

NOTE SUR LA COMPENSATION DES PROPRIÉTAIRES  
DANS LE CADRE DU PROJET DE PIPELINE SAINT-LAURENT

Mémoire présenté dans le cadre de l'audience  
tenue par le Bureau des audiences publiques sur l'environnement sur le  
Projet de construction de l'oléoduc Pipeline Saint-Laurent entre Lévis et Montréal-Est

Pierre Emmanuel Paradis, économiste

Avril 2007

## **1. Auteur et contexte**

Mon nom est Pierre Emmanuel Paradis. Je suis économiste principal chez Groupe d'analyse, Ltée ([www.analysisgroup.com](http://www.analysisgroup.com)) et œuvre dans le domaine de l'économie appliquée depuis plus de quinze ans. J'ai réalisé des analyses économiques pour des sociétés privées et des organismes gouvernementaux dans de nombreux secteurs, notamment les soins de santé, le transport, l'énergie et l'environnement. Je détiens un D.E.S.S. en finance d'entreprise de l'École des Hautes Études Commerciales (2002) et une maîtrise en économie de l'Université de Sherbrooke (1992).

Depuis le début des audiences sur le projet Pipeline Saint-Laurent (« le Projet »), il a été question de la compensation devant être versée aux propriétaires pour le passage du pipeline sur leur terrain, ainsi que des diverses possibilités de versement de cette compensation, notamment sous forme d'annuité et de redevance. Dans ce contexte, j'aimerais contribuer aux présentes audiences en expliquant ce que signifient ces différents concepts et en discutant de leur application dans le cadre du Projet.

## **2. Nature et montant de la compensation**

En octobre 2006, l'Union des producteurs agricoles (« l'UPA ») et Ultramar ont conclu une entente cadre relative au Projet<sup>1</sup>. Plus spécifiquement, cette entente en question couvre les mesures générales d'atténuation en milieux agricole et forestier, les modes de compensation, la gestion de l'emprise du futur pipeline, ainsi que trois conventions juridiques relatives à l'option, aux droits de travail, ainsi qu'au droit de propriété superficielle et aux servitudes. Dans son ensemble, cette entente cadre synthétise les dispositions qui, d'un commun accord entre les deux entités, constituent un règlement juste et raisonnable pour compenser et atténuer l'impact de la construction et de la présence du pipeline.

---

<sup>1</sup> Voir *Entente cadre entre Ultramar et l'Union des producteurs agricoles en vue de la construction du Pipeline Saint-Laurent*, Document 2 : « *Mode de compensation en milieux agricole et forestier* », Octobre 2006. Accédé au [http://pipelinesaintlaurent.ca/docs/Entente\\_cadre\\_Ultramar-UPA.pdf](http://pipelinesaintlaurent.ca/docs/Entente_cadre_Ultramar-UPA.pdf) le 10 avril 2007.

Parmi ces points d'entente entre l'UPA et Ultramar se trouve la compensation des propriétaires agricoles et forestiers. Selon l'entente cadre, la compensation est établie comme étant la somme de douze postes de compensation, qui peuvent s'appliquer ou non à la situation du propriétaire chez qui le pipeline devrait passer. En particulier, ces postes de compensation identifiés dans l'entente peuvent concerner : les relevés techniques et l'arpentage, l'acquisition de la servitude permanente, la signature des trois conventions légales citées auparavant, l'implication du propriétaire dans le processus, les pertes possibles de récolte, les inconvénients et dommages subis durant la construction, les structures hors sol, l'achat de terrain, les honoraires professionnels engagés dans la négociation et signature des documents pertinents, de même que d'autres montants particuliers.

Ainsi, les propriétaires seront compensés pour l'utilisation et l'empiètement sur leur terrain qu'Ultramar devra faire pour réaliser le projet. Sur le plan économique, une telle compensation se justifie pleinement, car durant un certain temps et pour certaines activités ou usages, le Projet fera perdre aux propriétaires une partie de la pleine valeur économique du terrain qu'ils possèdent.

Par ailleurs, le principe du calcul de cette compensation a été fixé d'un commun accord entre l'UPA et Ultramar, ce qui le rend *de facto* raisonnable et valide. En fait, cette observation s'applique à tout échange mutuellement conclu librement et en toute transparence entre des individus ou des entreprises. En économie, il n'y a rien de tel que la conclusion d'une transaction dans de telles conditions pour en valider la pertinence et la justesse du prix.

À partir de ce point, les propriétaires et Ultramar devront s'entendre sur l'application de cette entente, afin de déterminer la compensation individuelle pour chacune des propriétés où doit passer le pipeline. Dans cette optique, en établissant au départ les paramètres de référence de cette négociation et en rendant transparents les enjeux du projet, le processus de détermination des compensations individuelles a été considérablement simplifié. Par exemple, il est facile d'imaginer le fouillis qui aurait

résulté d'une situation où des centaines de négociations à la pièce auraient été menées sur la base de critères variant d'une propriété à l'autre.

### **3. Scénarios de versement de la compensation**

Pour un propriétaire, le seul enjeu important de la compensation est le montant global à recevoir sur lequel Ultramar et lui s'entendront. Que la somme en question soit versée en une seule tranche (**montant global**) ou en plusieurs versements périodiques durant un certain nombre d'années (**annuité**) revient du pareil au même en termes de valeur économique, dans la mesure où les montants payés sont calculés de façon à être financièrement équivalents.

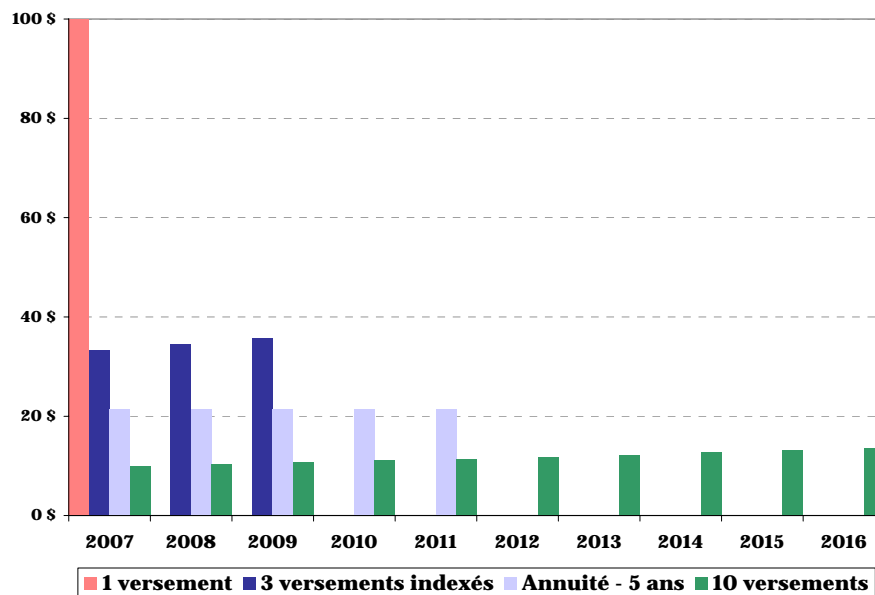
Pour assurer cette équivalence, il faut simplement que la valeur actualisée des montants versés en compensation soit égale dans chacun des scénarios de versement considérés. En français de tous les jours, cela signifie que le fait de ne pas disposer d'argent tout de suite, que ce soit pour acheter des choses ou pour investir, doit être compensé par le versement d'un certain taux d'intérêt équivalant précisément au coût de l'attente de cet argent. Par exemple, si le taux d'intérêt est de 3,5 %, cela signifie que j'ai le choix entre recevoir 100,00 \$ tout de suite ou 103,50 \$ dans un an. Cela est exactement ce que l'entente cadre prévoit, avec l'option au propriétaire de recevoir l'argent immédiatement ou sous forme d'annuités calculées à partir d'un certain taux d'intérêt.

Pour illustrer cette affirmation, imaginons pour simplifier les choses que la compensation totale à verser soit de 100 \$. Selon l'entente cadre et en supposant que le projet démarre aujourd'hui, le propriétaire a le choix de recevoir ce montant en entier tout de suite, ou encore en plusieurs versements. Ces derniers seront alors calculés selon une formule d'annuité, ce qui résultera en un montant fixe reçu à tous les ans. De façon équivalente, il aurait aussi été possible de prévoir des versements indexés à tous les ans. La figure suivante illustre quatre différents scénarios de versements d'une compensation totale de 100 \$, lesquels seraient tous équivalents compte tenu d'un taux d'intérêt de 3,5 % :

- 1 versement (2007);
- 3 versements indexés à 3,5 % (2007, 2008 et 2009);
- 5 versements calculés selon une annuité à 3,5 % (2007 à 2011);
- 10 versements indexés à 3,5 % (2007 à 2016).

**Figure 1**

**Quatre modes de versements équivalents d'une compensation de 100 dollars**



La démonstration chiffrée de l'équivalence monétaire de ces quatre scénarios est présentée en annexe. Il serait possible d'imaginer toutes sortes d'autres scénarios de versement dont la valeur économique est, en bout de ligne, toujours de 100 \$. Ainsi, dans la mesure où ces scénarios s'équivalent en termes financiers, les propriétaires n'ont pas d'avantage particulier à choisir une option plutôt qu'une autre<sup>2</sup>.

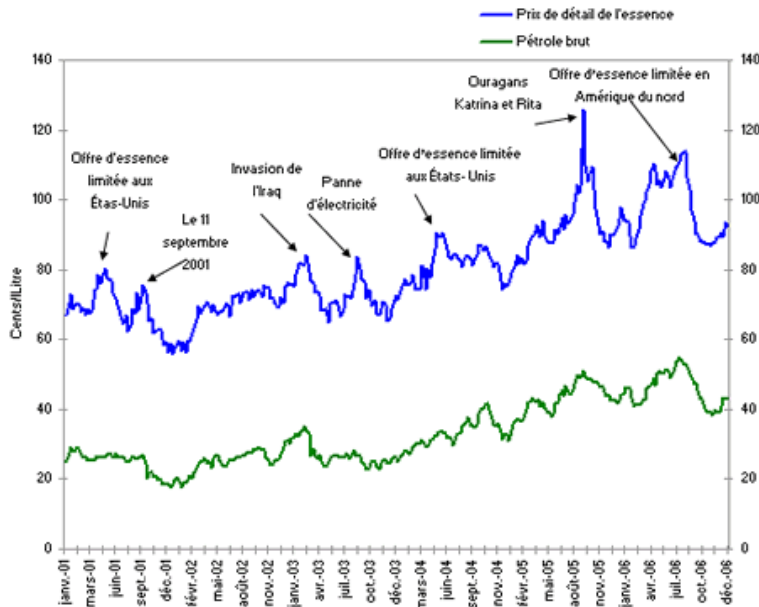
<sup>2</sup> Cela est vrai dans la mesure où le taux d'actualisation personnel du propriétaire est égal au taux payé de 3,5 %. Si l'individu a une plus forte préférence pour le présent (*futur*), cela indique que son taux d'actualisation individuel est plus faible (*élevé*) que les 3,5 %, ce qui l'inciter à préférer un seul versement immédiat (*plusieurs versements étalés sur plusieurs années*).

#### 4. Une redevance... sur la terre oui, mais pas sur le pétrole

Certains ont évoqué la possibilité de percevoir une **redevance** sur le pétrole que transporterait le pipeline, tout comme les propriétaires « hébergeant » une ou plusieurs éoliennes en recevront pour l'électricité produite sur leur terrain. L'idée est pour le moins séduisante : avec la hausse récente des prix du pétrole brut et de l'essence à l'échelle internationale (voir graphique), ces redevances augmenteraient certainement de façon marquée avec les années. Toutefois, la logique économique de ce raisonnement est incorrecte, notamment en ce qui concerne le concept de redevance, ainsi que la nature de l'avantage possédé et cédé par les propriétaires.

Figure 2

#### Historique des prix du pétrole brut et de l'essence depuis 2001



Source : *Prix du pétrole brut et de l'essence : un historique*, tiré du site Internet de Ressources naturelles Canada ([http://www.infocarburant.rncan.gc.ca/fact\\_sheets/timeline\\_f.cfm](http://www.infocarburant.rncan.gc.ca/fact_sheets/timeline_f.cfm)), consulté le 9 avril 2007.

Sous la rubrique commerce, le grand dictionnaire terminologique de l'Office de la langue française définit une redevance par ces quatre articles<sup>3</sup> :

<sup>3</sup> Site internet de l'Office de la langue française, Grand dictionnaire terminologique ([http://www.granddictionnaire.com/btml/fra/r\\_motclef/index1024\\_1.asp](http://www.granddictionnaire.com/btml/fra/r_motclef/index1024_1.asp)), visité le 10 avril 2007.

1. « Somme versée à échéances périodiques en contrepartie d'un **avantage concédé contractuellement**.
2. Droit à acquitter pour l'utilisation d'installations ou de moyens **appartenant** à un tiers. (Note(s) : Le droit de passage sur un pont, une autoroute, etc., s'appelle un « péage »...)
3. Somme à payer par un tiers pour l'exploitation d'une **propriété** intellectuelle (brevet, marque, œuvre littéraire, etc.).
4. Somme à verser par un tiers **pour l'exploitation d'une propriété physique** (gisement minier ou pétrolier, source d'eau minérale, etc.), sur la base d'une fraction du revenu **tiré de cette exploitation**. » (mes caractères gras)

Trois notions communes ressortent de ces quatre définitions distinctes et complémentaires : (a) la somme à payer, (b) l'utilisation ou exploitation d'une ressource et (c) la propriété de la ressource. En effet, le versement d'une **redevance** repose sur le principe qu'**on extrait et/ou utilise une ressource**, un service ou un produit à partir d'un terrain, d'une infrastructure, d'une œuvre ou d'un savoir **qui appartient à quelqu'un**. Par exemple, si un embouteilleur désire commercialiser de l'eau dont la source se trouve sur mes terres, il devra me verser une compensation qui sera calculée selon la quantité d'eau puisée de ma source et la valeur marchande de l'eau au moment de cette extraction. Cette compensation basée sur la quantité extraite et la valeur dégagée me revient de droit, car je suis propriétaire de cette ressource.

Dans le cas des propriétaires chez qui une éolienne est installée, les « ressources consommées » sont (a) la portion de terrain dorénavant couverte par le mât de l'éolienne, (b) les impacts sonore et visuel de l'éolienne et (c) le vent qui passe à l'intérieur de l'espace se trouvant directement au-dessus de leur terrain. Dans un tel cas, l'aspect (c) est le seul des trois qui justifie une compensation calculée à partir des prix d'électricité et de la quantité produite, puisqu'il est directement lié à l'extraction de la ressource (le vent) qui permet de produire cette électricité. Quant aux aspects (a) et (b), leur impact se traduit par une utilisation de la propriété où se trouve l'éolienne, en particulier du sol, de l'aspect

visuel et de l'environnement sonore. Cela indique que, pour ces derniers aspects, la compensation devrait alors être calculée sur la base des changements à la valeur marchande de la propriété que produisent ces éléments.

Dans le cas du pipeline, la ressource que détiennent les propriétaires, ce sont des terrains. Certains y font pousser des cultures, d'autres y ont une forêt, alors que plusieurs autres n'en font aucun usage particulier. Dans tous les cas, la ressource utilisée par le Projet, ce sont ces mêmes terrains, d'abord pour y construire le pipeline, puis pour vérifier périodiquement l'état et la qualité de l'installation. La logique économique veut alors que la compensation des propriétaires soit calculée en fonction de l'impact direct qu'aura le Projet sur la valeur des terrains qu'ils détiennent, c'est-à-dire en considérant les diverses formes d'utilisation associées au projet, ce qui est précisément le cas. En ce sens, la compensation prévue est en fait une redevance qui, comme il se doit, est directement liée à l'utilisation du terrain des propriétaires et non à la valeur du pétrole qui pourrait y transiter.

Par ailleurs, le fait que le pipeline transporte des produits pétroliers n'a aucune importance, pas plus que si du plutonium liquide ou des eaux d'égout y circulaient. Les propriétaires n'ont aucun droit de propriété sur ce que transportera le pipeline, et donc aucune raison, ni justification de s'en réclamer quelque partie que ce soit. Pour donner un exemple absurde, imaginons un poste de péage pour camions où le montant à payer varierait en fonction du contenu des camions. Ainsi, les camions transportant des télévisions à écran plasma ou de cigarettes paieraient des centaines de dollars par passage, tandis que ceux transportant des cailloux ne verseraient que quelques sous noirs pour le même droit. Pourquoi le raisonnement de cet exemple semble-t-il aussi farfelu? Parce que si les camions paient le péage en question, c'est pour faire usage de la route, qui est la ressource pertinente dans le cas présent. En fait, ils paient le coût associé à l'usage du bitume et à la détérioration de la fondation de la route. Clairement, le coût économique du passage des camions n'a aucun rapport avec la valeur de leur chargement, mais est plutôt directement lié à leur poids et à la distance totale parcourue. C'est



pourquoi les frais du péage sur les routes sont précisément déterminés selon ces deux derniers paramètres, et non selon la valeur des télévisions ou des cailloux.

L'analogie précédente vaut mot pour mot pour le pipeline.

## **5. Conclusion**

Les divers aspects liés à la compensation des propriétaires chez qui devrait passer le pipeline respectent la logique économique. En effet, la nature et le calcul de la compensation sont précisément basés sur les désagréments occasionnés par la construction et l'utilisation des terrains où passerait le pipeline. De plus, il est possible pour les propriétaires de recevoir cette compensation en un seul ou plusieurs versements, selon une formule qui assure l'équivalence monétaire de n'importe quel choix d'étalement des paiements. Enfin, l'idée d'une redevance basée sur le prix du pétrole ne tient pas la route, puisqu'elle repose sur la prémisse erronée que les propriétaires auraient un quelconque droit sur les matières circulant dans le pipeline.

**Tableau A.1**  
**Équivalences monétaires de divers scénarios de compensation**

<b>Montant de la compensation</b>		<b>\$100,00</b>										
<b>Scénarios - montants versés</b>	Total 2007-2016	Années										
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
1 versement	100,00 \$	100,00 \$										
3 versements indexés	103,54 \$	33,33 \$	34,50 \$	35,71 \$								
Annuité - 5 ans	107,00 \$	21,40 \$	21,40 \$	21,40 \$	21,40 \$	21,40 \$						
10 versements	117,31 \$	10,00 \$	10,35 \$	10,71 \$	11,09 \$	11,48 \$	11,88 \$	12,29 \$	12,72 \$	13,17 \$	13,63 \$	
<b>Validation</b>												
Taux d'intérêt/actualisation		3,5%										
Facteur d'actualisation <sup>1</sup>		1,00	1,04	1,07	1,11	1,15	1,19	1,23	1,27	1,32	1,36	
<b>Scénarios actualisés<sup>2</sup></b>												
	Total 2007-2016	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	
1 versement	<b>100,00 \$</b>	100,00 \$										
3 versements indexés	<b>100,00 \$</b>	33,33 \$	33,33 \$	33,33 \$								
Annuité - 5 ans	<b>100,00 \$</b>	21,40 \$	20,68 \$	19,98 \$	19,30 \$	18,65 \$						
10 versements	<b>100,00 \$</b>	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$	10,00 \$

Notes : (1) : Le facteur d'actualisation (FA) à l'année t se calcule comme étant:  $Fa_t = Fa_{t-1} * (1+3,5 \%)$

(2) : Chacun des scénarios actualisés est égal au montant versé divisé par le facteur d'actualisation de la même année. Par exemple, le montant versé actualisé en 2009 dans le scénario '3 versements indexés' est égal à  $35,71 \$ / 1,07 = 33,33 \$$ .