

UN PORT MÉTHANIER OUI OU NON (Vision de Daniel Sylvestre, E.A.)

La décision d'accepter ou de refuser un tel projet dans une petite municipalité riveraine au fleuve exige une réflexion très importante; beaucoup de changements doivent être considérés. Règle générale, l'expert en évaluation, l'évaluateur agréé intervient dans l'estimé des indemnités à payer dans les cas d'expropriation. Même si l'évaluateur est formé pour estimer adéquatement la valeur marchande, il reconnaît ses limites à estimer des valeurs aux propriétaires. Ces valeurs subjectives pour certains propriétaires s'appuient souvent sur des émotions, des coups de foudre, des sentiments, etc.

Principes d'expropriation

1. Lorsque la municipalité accepte la venue d'un tel projet, il devient très difficile pour un exproprié de contester le droit d'expropriation, pour utilité publique.
2. Aucune indemnisation n'est prévue pour les propriétaires non touchés directement par l'expropriation; un terrain ou partie de terrain doit être requis par l'expropriant pour obtenir une indemnité.
3. Selon la loi sur l'expropriation, l'indemnité couvre les dommages réels et ne doit pas enrichir un exproprié. En principe, l'exproprié change 4 trente sous pour 1 dollar.
4. Au cas de litige, l'expropriant couvre une partie des frais d'un seul évaluateur. L'engagement d'avocats et d'experts additionnels peut entraîner des frais disproportionnés à la charge de l'exproprié.

Calculs de l'indemnisation

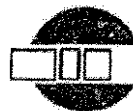
Expropriation totale

- Valeur marchande du terrain;
- Coût déprécié des aménagements au terrain;
- Coût déprécié des bâtiments (valeur à neuf moins l'usure physique);
- Coût des installations spéciales telle qu'une rampe pour handicapés;

Domages :

- Frais de notaire, arpenteur, évaluateur;
- Frais d'annulation d'hypothèque;
- Frais de déménagement complet;
- Frais et temps de recherche pour un nouveau site;
- Frais de décoration au coût.

Généralement, peu d'indemnisations sont accordées pour la perte de voisinage et les valeurs sentimentales.



Expropriation partielle

La valeur au propriétaire avant l'expropriation moins la valeur après permet d'estimer l'indemnisation.

Souvent, les évaluateurs s'entendent difficilement sur les réductions de valeurs. Par exemple, la perte d'une vue sur le fleuve peut représenter une diminution de valeur de 20% pour la moyenne des acquéreurs et 50% pour les propriétaires actuels habitués à tous ses attraits.

Recommandations

Même si les entreprises spécialisées dans le pétrole sont reconnues, dans le milieu de l'évaluation, pour offrir des indemnisations équitables, il y aurait lieu de prévoir :

1. Un remboursement de tous les frais d'avocats et d'experts requis par l'exproprié;
2. Un droit au non exproprié de réclamer des dommages inhérents au projet;
3. Une prime additionnelle équivalente à 50%, par exemple, de l'indemnité normale, obtenue de gré à gré, en expropriation ou par jugement à l'Office Nationale d'énergie;
4. Financer une étude sur les variations des valeurs des propriétés, suite à l'installation de l'entreprise. Cette étude sera réalisée par la firme d'évaluateurs choisie par le Comité de citoyens.

Évaluation municipale et taxation

Ce genre d'entreprise conteste souvent les éléments à porter au rôle d'évaluation; beaucoup de zones grises requièrent des interprétations qui pourraient modifier grandement la taxation.

Recommandations

- Obtenir l'engagement de l'entreprise d'une taxation minimale;
- La taxation minimale devrait tenir compte du coût des services additionnels et d'une diminution des taxes pour les résidents de Beaumont;
- En cas de fusion avec d'autres municipalités, il y aurait lieu de prévoir que les résidents de Beaumont continuent de bénéficier de la taxation de cette entreprise;
- L'étude sur les variations de valeurs devrait guider l'évaluateur municipal lors de la confection du prochain rôle.

