidentiels .....                 | 321      | 15                 | 1 708 700   | 204 600     | 1 913 300   |                        |            |            |                         | 657 419    |   |
| <b>2-3--- INDUSTRIES MANUFACTURIÈRES</b> .....              | 322      | 7                  | 2 823 500   | 5 819 400   | 8 642 900   |                        |            |            |                         | 56 194     |   |
| 2-3--- Industries manufacturières sauf "condominium" .....  | 323      | 7                  | 2 823 500   | 5 819 400   | 8 642 900   |                        |            |            |                         | 56 194     |   |
| 2-3--- Industries manufacturières "condominium" .....       | 324      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| <b>4--- TRANSPORTS, COMM., SERVICES PUBLICS</b> .....       | 325      | 26                 | 3 865 000   | 2 384 000   | 6 249 000   | 78                     | 1 206 700  | 2 237 800  | 3 444 500               | 2 581 575  |   |
| 4111 Chemins de fer .....                                   | 326      | 1                  | 1 340 300   |             | 1 340 300   |                        |            |            |                         | 200 042    |   |
| 46-- Terrains et garages de stationnement .....             | 327      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| <b>5--- COMMERCIALE</b> .....                               | 328      | 26                 | 6 346 900   | 13 290 200  | 19 637 100  |                        |            |            |                         | 73 849     |   |
| 50-- Centres et immeubles commerciaux .....                 | 329      | 10                 | 3 151 900   | 8 660 900   | 11 812 800  |                        |            |            |                         | 39 987     |   |
| 51-- Vente en gros .....                                    | 330      | 2                  | 669 000     | 689 000     | 1 358 000   |                        |            |            |                         | 8 938      |   |
| 52-- à 59-- Vente au détail (sauf 583-) .....               | 331      | 14                 | 2 526 000   | 3 940 300   | 6 466 300   |                        |            |            |                         | 24 924     |   |
| 583- Hôtels, motels et maisons de touristes .....           | 332      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 5--- Commerciale sauf "condominium" .....                   | 333      | 26                 | 6 346 900   | 13 290 200  | 19 637 100  |                        |            |            |                         | 73 849     |   |
| 5--- Commerciale "condominium" .....                        | 334      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| <b>6--- SERVICES</b> .....                                  | 335      | 30                 | 7 415 200   | 8 369 000   | 15 784 200  | 10                     | 6 671 400  | 17 907 800 | 24 579 200              | 270 533    |   |
| 60-- Immeubles à bureaux .....                              | 336      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 6--- Services sauf "condominium" .....                      | 337      | 30                 | 7 415 200   | 8 369 000   | 15 784 200  | 10                     | 6 671 400  | 17 907 800 | 24 579 200              | 270 533    |   |
| 6--- Services "condominium" .....                           | 338      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| <b>7--- CULTURELLE, RÉCRÉATIVE ET LOISIRS</b> .....         | 339      | 2                  | 1 532 600   | 1 027 400   | 2 560 000   | 13                     | 3 619 100  | 1 721 200  | 5 340 300               | 1 036 441  |   |
| 7411-7412 Terrain de golf .....                             | 340      | 1                  | 1 311 200   | 909 300     | 2 220 500   |                        |            | 1 305 300  | 1 305 300               | 946 707    |   |
| 76-- Parcs .....  | 341      |                    |             |             |             | 9                      | 2 791 100  | 8 100      | 2 799 200               | 75 506     |   |
| <b>8--- PRODUCTION, EXT. DE RICHESSES NAT.</b> .....        | 342      | 248                | 164 152 400 | 25 751 200  | 189 903 600 | 2                      | 107 900    |            | 107 900                 | 53 095 014 |   |
| 81-- Agriculture .....                                      | 343      | 248                | 164 152 400 | 25 751 200  | 189 903 600 | 2                      | 107 900    |            | 107 900                 | 53 095 014 |   |
| 83-- Exploitation forestière .....                          | 344      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| 85-- Exploitation minière .....                             | 345      |                    |             |             |             |                        |            |            |                         |            |   |
| <b>9--- IMMEUBLES NON EXPLOITÉS, ÉTEND. D'EAU</b> .....     | 346      | 248                | 15 339 500  | 2 094 700   | 17 434 200  | 41                     | 1 934 500  | 5 500      | 1 940 000               | 11 655 235 |   |
| 91-- Terrains vagues .....                                  | 347      | 101                | 7 462 200   |             | 7 462 200   | 39                     | 1 634 700  |            | 1 634 700               | 561 848    |   |
| 9220 Forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves ..... | 348      | 142                | 7 753 000   | 1 931 800   | 9 684 800   |                        |            |            |                         | 10 468 803 |   |
| <b>TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE</b> .....            | 349      | 2 535              | 473 971 500 | 481 222 600 | 955 194 100 | 145                    | 14 051 200 | 22 384 100 | 36 435 300              | 72 741 623 |   |

F  
S  
D

**INVENTAIRE PAR DISPOSITION FISCALE 6**

| IDENTIFICATION   | NOMBRE *     | VALEURS            | SUPERFICIE DES TERRAINS |
|--|--------------|--------------------|-------------------------|
| <b>IMMEUBLES IMPOSABLES</b> (RLRQ, c. F-2.1, art. 203) 601                     | 2 535        | 955 194 100        | 69 455 721              |
| <b>IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b>  |              |                    |                         |
| Immeubles exemptés en vertu de l'article 204 (RLRQ, c. F-2.1)                  |              |                    |                         |
| - Couronne du chef du Canada ou un mandataire de celle-ci (par. 1.1) ..... 602 | 8            | 1 462 100          | 52 272                  |
| - État « Gouv. Québec » et SQI (par. 1° )                                      |              |                    |                         |
| Immeubles visés à l'art. 255, al. 1 (RLRQ, c. F-2.1) 603                       | 8            | 195 900            | 168 583                 |
| Autres immeubles ..... 604   |              |                    |                         |
| - SQI (santé) et réseau de la santé et des services sociaux                    |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 1° et article 255 al. 2 (RLRQ, c. F-2.1) .... 605                 | 1            | 1 438 900          | 3 027                   |
| ■ paragraphe 14° ..... 606   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 17° ..... 607   |              |                    |                         |
| - Cégeps et universités  |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 13° ..... 608   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 15° ..... 609   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 16° ..... 610   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 17° ..... 611   |              |                    |                         |
| - Écoles primaires et secondaires  |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 13° ..... 612   | 1            | 8 776 600          | 17 677                  |
| ■ paragraphe 15° ..... 613   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 16° ..... 614   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 17° ..... 615   |              |                    |                         |
| - Autres immeubles   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 2° ..... 616  | 118          | 15 503 800         | 2 498 608               |
| ■ paragraphe 3° ..... 617  |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 4° ..... 618  |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 5° ..... 619  | 2            | 2 215 700          | 2 412                   |
| ■ paragraphe 6°-a ..... 620  |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 6-b ..... 621   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 7° ..... 622  | 2            | 25 900             | 335                     |
| ■ paragraphe 8° ..... 623  | 2            | 2 153 300          | 9 086                   |
| ■ paragraphe 9° ..... 624  | 1            | 779 100            | 21 794                  |
| ■ paragraphe 10° ..... 625   | 1            | 2 273 900          | 6 838                   |
| ■ paragraphe 11° ..... 626   |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 12° : terrains ..... 627  |              |                    |                         |
| ■ paragraphe 12° : bâtiments ..... 628   |              |                    |                         |
| <b>AUTRES IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b>   |              |                    |                         |
| (partie non imposable seulement)   |              |                    |                         |
| - Terrains de golf (RLRQ, c. F-2.1, art.211)                                   |              |                    |                         |
| ■ excédent du plafond à l'hectare (al. 1) ..... 629                            |              |                    |                         |
| ■ améliorations (ouvrages d'aménagement) (al. 4) ..... 630                     |              | 1 305 300          |                         |
| - Presbytères d'Églises constituées (RLRQ, c. F-2.1, art. 231.1) ..... 631     |              |                    |                         |
| - Immeubles visés à l'article 210 (RLRQ, c. F-2.1) ..... 632                   |              |                    |                         |
| - Immeubles visés à l'art. 208, al. 1 (RLRQ, c. F-2.1) ..... 633               |              |                    |                         |
| - Autres immeubles non imposables ..... 635                                    |              |                    |                         |
|  | 1            | 304 800            | 505 270                 |
| <b>TOTAL DU RÔLE D'ÉVALUATION FONCIÈRE</b> 636                                 | <b>2 680</b> | <b>991 629 400</b> | <b>72 741 623</b>       |

**RÉGIMES FISCAUX PARTICULIERS 4**

| IDENTIFICATION   | NOMBRE * | IMPOSABLES  | NON IMPOSABLES                 | EXEMPT DE CERTAINES TAXES        | SUPERFICIE DES TERRAINS |
|--|----------|-------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Terrains de golf (RLRQ, c. F-2.1, art. 211) .... 401                                       | 1        | 2 220 500   | 1 305 300                      |                                  | 946 707                 |
| Unités d'évaluation comprenant des exploitations agricoles enregistrées ..... 402          | 172      | 176 604 900 | à des fins scolaires seulement | à des fins municipales seulement | 48 038 837              |
| - Parties comprises dans l'«E.A.E.»  |          |             |                                |                                  |                         |
| Entièrement incluses en zone agricole ..... 403  | 171      | 161 644 267 | 149 492 034                    | 87 373                           | 47 777 979              |
| Partiellement incluses en zone agricole ..... 404  |          |             |                                |                                  |                         |
| Exclues de la zone agricole ..... 405  | 1        | 98 700      |                                |                                  |                         |
| - Parties à vocation non-agricole ..... 406  | 48       | 14 774 560  |                                |                                  |                         |
| Presbytères d'Églises constituées (RLRQ, c. F-2.1, art. 231.1) ..... 407                   |          |             |                                |                                  |                         |
| Unités d'évaluation comprenant une superficie à vocation forestière enregistrées ..... 408 | 5        | 292 300     |                                |                                  | 866 664                 |
| Autres régimes fiscaux particuliers ..... 409  |          |             |                                |                                  |                         |

**VALEURS DES LOGEMENTS 5**

| IDENTIFICATION  | Nbre LOG.    | VALEURS            | MOYENNE        |
|---|--------------|--------------------|----------------|
| 10-- Logements  |              |                    |                |
| Nombre : 1 "condominium" ..... 501                              | 67           | 12 503 200         | 186 615        |
| 1 "sauf condominium" ..... 502                                  | 1 659        | 585 299 716        | 352 803        |
| 2 ..... 503   | 216          | 40 420 970         | 187 134        |
| 3 ..... 504   | 108          | 11 779 220         | 109 067        |
| 4 ..... 505   | 44           | 5 732 500          | 130 284        |
| 5 ..... 506   | 5            | 393 800            | 78 760         |
| 6 à 9 ..... 507   | 196          | 18 532 658         | 94 554         |
| 10 à 19 ..... 508   | 27           | 2 547 800          | 94 363         |
| 20 à 29 ..... 509   | 20           | 1 637 000          | 81 850         |
| 30 à 49 ..... 510   | 30           | 2 344 700          | 78 157         |
| 50 à 99 ..... 511   |              |                    |                |
| 100 à 199 ..... 512   |              |                    |                |
| 200 et plus ..... 513   |              |                    |                |
| 1211 Maison mobile ..... 514                                    | 1            | 57 000             | 57 000         |
| 17-- Parcs de roulotte et de maisons mobiles ..... 515          |              |                    |                |
| 2-3-- INDUSTRIES MANUFACTURIÈRE ..... 516                       | 1            | 59 970             | 59 970         |
| 4-- TRANSPORTS, COMMUNICATIONS, SERVICES PUBLICS..... 517       |              |                    |                |
| 5-- COMMERCIALE ..... 518                                       | 12           | 1 117 465          | 93 122         |
| 6-- SERVICES ..... 519  | 4            | 485 040            | 121 260        |
| 7-- CULTURELLE, RÉCRÉATIVE ET DE LOISIR..... 520                |              |                    |                |
| 81-- Agriculture ..... 521                                      | 74           | 18 508 896         | 250 120        |
| 831- Production forestière commerciale ..... 522                |              |                    |                |
| 9220 Forêts inexploitées qui ne sont pas des réserves ..... 523 |              |                    |                |
| <b>TOTAL</b> 524  | <b>2 464</b> | <b>701 419 935</b> | <b>284 667</b> |

**DONNÉES UTILES AU CALCUL DE LA RICHESSE FONCIÈRE 8**

| IDENTIFICATION  | VALEURS     | RICH. FONC. |
|---|-------------|-------------|
| ÉVALUATION DES IMMEUBLES IMPOSABLES ..... 801   | 955 194 100 | 955 194 100 |
| <b>ÉVALUATION DES IMMEUBLES NON IMPOSABLES</b>  |             |             |
| ■ Immeubles visés à l'article 208, alinéa 1 (RLRQ, c. F-2.1) ..... 802                                  |             |             |
| ■ Immeubles visés à l'article 210, alinéa 2 (RLRQ, c. F-2.1) ..... 803                                  |             |             |
| ■ État « Gouv. Québec » et SQI (RLRQ, c. F-2.1, article 255, alinéa 1) ..... 804                        |             |             |
| ■ Couronne du chef du Canada (L.R., ch. M-13, article 3, alinéa 1) ..... 805                            | 645 400     | 645 400     |
|   |             |             |
| ■ SQI (santé) et réseau de la santé et des services sociaux (RLRQ, c. F-2.1, art. 255, al. 2) ..... 807 | 1 438 900   | 1 438 900   |
| ■ Cégeps et universités (RLRQ, c. F-2.1, article 255, alinéa 3) ..... 808                               |             |             |
| ■ Écoles primaires (RLRQ, c. F-2.1, article 255, alinéa 4) ..... 809                                    | 8 776 600   | 8 776 600   |
| ■ Autres immeubles scolaires (RLRQ, c. F-2.1, article 255, alinéa 4) ..... 810                          |             |             |

# Verchères



|                             |                      |                         |  |
|-----------------------------|----------------------|-------------------------|--|
| Code géographique :         | <b>59025</b>         | MRC :                   | <b>Marguerite-D'Youville</b>                 |
| Désignation :               | <b>Municipalité</b>  | CM :                    | <b>Communauté métropolitaine de Montréal</b> |
| Classe de population 2017 : | <b>2 000 @ 9 999</b> | Région administrative : | <b>Montérégie</b>                            |
| Classe de population 2018 : | <b>2 000 @ 9 999</b> | Agglomération :         | <b>S.O.</b>                                  |

## Sommaire des renseignements sur la municipalité

| Données de 2017 :         |              | Données de 2018 :                   |                |
|---------------------------|--------------|-------------------------------------|----------------|
| Population                | 5 782        | Population                          | 5 772          |
| Revenus de fonctionnement | 8 824 519 \$ | Richesse foncière uniformisée (RFU) | 749 760 229 \$ |

## Sommaire des comparaisons avec différents groupes

|   | Municipalité | Classe de population | MRC       | Région administrative | Tout le Québec |
|---|--------------|----------------------|-----------|-----------------------|----------------|
| <b>Données de 2017 :</b>  |              |                      |           |                       |                |
| Taxes de fonctionnement / Revenus de fonctionnement                       | 80,56 %      | 74,93 %              | 76,79 %   | 70,49 %               | 65,10 %        |
| Excédent (déficit) de fonctionnement accumulé / Revenus de fonctionnement | 38,07 %      | 24,53 %              | 23,56 %   | 20,46 %               | 15,43 %        |
| Endettement total net à long terme par 100 \$ de RFU                      | 1,71 \$      | 1,78 \$              | 1,71 \$   | 1,83 \$               | 2,13 \$        |
| Endettement total net à long terme par unité d'évaluation                 | 4 719 \$     | 3 445 \$             | 4 989 \$  | 5 494 \$              | 6 226 \$       |
| T.G.T. uniformisé   | 0,9185 \$    | 1,0219 \$            | 0,8579 \$ | 0,9402 \$             | 1,0224 \$      |
| Charge fiscale moyenne des logements                                      | 2 162 \$     | 1 886 \$             | 2 174 \$  | 2 100 \$              | 2 025 \$       |

## Mises en garde

Le profil financier ne remplace pas les analyses spécifiques nécessaires à l'évaluation de la situation financière d'une municipalité. Toute comparaison entre organismes n'a de sens que si les facteurs d'influence sont bien connus, de même que les spécificités de chaque indicateur et ce, pour chacun des organismes inclus dans la comparaison. La prise en charge d'activités atypiques, l'état des infrastructures, les services de base supportés par les particuliers plutôt que par la municipalité, le climat, la nature du sol et la population saisonnière ne sont que quelques exemples d'éléments qui peuvent avoir des incidences sur les composantes du calcul des indicateurs du profil financier.

Une version révisée de la norme comptable sur les paiements de transfert est entrée en vigueur à compter de 2013 pour les municipalités. Cette norme n'est pas interprétée ni appliquée uniformément par celles-ci depuis 2013. L'objet de cette divergence porte sur les subventions pluriannuelles reçues du gouvernement du Québec et de ses organismes budgétaires, notamment pour le service de dette sur des emprunts contractés pour l'acquisition d'immobilisations. Les comparaisons de certaines données entre les municipalités doivent donc être faites avec prudence. Les ratios touchés sont ceux ayant les revenus de fonctionnement ou les actifs comme dénominateur.

## Notes

Les données utilisées provenant du rapport financier sont consolidées lorsqu'applicable.

Aux fins du calcul des indicateurs, les charges, qui incluent l'amortissement, sont diminuées d'un montant égal aux revenus provenant des services rendus aux organismes municipaux et constituent ainsi les charges nettes.

### Détail des renseignements sur la municipalité

|  | Municipalité   |
|--|----------------|
| <b>Données de 2017 :</b>                                       |                |
| Population   | 5 782          |
| Richesse foncière uniformisée (RFU)                            | 737 564 822 \$ |
| Revenus  | 9 946 036 \$   |
| - Taxes  | 7 108 771 \$   |
| Revenus de fonctionnement                                      | 8 824 519 \$   |
| - Taxes de fonctionnement sur la valeur foncière               | 5 306 451 \$   |
| - Taxes de fonctionnement sur une autre base                   | 1 802 320 \$   |
| - Services rendus aux organismes municipaux                    | 106 026 \$     |
| - Compensations tenant lieu de taxes                           | 41 750 \$      |
| - Transferts   | 297 672 \$     |
| Charges  | 9 327 960 \$   |
| Service de la dette  | 2 892 917 \$   |
| Endettement total net à long terme                             | 12 604 656 \$  |
| Actifs   | 36 390 889 \$  |
| Dette à long terme   | 9 631 801 \$   |
| Excédent (déficit) de fonctionnement accumulé                  | 3 359 696 \$   |
| <b>Données de 2018 :</b>                                       |                |
| Population   | 5 772          |
| Richesse foncière uniformisée (RFU)                            | 749 760 229 \$ |
| Évaluation uniformisée des immeubles imposables                | 745 128 549 \$ |
| - Évaluation imposable uniformisée résidentielle               | 582 280 677 \$ |
| - Évaluation imposable uniformisée industrielle et commerciale | 40 933 827 \$  |
| - Évaluation imposable uniformisée agricole                    | 110 082 951 \$ |
| - Évaluation imposable uniformisée autre                       | 11 831 094 \$  |

## Détail des comparaisons avec différents groupes

### Données du rapport financier et du sommaire du rôle d'évaluation foncière 2017

|   | Municipalité | Classe de population | MRC       | Région administrative | Tout le Québec |
|---|--------------|----------------------|-----------|-----------------------|----------------|
| Nombre de municipalités   |              | 273                  | 6         | 172                   | 1 070          |
| <b>Résultats</b>  |              |                      |           |                       |                |
| Indice d'effort fiscal  | 89           |                      |           |                       |                |
| Indice des charges nettes par 100 \$ de RFU   | 90           |                      |           |                       |                |
| T.G.T. uniformisé   | 0,9185 \$    | 1,0219 \$            | 0,8579 \$ | 0,9402 \$             | 1,0224 \$      |
| Charge fiscale moyenne des logements  | 2 162 \$     | 1 886 \$             | 2 174 \$  | 2 100 \$              | 2 025 \$       |
| Charges nettes par 100 \$ de RFU  | 1,25 \$      | 1,45 \$              | 1,31 \$   | 1,43 \$               | 1,81 \$        |
| Charges nettes par unité d'évaluation   | 3 453 \$     | 2 811 \$             | 3 812 \$  | 4 293 \$              | 5 290 \$       |
| Charges nettes par logement et local  | 3 521 \$     | 3 200 \$             | 3 887 \$  | 3 797 \$              | 4 371 \$       |
| Taxes par unité d'évaluation imposable  | 2 734 \$     | 2 238 \$             | 3 246 \$  | 3 502 \$              | 3 873 \$       |
| Taxes par logement et local   | 2 714 \$     | 2 410 \$             | 2 990 \$  | 2 928 \$              | 3 045 \$       |
| Taxes de fonctionnement sur la valeur foncière / Revenus de fonctionnement  | 60,13 %      | 58,36 %              | 61,20 %   | 57,83 %               | 56,18 %        |
| Taxes de fonctionnement sur une autre base / Revenus de fonctionnement  | 20,42 %      | 16,57 %              | 15,59 %   | 12,66 %               | 8,92 %         |
| Compensations tenant lieu de taxes / Revenus de fonctionnement  | 0,47 %       | 3,13 %               | 1,40 %    | 2,14 %                | 3,96 %         |
| Transferts de fonctionnement / Revenus de fonctionnement  | 3,37 %       | 6,29 %               | 3,00 %    | 4,00 %                | 6,79 %         |
| Autres revenus de fonctionnement / Revenus de fonctionnement  | 15,60 %      | 15,65 %              | 18,82 %   | 23,37 %               | 24,15 %        |
| Excédent (déficit) de fonctionnement accumulé / Revenus de fonctionnement   | 38,07 %      | 24,53 %              | 23,56 %   | 20,46 %               | 15,43 %        |
| <b>Investissements en immobilisations</b>   |              |                      |           |                       |                |
| Valeur comptable nette / Coût des immobilisations   | 53,02 %      | 60,60 %              | 59,62 %   | 62,77 %               | 61,14 %        |
| Acquisition d'immobilisations / Coût des immobilisations  | 2,97 %       | 5,98 %               | 5,57 %    | 6,22 %                | 6,76 %         |
| <b>Endettement</b>  |              |                      |           |                       |                |
| Endettement total net à long terme par 100 \$ de RFU  | 1,71 \$      | 1,78 \$              | 1,71 \$   | 1,83 \$               | 2,13 \$        |
| Endettement total net à long terme par unité d'évaluation   | 4 719 \$     | 3 445 \$             | 4 989 \$  | 5 494 \$              | 6 226 \$       |
| Endettement total net à long terme par logement et local  | 4 813 \$     | 3 922 \$             | 5 088 \$  | 4 859 \$              | 5 145 \$       |
| Service de la dette / (Charges nettes sans amortissement + remboursement de la dette à long terme + variation du fonds d'amortissement) | 27,89 %      | 16,34 %              | 23,35 %   | 17,00 %               | 19,51 %        |
| Dette à long terme / Actifs   | 26,47 %      | 27,68 %              | 31,01 %   | 30,45 %               | 35,96 %        |

## Détail des comparaisons avec différents groupes

### Données du sommaire du rôle d'évaluation foncière 2018

|  | Municipalité | Classe de population | MRC        | Région administrative | Tout le Québec |
|--|--------------|----------------------|------------|-----------------------|----------------|
| Nombre de municipalités  |              | 289                  | 6          | 177                   | 1 107          |
| Évaluation imposable uniformisée résidentielle /<br>Évaluation uniformisée des immeubles imposables                  | 78,14 %      | 75,39 %              | 79,63 %    | 77,54 %               | 78,43 %        |
| Évaluation imposable uniformisée industrielle<br>et commerciale / Évaluation uniformisée<br>des immeubles imposables | 5,49 %       | 11,57 %              | 14,06 %    | 12,85 %               | 15,68 %        |
| Évaluation imposable uniformisée agricole /<br>Évaluation uniformisée des immeubles imposables                       | 14,77 %      | 9,24 %               | 4,51 %     | 7,59 %                | 3,58 %         |
| Évaluation imposable uniformisée autre /<br>Évaluation uniformisée des immeubles imposables                          | 1,59 %       | 3,80 %               | 1,80 %     | 2,02 %                | 2,31 %         |
| Évaluation moyenne uniformisée des<br>résidences d'un logement (incluant condominiums)                               | 291 825 \$   | 224 763 \$           | 293 681 \$ | 284 173 \$            | 268 772 \$     |
| Évaluation moyenne uniformisée par<br>logement   | 239 297 \$   | 183 820 \$           | 253 602 \$ | 224 118 \$            | 199 622 \$     |
| RFU par unité d'évaluation imposable et<br>compensable   | 287 044 \$   | 209 485 \$           | 327 767 \$ | 325 599 \$            | 310 264 \$     |
| Indice de la RFU par unité d'évaluation<br>imposable et compensable  | 143          |                      |            |                       |                |

[www.mamot.gouv.qc.ca](http://www.mamot.gouv.qc.ca)