

PROJET DE RÉAMÉNAGEMENT DE LA ROUTE 132 À CHANDLER

MODALITÉS D'EXPROPRIATION EN MILIEU AGRICOLE

Direction du Bas-Saint-Laurent–Gaspésie–Îles-de-la-Madeleine

Septembre 2008

1. GUIDE ADMINISTRATIF

1.1. MODALITÉS D'EXPROPRIATION EN MILIEU AGRICOLE

Dans l'analyse structurelle d'entreprise, il y a trois grandes ressources à prendre en considération : les ressources physiques, humaines et financières.

Les préjudices causés par l'implantation d'une autoroute ou d'un chemin public, qu'ils s'agissent d'expropriation ou de morcellement, altèrent les ressources physiques de l'entreprise. Cette altération peut se traduire par une diminution de la superficie productive ou par des contraintes comme l'augmentation de la distance pour accéder aux parcelles de terre.

Il est primordial de décrire physiquement la partie de l'entreprise qui est en cause, pour ensuite en analyser le potentiel. De plus, il faut expertiser le potentiel de production de chaque entreprise agricole pour bien évaluer leur rendement obtenu. On doit évaluer la valeur marchande du bien exproprié ou les dommages encourus tels qu'ils sont à la date de la réalisation du projet en tenant compte de la valeur de ses parties constituantes, des avantages qu'il procure à son propriétaire, de l'usage qu'il peut en faire et de tous les autres facteurs qui justifient la possession ou dommages dudit bien.

La description physique de l'entreprise comprend différentes catégories de biens qui sont reliés à la bonne marche de l'entreprise. La description concerne les biens en propriété et en location à cette période. Les catégories sont les terres (superficie touchée, type de culture, drainage, fertilisation et chaulage, etc.), la machinerie et les équipements (type, puissance, nombre, âge), les bâtiments (type, âge, entretien, valeur contributive, etc.) et les animaux (troupeau, type, niveau de production, type d'alimentation, etc.).

Pour ce qui est de la ressource humaine, elle n'est pas altérée car on ne change pas le niveau de formation, de capacité de gestion, etc. Finalement, la ressource financière est prise en considération dans le calcul des dommages.

2. INDEMNITÉ ACCESSOIRE / DOMMAGES AGRICOLES

2.1. COMPENSATION RELATIVE À LA DIMINUTION DE SUPERFICIE CULTIVÉE

Toute acquisition de terrain à même les superficies cultivées entraîne une réduction de production. À ce titre, la compensation est établie selon l'une ou l'autre des approches suivantes : le choix s'arrêtant sur la solution la plus économique, tout en permettant à l'exproprié de rétablir adéquatement sa situation.

- Une compensation monétaire qui permettra à l'exproprié de se procurer sur le marché une quantité d'intrants (ex.: foin) équivalente au volume de production des superficies à acquérir ou affectées par l'expropriation. Lorsque les biens produits par l'entreprise sont des produits finis (ex.: cultures maraîchères), la compensation est basée sur le revenu net représentatif de la (des) production(s) affectée(s), en tenant compte de la rotation des productions. Cette compensation est égale au revenu net annuel représentatif¹ des différentes productions, qui est par la suite capitalisé à perpétuité selon les méthodes usuelles, déduction faite de la valeur du terrain.
- Une compensation monétaire suffisante pour permettre de rétablir, à même le boisé de ferme ou d'une autre parcelle de terrain, la superficie cultivée affectée lorsque le potentiel du sol à aménager le permet. Toutefois, les indemnités relatives à ces travaux doivent tenir compte de toute subvention applicable à cet égard et déduction faite de la valeur octroyée au terrain cultivé, s'il y a lieu, tout en indemnisant la valeur du fond dénudé forestier ainsi requis.

¹ Revenu net annuel représentatif

Dans le cadre de cette entente, le revenu net annuel représentatif se définit comme la résultante entre le prix du marché ou le prix stabilisé, s'il y a lieu, et les frais que le producteur n'aura plus à assumer dans la (les) production(s) visée(s).

Compte tenu des fluctuations importantes, tant au niveau du rendement que des prix il faudra, pour fins de calcul, à moins que le producteur ne démontre clairement avoir obtenu un prix ou un rendement plus élevé, utiliser :
Le rendement déterminé dans le Règlement sur l'assurance des récoltes de grande culture selon le système collectif et ce, dans la zone où est localisé le terrain affecté;
Le prix du marché ou le prix stabilisé des dernières années déterminé par la Régie des assurances agricoles du Québec, s'il y a lieu.

Afin d'exercer un contrôle sur l'exécution des travaux de déboisement convenus à l'entente, les chèques couvrant le montant de ces travaux seront versés en deux tranches de 50 %.

La remise de la première tranche de 50 % des coûts de déboisement devra s'effectuer avant les travaux de déboisement. Le versement de la deuxième tranche ne pourra s'effectuer que suite à une vérification sur place de l'exécution des travaux conformément aux clauses de l'entente.

- Lorsque possible, par un bien substitut.

2.2. COMPENSATION RELATIVE AU SECTIONNEMENT D'UNE FERME

En cas de sectionnement, il faut d'abord en mesurer l'incidence eu égard à la possibilité d'accéder aux parcelles ainsi créées et aux modifications des modes d'exploitation de l'entreprise.

La compensation à être offerte diffère selon qu'une parcelle devienne enclavée ou non. S'il y a accès aux dites parcelles via un parcours additionnel, la compensation tient compte des dépenses actualisées à encourir pour y accéder et, s'il y a lieu, d'une dépréciation de la valeur des parcelles.

Si une parcelle devient enclavée ou éloignée au point qu'il ne soit pas raisonnablement possible d'y accéder, une compensation pourra être offerte pour la superficie ainsi perdue en s'inspirant des compensations relatives à la diminution de superficie cultivée.

Si un sectionnement entraîne des modifications des modes d'exploitation, une compensation sera versée au propriétaire afin de lui permettre d'effectuer les changements appropriés (exemple : pâturage vs zéro-pâturage).

2.2.1. Malgré les compensations prévues aux points 1 et 2, s'il s'avère que l'acquisition de parcelles compromet sérieusement l'exploitation d'une ferme. L'achat total ou partiel de la partie restante pourra être envisagé.

2.3. COMPENSATION RELATIVE AUX DOMMAGES DE TRIANGULATION OU DE CRÉATION DE PARCELLE

En cas de triangulation ou de création de parcelle dont la superficie et la localisation demeurent fonctionnelles aux opérations de la ferme, une compensation pourra être offerte en raison des difficultés reliées aux opérations culturales et à une diminution de la valeur du terrain s'il y a lieu.

2.4. COMPENSATION RELATIVE AUX DOMMAGES DE TRAVERSES AGRICOLES OU CHEMINS DE DESSERTE

En cas de traverse agricole ou chemin de desserte, il faut d'abord en mesurer l'incidence de l'éloignement sur la possibilité d'accéder aux parcelles ainsi créées et aux modifications des modes d'exploitation de l'entreprise.

La compensation prend en compte différents critères tels que la superficie résiduelle cultivable accessible après le contournement, la distance supplémentaire pour exploiter la superficie résiduelle, le type de production pratiquée, le type d'équipements utilisés, la fréquence d'utilisation, la distance et le temps d'accès à la superficie résiduelle et d'autres critères qui sont souvent reliés à l'activité agricole.

Cette compensation tient compte des dépenses actualisées à encourir pour y accéder et, s'il y a lieu, d'une dépréciation de la valeur des parcelles.

Si une traverse agricole ou un chemin de desserte entraîne des modifications des modes d'exploitation, une compensation sera versée au propriétaire afin de lui permettre d'effectuer les changements appropriés (exemple : pâturage vs zéro-pâturage).

Si une parcelle devient économiquement non accessible considérant le revenu net qu'elle peut générer par rapport à une compensation raisonnable relative aux dommages. Une compensation en expropriation pourra être offerte pour la superficie ainsi perdue en s'inspirant des compensations relatives à la diminution de superficie cultivée. S'il s'avère que l'acquisition de parcelles compromet sérieusement l'exploitation d'une ferme. L'achat total ou partiel de la partie restante pourra être envisagé.

3. INDEMNITÉ ACCESSOIRE / DOMMAGES FORESTIERS

3.1. COMPENSATION RELATIVE À LA DIMINUTION DE SUPERFICIE BOISÉE

La compensation pour toute acquisition de boisé privé ayant une vocation forestière ou acéricole est basée sur la valeur des boisés concernés, calculée selon les méthodes et principes reconnus en évaluation foncière dans l'optique d'une valeur marchande.

A défaut de marché significatif, les techniques suivantes pourront être utilisées en collaboration avec l'ingénieur forestier:

3.1.1. Le fonds de terre forestier

La compensation relative au fonds de terre forestier est égale à la valeur marchande d'un fonds forestier dénudé telle que déterminée par la technique de parité pour le secteur concerné. Dans le cas de l'inexistence de ventes comparables, il faudra rechercher des ventes de boisés où la valeur commerciale des bois est nulle.

Aux fins de la présente, la valeur d'un fonds forestier exprime la capacité du sol à produire un revenu forestier.

3.1.2. Les bois

1. Boisé mature

a) Récolte actuelle

Dans le cas de boisé mature, la compensation versée pour les bois est égale à la valeur totale sur pied de tous les volumes de bois estimés à partir de l'inventaire forestier total ou partiel effectué à l'intérieur de la superficie à acquérir.

De façon générale, les principaux critères utilisés sont :

- les caractéristiques propres à la composition, à la distribution, à l'aménagement et au volume de bois;
- la valeur locale et régionale des produits forestiers en fonction des exigences de dimension et de qualité et en fonction des utilisations. Les prix utilisés sont ceux publiés annuellement par l'Office ou le Syndicat des producteurs de bois de la région et conformément au plan conjoint de la région.

Aux fins de la présente, la valeur des bois sur pied se définit comme la résultante entre le prix payé au producteur et le coût de production (transport, s'il y a lieu). Pour fins de calcul, le coût de production est ordinairement estimé à 50 pourcent du prix payé au chemin de camion pour le bois à pâte résineux (sapin et épinette). Cependant, en tenant compte de la localisation de la partie de boisé à acquérir et des difficultés d'exploitation propres à l'exploitant, ce taux peut être inférieur ou supérieur.

b) Futures récoltes

La compensation accordée pour la valeur des récoltes futures perdues sur la superficie requise est calculée comme étant la valeur actuelle sur pied des futures récoltes périodiques (à tous les 40 ans), valeur déterminée à partir des tables de rendement que l'on retrouve à l'intérieur des plans de mise en valeur régionaux de l'Office ou du Syndicat de producteurs de bois (Réf. 3.9, annexe I). Il faut déduire de cette valeur la compensation versée pour le fonds forestier dénudé.

2. Boisé immature

La compensation pour un boisé ou une plantation immature est estimée en fonction de la valeur d'attente de ce boisé ou cette plantation. Cette valeur d'attente correspond à la valeur actuelle sur pied des futures récoltes de bois. Pour obtenir les volumes de bois futurs des boisés, il faut se référer aux *Tables de rendement régional des Plans de mise en valeur de la forêt privée* de l'Office ou du Syndicat de producteurs de bois (Voir 3.9, annexe I). Quant aux plantations, il faut se référer aux Tables de production de Boighari et Bertrand (M.E.R.).

Toutefois, dans le cas des plantations qui n'ont pas fait l'objet de subventions, la compensation est estimée en fonction de la plus élevée des valeurs suivantes:

- la valeur d'attente sur pied des futures récoltes ou,
- la valeur obtenue par la somme des déboursés encourus par le propriétaire pour établir la plantation et l'entretenir jusqu'à la date retenue pour fins d'évaluation. Ces déboursés sont indexés à partir de la date de leur imputation selon l'indice général des prix à la consommation pour le Québec.

3. Remboursement de subventions pour les travaux sylvicoles

Dans le cas d'un boisé ou d'une plantation ayant fait l'objet de travaux sylvicoles subventionnés par l'État sur la partie expropriée, une compensation est versée au propriétaire pour le montant des subventions remboursables en vertu des programmes, sur présentation des pièces justificatives.

3.1.3. Les érablières

1. Érablière mature exploitée

La compensation pour une érablière mature exploitée est basée sur la technique du revenu et selon le nombre d'entailles estimé à partir de l'inventaire forestier. La compensation est égale au revenu net annuel moyen représentatif, le tout à être capitalisé à perpétuité selon les méthodes usuelles, déduction faite de la valeur du fonds forestier dénudé.

Dans le cas où les données du producteur ne sont pas disponibles, il faut se référer aux statistiques du Comité de référence économique en agriculture du Québec (M.A.P.A.Q.).

2. Érablière mature non-exploitée:

Pour établir la compensation relative aux érablières matures non exploitées (définies selon les critères de la C.P.T.A.Q.), la compensation est basée sur la technique du revenu en utilisant les valeurs reconnues par le M.A.P.A.Q. et en tenant compte des investissements restant à faire pour l'exploiter, le tout à être capitalisé à perpétuité selon les méthodes usuelles, déduction faite de la valeur du fonds forestier dénudé.

3. Érablière immature

Pour les érablières immatures, la compensation est estimée en fonction de la valeur d'attente des revenus nets futurs, déduction faite de la valeur du fonds forestier dénudé.

3.1.4. Dommages en marge du projet (dessiccation et chablis)

Nonobstant que ce dommage est causé par la construction de la route et non par l'expropriation elle-même, le ministère des Transports peut verser, selon le type de route construit et la composition du boisé, une compensation pouvant varier entre 30 % et 50 % de la valeur sur pied du bois à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'emprise, s'il y a lieu.

Pour les érablières, cette compensation correspond à une perte totale des revenus acéricoles nets à l'intérieur d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'emprise, s'il y a lieu.

4. CONCLUSION

Dans l'évaluation d'une juste indemnité, il faut rechercher l'équivalent le plus exact du bien endommagé, ce qui permettra au producteur qui est touché par le préjudice de se procurer un bien semblable. Le dédommagement pourra se composer d'éléments divers tels que décrits précédemment et il a pour but de compenser les dommages qui sont causés à l'entreprise.

Cette indemnité doit être évaluée à partir d'une valeur justifiée et raisonnable du producteur qui subit le préjudice. Dans l'évaluation de cette valeur, le MTQ doit prendre en considération le potentiel du bien exproprié ou endommagé, de son utilisation et des limites à cette utilisation à la date de la réalisation du projet.