
Demande de modification du régime fiscal municipal applicable aux pipelines

Dans le cadre des discussions
entourant le projet de loi 122

MRC de Vaudreuil-Soulanges

Les pipelines traversant le Québec ont pour effet de restreindre l'utilisation du territoire des municipalités. Ils affectent l'assiette imposable des terrains et ont un impact négatif sur la valeur foncière et le champ de taxation municipale. Plusieurs hectares en milieu rural et à l'intérieur des périmètres d'urbanisation des municipalités sont grevés par les pipelines et leur emprise.

Les entreprises, propriétaires de ces infrastructures, souhaitent en construire de nouvelles dont les diamètres sont importants et dont leur durée de vie utile est beaucoup plus longue. Les réparations et les améliorations des pipelines existants ont aussi pour effet de prolonger leur durée de vie utile. Nous estimons ainsi que leur durée de vie utile est de 75 ans plutôt que de 40 ans.

La présence des pipelines sur le territoire des municipalités soulève une problématique liée à un régime fiscal basé sur l'évaluation foncière. Les politiques fiscales doivent avoir pour objectif d'être équitables pour tous les propriétaires et utilisateurs du territoire.

Actuellement, la taxation des pipelines est régie notamment par les articles 41.1.0.1 et 66 de la *Loi sur la fiscalité municipale* et le Manuel d'évaluation foncière.

En résumé, les dispositions relatives aux pipelines que nous traiterons sont les suivantes :

- L'ensemble des éléments composant un pipeline constitue une unité d'évaluation distincte de celle du propriétaire du terrain où le pipeline est installé;
- Une exclusion à cette règle est prévue lorsqu'un ou des éléments du pipeline sont installés sur un terrain dont le propriétaire est un organisme public, à la condition qu'aucun bâtiment autre qu'un tel élément ne soit installé sur le terrain;
- La valeur du terrain du propriétaire affecté par une servitude est diminuée en proportion de celle du droit détenu à l'égard des terrains par le propriétaire du pipeline. Par contre, la valeur de ce droit n'est pas ajoutée à celle de l'unité d'évaluation inscrite au nom de ce propriétaire;
- L'évaluation du pipeline en fonction du Manuel d'évaluation foncière est restreinte.

Le passage d'un pipeline cause des inconvénients différents en milieu rural et en milieu urbain.

En milieu rural, même si les servitudes permettent habituellement la culture des végétaux, les autres usages ne sont pas permis dans l'emprise d'un pipeline.

En milieu urbain, non seulement la valeur du terrain est ainsi réduite, mais son impact est majeur et entraîne des valeurs régressives. L'utilisation du terrain devient très restreinte, car aucune construction n'est possible sur un terrain compris dans l'emprise d'un pipeline qui, normalement, comporte une largeur de 23 mètres.

Les municipalités touchées par le passage d'un pipeline sont privées de revenus de taxes souvent bien supérieurs à ceux obtenus des pipelines, surtout si ceux-ci sont situés dans une zone commerciale ou industrielle. Sauf pendant sa construction, un pipeline n'apporte aucune synergie économique dans une municipalité, ce qui ajoute aux inconvénients.

En fait, selon le régime fiscal municipal actuel, les pipelines bénéficient d'un mode de taxation basé sur une valeur régressive, ce qui les avantage comparativement aux autres catégories d'immeubles où les terrains, et dans plusieurs cas, les bâtiments voient leur valeur s'accroître avec le temps et l'évolution du marché.

Dans ce contexte, nous demandons que des modifications soient apportées à la *Loi sur la fiscalité municipale* et à sa réglementation, car présentement, les citoyens subventionnent indirectement les compagnies exploitant des pipelines.

Nous avons examiné les principaux éléments qui affectent le régime fiscal des municipalités et les solutions qui permettent de corriger, du moins en partie, les iniquités dans l'imposition des pipelines.

1. Modifications au Manuel de l'évaluation foncière du Québec

Le taux du coût neuf au mètre linéaire selon le diamètre des pipelines a été fixé il y a plusieurs années. Il doit être révisé pour tenir compte de la valeur des coûts de construction actuels. Selon les renseignements obtenus, ce taux doit être beaucoup plus élevé et majoré dans le temps avec un facteur distinct de celui des bâtiments. Les taux prescrits dans le Manuel ne reflètent pas la valeur réelle.

Les technologies actuellement utilisées pour l'entretien des conduites font en sorte que la durée de vie utile des pipelines est prolongée et peut atteindre plus ou moins 75 ans. Les entreprises revendiquent actuellement une durée de vie plus limitée comme c'est le cas pour les bâtiments industriels.

Recommandation

Le manuel de l'évaluation foncière doit être modifié pour supprimer, modifier ou actualiser les taux particuliers au mètre linéaire selon le diamètre applicable aux pipelines.

2. Modifications à la *Loi sur la fiscalité municipale*

Unité d'évaluation

Actuellement, l'ensemble des éléments d'un pipeline constitue une unité d'évaluation distincte à celle du terrain. La valeur du terrain affecté par une telle servitude est soustraite de l'évaluation du terrain. Toutefois, cette valeur n'est pas ajoutée à l'unité d'évaluation. Donc, un terrain affecté par une telle servitude devient, dans les faits, non imposable.

De plus, la présence d'un pipeline dans un secteur urbain de la municipalité a comme effet de causer une perte de valeur à l'ensemble du terrain, non seulement pour le propriétaire du terrain, mais aussi pour ses voisins.

Les restrictions d'usage habituellement imposées au propriétaire du terrain ont souvent pour effet de limiter ses possibilités de développement, surtout en milieu urbain, résidentiel, commercial ou industriel.

En milieu rural, ces restrictions peuvent aussi avoir des effets, même si la culture de végétaux est habituellement permise. À titre d'exemple, ces restrictions viennent complexifier notamment les agrandissements, la construction de nouveaux bâtiments et les traverses pour la machinerie.

Comme la valeur des pipelines diminue avec le temps, cette dernière entraîne une diminution de l'assiette fiscale des municipalités. Il est important que cette diminution ou la perte de la valeur du terrain grevé par le passage du pipeline soit transférée au propriétaire de celui-ci, y compris, le cas échéant, de celle des autres unités d'évaluation avoisinantes qui subissent également une perte de valeur liée à la présence du pipeline.

Taux de la taxe foncière

Le régime d'impôt foncier à taux variés vise à apporter une solution à la problématique des transferts fiscaux entre les catégories d'immeubles. Les pipelines et le terrain de l'assiette de la servitude doivent faire l'objet d'une catégorie spéciale ou du moins de la catégorie industrielle.

Par contre, les pipelines, étant des immeubles dont l'imposition est régressive, contrairement aux autres immeubles pris dans leur ensemble (terrain et bâtisse), nous demandons à ce qu'une nouvelle catégorie d'immeubles soit créée pour eux afin d'éviter que la taxation soit limitée par des coefficients qui n'ont aucun lien avec leur apport dans la communauté municipale et leurs besoins particuliers en services, notamment en matière de mesure d'urgence.

Recommandations

L'article 41.1.0.1, deuxième alinéa, doit être modifié pour prévoir que la valeur du terrain et du droit relatif à l'assiette de la servitude soit ajoutée à celle de l'unité d'évaluation inscrite au nom de ce propriétaire;

L'article 66, troisième alinéa, devait être modifié pour réduire l'exemption des conduites conçues pour une pression de moins de 7 000 kilopascals et d'enlever cette exemption sur ces conduites situées sur des terrains privés;

L'article 66, cinquième alinéa, doit être modifié pour prévoir que la valeur du terrain des droits relatifs à l'assiette de la servitude de l'exploitant du réseau soit ajoutée à celle de l'unité d'évaluation inscrite au nom de ce propriétaire;

Les articles 244.30 et suivants devraient être modifiés pour créer une catégorie distincte pour les pipelines ou du moins les inclure dans la catégorie industrielle.

3. Conclusion

En conclusion, en plus de l'ensemble des commentaires effectués dans le présent document, la MRC de Vaudreuil-Soulanges recommande fortement au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire de prévoir la mise en commun avec les évaluateurs municipaux de ressources afin de rédiger un guide pour déterminer la durée de vie utile des pipelines et le traitement des renseignements pour calculer celle-ci ainsi que pour déterminer leur âge effectif suite à des travaux (ex. : permis municipal de construction, de réfection, plans détaillés, etc.).

Le présent mémoire a été rédigé par M^e Conrad Delisle, M. Pierre Gosselin, M. Raymond Malo et Mme Jocelyne Poirier.