Normand Godbout
Évaluateur agréé

Évaluation municipale

ÉTUDE D'IMPACT FISCAL
DU PROJET DE L'OLÉODUC *ÉNERGIE EST*
SUR LE TERRITOIRE DE
LA COMMUNAUTÉ MÉTROPOLITAINE DE QUÉBEC

3992, rue Mathieu-D'Amours, Québec (Québec) G1Y 2J8 tél. (418) 654-0356
normandgodbout@hotmail.com

PREMIÈRE PARTIE
LES RÈGLES DE LA FISCALITÉ FONCIÈRE

1.1 LA FISCALITÉ FONCIÈRE DES PIPELINES

La loi identifie un pipeline (ou un oléoduc) comme une unité d'évaluation devant être inscrite au rôle d'évaluation. Elle l'assujettit, de ce fait, à la taxation foncière tant municipale que scolaire.

La loi définit un pipeline comme étant l'ensemble de tout ce qui le constitue même s'il est installé sur ou sous la surface de terrains appartenant à d'autres propriétaires. Le pipeline est inscrit au rôle au nom de son propriétaire alors que les terrains qu'il traverse sont inscrits au nom de leurs propriétaires respectifs.

La loi dit que la valeur de ces terrains doit être rajustée pour tenir compte des limitations d'usage pouvant découler de la servitude du pipeline.

La loi prévoit qu'un pipeline qui traverse une municipalité locale peut ne constituer qu'une seule unité d'évaluation (et qu'un seul compte de taxe) même s'il se superpose à un très grand nombre de lots cadastraux.

Il n'y a qu'une seule exception à l'inscription au rôle des pipelines : les segments du pipeline qui traversent des terrains appartenant à des organismes publics ne sont pas inscrits au rôle d'évaluation et, de ce fait, sont exemptés de la taxation foncière.

1.2 LA RÈGLE D'IMPOSITION

Ainsi, selon la loi sur la fiscalité municipale, les pipelines (et les oléoducs) sont inscrits au rôle d'évaluation de la municipalité locale où ils sont construits, habituellement en une seule unité d'évaluation, sous la rubrique : **imposable**s.

Les municipalités locales ont le droit d'appliquer jusqu'à six (6) taux de taxe différents à six (6) catégories d'immeubles. Les pipelines (et les oléoducs) s'insèrent dans la **catégorie non résidentielle**.

DEUXIÈME PARTIE
LES REVENUS DE LA TAXATION MUNICIPALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CMQ

2.1 LA DESCRIPTION DE L'OLÉODUC *ÉNERGIE EST*

Une brève description des caractéristiques techniques du projet de l'oléoduc *Énergie Est* est ici transcrite des documents déjà en possession de la CMQ[1] :

Résumé des principales caractéristiques techniques :

Canalisation :

- Longueur du tracé: 60 km (52km canalisation principale et 8km canalisation latérale vers Valéro)
- Diamètre du tuyau : 42 pouces (1067 mm) maximum
- Emprise de 20 à 25 mètres (servitude permanente) dont 18,2 km sur des terres cultivées et 16 km dans des milieux boisés.
- Profondeur : 0,9 m en milieu boisé et 1,2 m en milieu agricole.
- Tracé situé à 91 % (54,5 km) dans la zone agricole permanente (ZAP).

Stations et vannes :

- Une station de pompage de 9 ha est prévue à Lévis. Le site de la station de pompage sera de ±300m x 300m.

- Une station de comptage de 1,3 ha sera située à proximité de la raffinerie Jean-Gaulin à Lévis sur le site de Valero à Lévis.

- Vannes de sectionnement : Les vannes de sectionnement sont prévues uniquement en bordure des cours d'eau majeurs, qui correspond selon TransCanada à un cours d'eau de ± 30 mètres de largeur (Chaudière–Etchemin–Beaurivage). Ailleurs sur le parcours de l'oléoduc, les vannes de sûreté sont prévues à intervalles de ±30 km.

Milieux traversés par l'oléoduc (en km)

ZAP = zone agricole provinciale

PU = périmètre urbain

	ZAP	Hors ZAP		Total
		PU	Hors PU	
Conduite principale TransCanada	**50,1**		**2,4**	**52,5**
Lévis	**42,9**		**2,4**	**45,3**
Terre cultivée	12,0		0,0	12,0
Bati	13,0		0,4	13,4
Boisé	9,9		0,3	10,2
Hydrographie	0,3		1,7	2,0
Milieu humide	7,7		0,0	7,7
Saint-Augustin-de-Desmaures	**7,2**			**7,2**
Terre cultivée	3,0			3,0
Bati	0,2			0,2
Boisé	1,5			1,5
Hydrographie	1,8			1,8
Milieu humide	0,8			0,8

[1] Les deux principaux documents auxquels il est fait référence s'intitulent *Projet Oléoduc Énergie Est « Description du projet »* et *Précisions techniques - Oléoduc Énergie-Est - Territoire de la CMQ*.

2.2 LA VALEUR DE L'OLÉODUC

Le calcul de la valeur réelle de l'oléoduc *Énergie Est* est la partie la plus complexe et la plus aléatoire du présent rapport.

La méthode d'évaluation appropriée est la méthode du coût qui consiste à estimer le coût de remplacement déprécié de l'immeuble à l'étude. L'usage du Manuel d'évaluation foncière du Québec est prescrit en évaluation municipale. Or ce manuel d'estimation de coût de construction, qui est pourtant d'une très haute fiabilité pour l'ensemble des coûts de construction des bâtiments au Québec, n'est pas vraiment précis lorsqu'il y est question des pipelines. Par exemple, le pipeline Saint-Laurent (Ultramar) s'est vu attribuer une valeur qui varie énormément parmi les différentes municipalités régionales de comté (MRC) qu'il traverse sur son parcours. La valeur du pipeline Saint-Laurent est d'ailleurs contestée devant le Tribunal administratif du Québec par la compagnie Valero.

Aux fins de la présente étude, la valeur réelle estimée par la firme Savaria[2] pour la Communauté métropolitaine de Montréal sera retenue. Cette valeur, en date de 2014 est de 1 750 $ /mètre linéaire (ou 1,75 million $ /km).

Cette valeur est corroborée par celle du pipeline Saint-Laurent (Ultramar) qui, pour un diamètre de 16 pouces (alors qu'Énergie Est a 42 pouces), a été estimée à 1 100 $ /mètre par le Service de l'évaluation de la Ville de Lévis en date de juillet 2012.

La valeur de l'oléoduc *Énergie Est,* calculée en 2015, peut être considérée constante pendant les deux prochaines décennies puisqu'il apparaît que la hausse annuelle du coût neuf de remplacement du tuyau principal sera sensiblement du même pourcentage que sa dépréciation physique annuelle au cours de cette période.

Valeur de l'oléoduc

Saint-Augustin-de-Desmaures	7,2 km	x 1 750 000 $	=	12 600 000 $
Ville de Lévis				
Conduite principale	45,3 km	x 1 750 000 $	=	79 275 000 $
Conduite latérale Valero	7,5 km	x 1 750 000 $	=	13 125 000 $
				92 400 000 $

Quant aux stations située dans les secteurs de Saint-Jean Chrysostome et de Saint-Romuald (Lévis), la valeur réelle de ces nouveaux bâtiment et des équipements reliés à l'oléoduc

[2] SAVARIA Experts-Conseils inc, *Mise en service du projet Oléoduc Énergie Est de TransCanada, Impact fiscal du projet de l'oléoduc pour les municipalités du territoire de la CMM,* Sainte-Julie, septembre 2015, page 4

est estimée sur une base arbitraire à partir du peu de renseignements techniques décrits aux documents[3] fournis par la CMQ et qualifiés de «préliminaires» dans ces documents.

Valeur hypothétique de la station de pompage - Lévis	2 000 000 $
Valeur hypothétique de la station de comptage - Lévis	350 000 $

2.3 L'ESTIMÉ DES REVENUS DE LA TAXE FONCIÈRE

Le montant total des revenus de la taxe foncière peut être prévu sur une base annuelle en utilisant les taux de la taxe foncière de la catégorie non résidentielle de l'exercice financier 2015.

Prévision de Revenus annuels de taxe municipale.

Saint-Augustin-de-Desmaures				
Oléoduc	12 600 000 $	x 3,9931%[4]	=	503 131 $
			arrondi à	**503 100 $**
Ville de Lévis				
Oléoduc	92 400 000 $	x 2,2307 %[5]	=	2 061 167 $
Station de pompage	2 000 000 $	x 2,3106 %[6]	=	46 212 $
Station de comptage	350 000 $	x 2,3313 %[7]	=	8 160 $
Total				**2 115 539 $**
			arrondi à	**2 115 500 $**

Prévision de Revenus annuels de taxe municipale
Territoire de la CMQ **2 618 600 $**

[3] *Précisions techniques - Oléoduc Énergie-Est - Territoire de la CMQ, page 2-8*

[4] Saint-Augustin-de-Desmaures, Taux de la taxe foncière de la Catégorie non résidentielle, Exercice financier 2015.

[5] Ville de Lévis, Moyenne des Taux de la taxe foncière de la Catégorie non résidentielle, Exercice financier 2015, Charny : 2,2936 %; Lévis : 2,3433 %; Pintendre : 2,3863 %; St-Étienne de Lauzon : 2,2109 %; Ste-Hélène de Breakyville : 1,8676 %; St-Jean Chrysostome : 2,3106 %; St-Joseph de la Pointe de Lévy : 2,0780 %; St-Nicolas : 2,2078 %; St-Rédempteur : 2,3573 %; St-Romuald : 2,3313 %.

[6] Ville de Lévis, Taux de la taxe foncière de la Catégorie non résidentielle, Exercice financier 2015, Secteur St-Jean Chrysostome : 2,3106 %.

[7] Ville de Lévis, Taux de la taxe foncière de la Catégorie non résidentielle, Exercice financier 2015, Secteur St-Romuald : 2,3313 %.

TROISIÈME PARTIE
LES PERTES DE LA TAXATION MUNICIPALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CMQ

3.1 L'ESTIMÉ DES PERTES DE LA TAXE FONCIÈRE

La mise en place de l'oléoduc *Énergie Est* est susceptible d'entraîner des pertes fiscales de deux sources.

Premièrement, les terrains qui reçoivent l'oléoduc voient leur valeur diminuée suite à l'enfouissement des infrastructures permanentes[8].

Lors de l'inscription du pipeline Saint-Laurent (Ultramar) au rôle d'évaluation de la Ville de Lévis, la valeur de l'aire de l'emprise a subi une baisse de 25% en secteur agricole et de 50% en secteur boisé. Les mêmes pourcentages peuvent être appliqués aux terrains de l'emprise d'*Énergie Est*.

Réduction de la valeur de l'emprise de l'oléoduc.

Saint-Augustin-de-Desmaures					
Terre cultivée ou péri-urbaine	7,2 ha	x 10 000 $ /ha	x 25%	=	18 000 $
Terre boisée ou humide	9,225 ha	x 5 000 $ /ha	x 50%	=	23 063 $
					41 063 $
				arrondi à	41 100 $
Ville de Lévis					
Terre cultivée ou péri-urbaine	70,65 ha	x 6 500 $ /ha	x 25%	=	114 806 $
Terrain industriel	3,375 ha	x 55 000 $ /ha	x 50%	=	92 812 $
Terre boisée ou humide	44,775 ha	x 4 000 $ /ha	x 50%	=	89 550 $
					297 168 $
				arrondi à	297 200 $

Pertes annuelles de taxe municipale.

Saint-Augustin-de-Desmaures	41 100 $	x 3,9931%	= 1 641 $
Ville de Lévis	297 200 $	x 2,2307 %	= 6 630 $
			8 271 $
Territoire de la CMQ		arrondi à	**8 300 $**

La perte annuelle de taxe foncière occasionnée par la diminution de la valeur du terrain soumis à une servitude de passage de l'oléoduc est donc très faible, soit de l'ordre de **8 300 $** par année pour tout le territoire de la CMQ.

[8] LFM art 41.1.0.1 : La valeur du terrain […] est diminuée en proportion de celle du droit détenu à l'égard du terrain par le propriétaire du pipeline. La valeur de ce droit n'est pas ajoutée à celle de l'unité d'évaluation inscrite au nom de ce propriétaire.

Deuxièmement, les terrains immédiatement contigus à l'emprise de l'oléoduc peuvent devenir victimes d'une restriction d'usage qui diminuerait alors leur valeur réelle.

Un survol du parcours de l'oléoduc *Énergie Est* a été réalisé sur les cartes du schéma d'aménagement de la CMQ.

Aucune contrainte de construction de bâtiments résidentiels, commerciaux ou industriels n'a pu être localisée dans le territoire agricole et/ou péri-urbain où est prévue l'aménagement de cet oléoduc.

ANNEXE

Normand Godbout
Évaluateur agréé
Évaluation municipale

NORMAND GODBOUT
3992, rue Mathieu-D'Amours Québec (Québec) G1Y 2J8
(418) 654-0356 [normandgodbout@hotmail.com]

ORDRE ET ASSOCIATION PROFESSIONNELS

Normand Godbout est é**valuateur agréé**, membre en règle de l'Ordre des évaluateurs agréés du Québec.

Il est aussi membre de l'Association des évaluateurs municipaux du Québec.

EXPÉRIENCES EN ENSEIGNEMENT
2007 - 2015

Normand Godbout enseigne l'évaluation municipale au programme collégial T*echnologie de l'évaluation immobilière* du Campus Notre-Dame-de-Foy, Saint-Augustin-de-Desmaures.

Il est aussi chargé de cours de l'Université de Sherbrooke.

EXPÉRIENCES PROFESSIONNELLES
1972 - 2006

Normand Godbout a occupé le poste de directeur de la Division de l'Industriel, du Commercial et de l'Institutionnel du Service de l'évaluation de la Ville de Québec.

Il a aussi été le directeur du Service de l'évaluation de biens immobiliers et d'entreprises du bureau de Montréal de Revenu Québec.