

RIGHT OF WAY MAGAZINE

La voix de la profession du droit de passage

VULNÉRABILITÉ AUX ATAQUES

DE VÉRITABLES MENACES POUR NOTRE
RÉSEAU ÉLECTRIQUE

MARS/AVRIL
2016

IRWA



Prendre les bonnes décisions

Quand les décisions liées à l'infrastructure ont un impact sur la santé et le bien-être de nos citoyens

PAR BRAD YARBROUGH

Il y a quelques années, le chanteur de country Marshall Dane a chanté : « Je ne suis pas un mauvais gars, je viens de faire de mauvais choix. » Cela traduit un truisme. De bonnes personnes peuvent prendre de mauvaises décisions. Certaines sont plus coûteuses que d'autres. Et, lorsqu'une décision peut mettre en danger la santé et le bien-être d'autrui, la question éthique devient plus critique.

Le secteur médical a depuis longtemps reconnu son obligation de faire les bons choix. Des choix éthiques. Il est

régulièrement confronté à la difficulté d'allouer des ressources limitées aux besoins essentiels. Tout le concept de triage illustre bien le dilemme, car il rationne les traitements en fonction de la gravité de l'état des personnes lorsque les ressources sont insuffisantes afin que tous soient traités immédiatement.

Le secteur de la santé a défini ces préoccupations souvent contradictoires par le terme « bioéthique ». Parfois controversée, celle-ci regroupe la politique et la pratique, les droits de l'homme et les intérêts financiers, la recherche nécessaire et les ressources limitées.

La pertinence de la bioéthique pour

notre industrie mérite réflexion. Il y a eu une préoccupation très générale, vieille de plusieurs décennies en ce qui concerne la détérioration de l'infrastructure de l'Amérique. Revenons à 1984 quand Marshall Kaplan écrivait « Des choix difficiles : le rapport sur l'écart croissant entre les besoins d'infrastructure de l'Amérique et notre capacité de les financer ». Dans ce rapport, Kaplan a déclaré : «... notre incapacité à développer une politique cohérente d'infrastructure à long terme a entraîné la dépréciation rapide des routes du pays et de ses réseaux d'aqueducs et d'égouts. Nous n'avons pas été de sages investisseurs. L'absence persistante d'une politique cohérente pour l'infrastructure fédérale se traduira par une réduction significative de la qualité de la vie américaine et de la productivité de la société américaine. »

De toute évidence, les questions d'infrastructure ont des répercussions sur la santé et le bien-être de tous les Américains, comme le montrent les exemples suivants. Ouragan Katrina a frappé la côte du Golfe en 2005, provoquant plus de 50 brèches dans les digues et les murs de protection de La Nouvelle-Orléans. Conçus et construits par le Corps des ingénieurs de l'armée des États-Unis, la responsabilité de l'entretien était assurée par les comités régionaux chargés des digues. Le coût des brèches a été de plus de 1 000 morts et d'environ 80 milliards de dollars en dommages matériels dans la ville historique, dont 80 % ont fini par être submergés. En 2007, le pont autoroutier de l'Interstate-35 Ouest du Mississippi s'est effondré à Minneapolis, tuant 13 personnes et en blessant 145. Sa défaillance catastrophique aurait sans doute pu être évitée si les défauts techniques avaient été remarqués grâce à un entretien adéquat. La fréquence des défaillances moins coûteuses est beaucoup trop importante pour pouvoir être énumérée.

Ces jours-ci, Flint (Michigan) est dans l'actualité. Un échec désastreux de l'infrastructure a eu pour conséquence que l'approvisionnement en eau de Flint était impropre à la consommation. Le procureur général a déclaré, « La situation à Flint est une tragédie humaine à laquelle les familles sont confrontées dans les aspects les plus élémentaires de

la vie quotidienne. » Connue comme une ville économiquement pauvre, son approvisionnement en eau est assuré par des pipelines âgés, dont on sait que certains contiennent du plomb. La décision en 2014 de prendre de l'eau — par mesure d'économie — de la rivière polluée de Flint a conduit à la crise qui a mis en cause les autorités locales, des États et fédérales. Ces personnes étaient-elles mauvaises ? Pas nécessairement. Elles ont simplement été confrontées à des choix difficiles et elles ont pris la mauvaise décision.

Un besoin d'infraéthique

La nécessité absolue et indiscutable de se focaliser sur les infrastructures n'existait jamais auparavant. En tant que professionnels du droit de passage, nous devrions être près de l'épicentre de la discussion. Je crois que notre industrie doit introduire un nouveau terme, « l'infraéthique ». Tout comme

la profession médicale a bénéficié de la création du terme « bioéthique » pour se concentrer sur l'éthique, notre introduction d'un nouveau terme aurait peut-être un effet similaire au fil du temps. En prêtant attention aux infrastructures de notre pays, les secteurs privés et publics doivent faire des choix difficiles, des bons choix et, oui, des choix éthiques. Nous devons prendre les bonnes décisions et les réaliser de la bonne manière. Cela doit être notre engagement mutuel même au milieu de vastes besoins et de ressources limitées.

J'ai toujours apprécié le rôle de notre industrie, à savoir répondre aux besoins d'infrastructure de notre nation. Nous devons y arriver en portant notre attention sur les questions éthiques associées. Après tout, les professionnels du droit de passage doivent toujours être prêts à faire ce qu'il faut comme il le faut ». ✪



Brad est le propriétaire et le directeur général de Pilgrim Land Services, une société de services en droits de passage à Oklahoma City. Avec plus de 35 ans d'expérience dans le pétrole et le gaz, il a des clients dans tout le pays et un réseau étendu de représentants et d'agents fonciers.



Arrêter le mouvement NIMBY dans son élan

Cinq principes directeurs pour éviter que l'opposition à un projet ne prenne trop d'ampleur

PAR JAMES KENT

Le syndrome NIMBY (Not in my Backyard - Pas dans mon jardin) semble souvent émaner d'une communauté qui résiste ou qui réagit à un nouveau projet. Cependant, les situations NIMBY ne commencent pas par des événements incontrôlables conduisant à l'arrêt de projets. Au contraire, elles sont le résultat de la façon dont un projet est d'abord présenté à ceux qui seront touchés par celui-ci.

La façon dont un projet est mis en œuvre dans une communauté détermine si le soutien va se développer, se maintenir et augmenter— ou si l'opposition prendra le dessus. Lors de l'annonce d'un nouveau projet, les entreprises commencent généralement par un communiqué de presse ou une réunion officielle avec la communauté. Le recours à l'une de ces options, comme toute première communication, ouvre avec certitude la voie à une réaction NIMBY. Les gens se sentiront menacés s'ils n'ont pas eu l'occasion de participer et de contrôler leur propre environnement. Sans une voix en la matière ou un mécanisme de gestion du changement, leur seul moyen de participer est la résistance.

Pour éviter de créer une réaction perturbatrice dès le début du cycle de vie d'un projet, il est nécessaire de former une interaction communautaire différente. Une approche qui a donné de bons

résultats repose sur l'utilisation de réseaux informels et sur la communication en face à face dès le début de la proposition d'un projet. En bavardant simplement avec les personnes de la région, les développeurs peuvent familiariser les citoyens avec le projet d'une manière qui leur permette de discuter de façon informelle de leurs questions ou préoccupations. Ce faisant, les personnes touchées par le projet seront en mesure d'en comprendre les avantages et les effets, bien avant qu'une réunion officielle soit tenue ou qu'un communiqué de presse soit écrit. Rechercher les lieux de rassemblement locaux tels que les marchés de producteurs, les salons de beauté, les cafés et les restaurants est une façon idéale de démarrer le processus.

Réduire le risque social

Les cinq principes directeurs suivants peuvent vous aider à mieux comprendre les enjeux culturels locaux, tout en réduisant le

risque social et en empêchant qu'une réaction NIMBY se produise ou se développe.

1 Vous êtes un étranger dans la communauté, mais vous en ferez partie à l'avenir. Faites des recherches sur la communauté avant d'organiser des réunions officielles ou des activités. Étudiez la façon dont une communauté opère avant toute intrusion. Des réseaux informels sont-ils considérés comme des communicateurs de confiance ou des assistants naturels ? Y a-t-il des opportunistes connus ? Plus vous en savez sur les gens, plus votre projet a de chances d'être accepté dans leur culture.

2 Les gens en savent plus sur leur environnement que quiconque. Cela signifie que les gens ont appris à leur manière à s'adapter au changement. En comprenant comment une communauté perçoit et gère le changement, vous pourriez positionner votre projet en conséquence.

3 **Donnez la parole aux citoyens touchés.**

Qu'y a-t-il d'important pour la communauté et comment le projet s'intègre-t-il dans la culture locale ? Si nous aidons les gens à participer à la gestion de changements potentiels dans leur environnement, le projet peut être intégré dans le contexte de la communauté et tout le monde en bénéficie.

4 **Les gens ont confiance dans la communication au quotidien et en face à face.**

Il est essentiel qu'une personne de l'entreprise sur le terrain ait une interaction quotidienne et régulière avec les citoyens, pour assurer ainsi une prévisibilité et une cohérence.

5 **Intéressez directement les personnes touchées.**

Leurs intérêts sont susceptibles d'être larges et de concerner le bien-être de la collectivité dans son ensemble. S'appuyer sur les parties prenantes ou les groupes officiels pour comprendre les enjeux communautaires est problématique. Leurs intérêts sont étroits et ciblés sur leurs propres objectifs.

En suivant ces principes directeurs, il s'avère que d'éventuels manifestants NIMBY s'intègrent dans une relation positive avec le projet. Par conséquent, quand les idéologues apparaissent lors de la première rencontre — et ils le font toujours — ces citoyens engagés sont en mesure de servir de tampons face à toute attaque de groupes d'intérêts étroits ou particuliers.

Création de bonne volonté

Les relations avec la communauté sont désormais liées à la réussite du projet. Par conséquent, toute la planification du projet devrait inclure une évaluation initiale de la communauté, et des communications informelles en face à face. Connaître l'esprit d'une communauté et son influence sur le comportement fournit aux leaders de l'industrie un moyen efficace d'orienter leurs projets de façon à éviter les pièges et autres surprises pouvant entraîner des retards ou arrêter tout à fait les projets. Par conséquent, coopérez avec la communauté dès le début du processus pour éviter que toute réaction NIMBY apparaisse dans un projet et gâche la situation. 🌱



Comme président de JKA Group, Jim est un écologiste social mondial et un défenseur de l'utilisation de stratégies de base qui prennent en considération l'esprit de la communauté lors de l'introduction de projets d'infrastructure dans



LIMITEZ VOTRE RESPONSABILITÉ

Une clause contractuelle peut aider les évaluateurs à réduire au minimum leur exposition

POR PETER T. CHRISTENSEN, ABOGADO

Dans une affaire récente sur la côte Ouest, un évaluateur général agréé a été poursuivi pour négligence professionnelle par un prêteur commercial. Le prêteur avait consenti un prêt à court terme à intérêt élevé, à un investisseur/développeur pour l'achat d'une grande parcelle de terre que l'emprunteur avait prévu de lotir et de vendre en tant que mini-ranchs.

La propriété a été évaluée à environ 5 millions USD en 2007 et le prêteur avait prêté 3,2 millions USD. Dans les mois suivant la clôture, le projet de l'emprunteur a commencé à battre de l'aile en raison de la crise financière, et au début de 2009, l'emprunteur ne pouvait plus rembourser. La propriété s'est vendue à la forclusion pour 1,8 million USD en 2010, laissant le prêteur avec un déficit de plus de 1,5 million USD en intérêts et principal impayés.

Dans son procès, le prêteur a soutenu que l'évaluateur avait commis une faute grave en déterminant incorrectement le zonage lorsqu'il a classé la terre comme zone agricole pouvant faire l'objet de subdivisions alors qu'elle aurait dû avoir un zonage agricole/de préservation qui aurait empêché la subdivision. Le prêteur a soutenu que du fait de ce zonage, la propriété valait des millions de moins que l'estimation et que c'était là la raison de cette grande dépréciation. En outre, le prêteur a soutenu qu'il n'aurait pas initialement accordé le prêt si l'évaluateur avait signalé avec précision le zonage. La demande de dommages-intérêts de 1,5 million USD du prêteur a nettement dépassé la limite de l'assurance Erreurs et omissions de l'évaluateur.

L'évaluateur du défendeur était confronté à une situation grave. S'il était jugé responsable pour l'entièreté de la demande de dommages-intérêts du prêteur, l'évaluateur serait exposé à un jugement qui épuiserait non seulement son assurance, mais aussi ses biens personnels. Heureusement, le procès ne s'est pas déroulé comme le prêteur l'avait espéré, et les parties se sont mises d'accord pour un très faible pourcentage des 1,5 million de dollars demandés.

Comment la perte catastrophique a-t-elle été évitée ? L'évaluateur avait un accord d'engagement avec une clause limitative de responsabilité qui spécifiait que la responsabilité maximale de l'évaluateur ne serait pas plus importante que les honoraires d'estimation reçus pour le travail — dans ce cas 7 500 USD. Bien que le cas n'ait pas été réglé avec une aussi petite somme, la limite de responsabilité s'est avérée suffire comme défense de sorte que le prêteur a été obligé de se contenter de beaucoup moins que sa demande précédente.

Clauses limitatives de responsabilité

En général, les clauses limitatives de responsabilité sont des dispositions contractuelles utilisées pour limiter la responsabilité d'une partie à un contrat ou une transaction. La clause peut mettre un plafond à la responsabilité d'une seule partie ou elle peut être réciproque. Bien que les plus grandes firmes d'estimation commerciale et de nombreuses entreprises plus petites utilisent des clauses limitatives de responsabilité dans leurs conditions d'engagement, elles sont plus fréquentes dans d'autres types de contrats professionnels — particulièrement d'architecture, fondées sur des directives contractuelles de longue date de l'American Institute of Architects.

Quant à l'usage de ces clauses par les évaluateurs, certains n'en voient pas la nécessité tandis que d'autres s'y opposent, croyant que cela n'est pas professionnel. J'ai entendu des évaluateurs demander : « Pourquoi un évaluateur devrait-il mettre une limite à sa responsabilité ? Chacun doit être responsable de ses erreurs. » Cette position est plus facile à prendre quand vous n'avez pas été en position de défendeur à une action pour négligence professionnelle bénigne ou même une revendication plus importante quand une erreur commise de bonne foi peut vous exposer à des millions de dollars de responsabilité personnelle. Quoi qu'il en soit, la loi préfère généralement que les gens soient légalement responsables de leurs actes fautifs — ce qui explique pourquoi les clauses limitatives de responsabilité dans les conventions professionnelles sont interprétées strictement par les tribunaux ou pourquoi elles sont parfois même inapplicables.

Usage d'une limite de responsabilité

D'un autre côté, en dehors de la volonté de l'évaluateur de sauver sa peau dans le cas d'une action en justice, il existe des considérations de politique générale légitimes pour que les évaluateurs cherchent à limiter leur responsabilité. Est-il juste qu'un évaluateur agisse comme un filet de sécurité financière lors de transactions de plusieurs millions de dollars ? Les honoraires perçus par les évaluateurs sont généralement modestes en comparaison de la valeur des propriétés et des transactions. En outre, c'est le client qui a le plus à gagner économiquement dans une transaction, que ce soit un prêt sur lequel le prêteur perçoit des frais et des intérêts, ou une transaction comme le don d'une servitude de conservation pour laquelle le propriétaire demande une déduction fiscale de plusieurs millions de dollars. Et les clients des évaluateurs — que ce soit avec ou sans prêt — sont généralement en meilleure position que l'évaluateur pour estimer le risque global d'une transaction déterminée. Par exemple, le prêteur connaît la solvabilité de l'emprunteur et sa capacité de remboursement et il définit en conséquence les conditions du prêt et du taux d'intérêt. Le prêteur est également en mesure de répartir ses risques parmi des centaines ou des milliers d'opérations de prêt. D'autre part, les honoraires d'estimation, ne sont probablement pas ajustés aux risques d'une transaction et il est presque certain qu'ils ne reposent pas sur la prévision que l'on puisse exiger d'un évaluateur qu'il agisse comme garant financier pour un avis sur la valeur.

Le choix d'utiliser des plafonds de responsabilité est néanmoins une décision d'affaires au cas par cas réalisée à la lumière de la pratique individuelle de l'évaluateur et de la question de savoir si leurs clients s'y opposeront. Lorsque je conseille mes clients juridiques, je considère en général la notion communément admise que les limitations de responsabilité ne sont pas applicables quand elles sont inappropriées. Pour la plupart des États, cela n'est pas vrai. Lorsque les limites de responsabilité sont bien rédigées en tenant compte des complexités de l'État, il y a de fortes chances pour qu'elles soient appliquées.

Même si elles ne sont pas tout à fait applicables, les clauses de responsabilité limitée peuvent tout de même diminuer la probabilité d'un réel procès ou, au moins, réduire la sévérité des poursuites entamées. Certains procès sont évités parce que les parties lisent les conditions d'engagement et décident de ne pas prendre de mesures juridiques après avoir vu une limite de responsabilité. Dans d'autres cas, lorsqu'une poursuite a été intentée, la limite de la responsabilité doit être plaidée et peut amener le demandeur à régler l'affaire pour moins que ce qu'il aurait pu récupérer

“...les clauses de responsabilité limitée peuvent tout de même diminuer la probabilité d'un procès réel ou, au moins, réduire la sévérité des poursuites entamées.”

autrement. En général, je conseille donc aux clients d'inclure une limitation de la responsabilité dans les conventions à moins que cela nuise à la relation avec le client dès le départ.

Un exemple de clause

Envisagez d'utiliser une clause limitative de responsabilité comme celle ci-dessous, mais seulement après en avoir discuté avec votre propre avocat :

Limitation mutuelle de responsabilité.

L'Évaluateur et le Client conviennent que la limitation mutuelle de responsabilité suivante est acceptée en contrepartie des droits exigibles et de la nature des services de l'Évaluateur dans le cadre de cet Accord. L'Évaluateur et le Client conviennent dans toute la mesure permise par la loi applicable, que la responsabilité globale et commune de chacune des parties et de son Personnel envers l'autre partie pour des réclamations et des causes d'action relatives au présent Accord ou à des estimations ou d'autres services en vertu de cet Accord sera limitée au montant le plus élevé de [25 000 USD] ou du montant total des honoraires et frais facturés par l'Évaluateur pour les services faisant l'objet de la ou des réclamation(s) ou cause(s) d'action. Cette limitation de responsabilité s'étend à tous les types de réclamations ou causes d'action, que ce soit en violation de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, y compris, sans limitation, les réclamations/causes d'action pour négligence, négligence professionnelle ou déclaration inexacte de la part de l'une ou l'autre partie ou de son Personnel, mais à l'exclusion des réclamations/causes d'action pour conduite intentionnellement frauduleuse, conduite criminelle ou préjudice causé intentionnellement. Les membres du Personnel de chaque partie sont les tiers bénéficiaires prévus de cette limitation de responsabilité. « Personnel », tel qu'utilisé dans ce paragraphe, signifie le personnel, les employés, prestataires, membres, partenaires et actionnaires des parties respectives. L'Évaluateur et le Client conviennent qu'ils ont chacun été libres de négocier des conditions différentes de celles déclarées ci-dessus ou de conclure un contrat avec d'autres parties.

Cette clause prend en compte plusieurs questions qui font souvent obstacle à l'application. Elle est mutuelle, limitant

non seulement la responsabilité de l'évaluateur envers le client, mais aussi la responsabilité du client envers l'évaluateur. Cela n'est pas considéré comme une faiblesse pour la plupart des sociétés d'estimation parce que le seul dommage courant que les clients peuvent infliger est de ne pas payer l'évaluateur. La clause définit également un plafond pour la responsabilité, qui est significatif et plus élevé que les honoraires d'estimation (sauf si ces honoraires dépassent 25 000 USD), pour surmonter les arguments juridiques que le plafond est exagérément bas ou que l'évaluateur n'a aucun risque de responsabilité pour sa négligence. L'exemple de clause étend aussi clairement le plafond jusqu'à la négligence de l'évaluateur, un point qui doit être énoncé en vertu de la Loi de certains États. Enfin, la clause vise à étendre la protection du plafond au « personnel de chacune des parties, » parce que, effectivement, il y a eu des cas où les tribunaux ont jugé qu'un plafond pour la responsabilité s'appliquait uniquement à l'entreprise elle-même et non aux professionnels individuels au sein d'une entreprise qui n'étaient pas parties à l'accord ou qui n'étaient pas mentionnés de façon spécifique. ☺

©2015 Reproduit avec la permission de l'Appraisal Institute, Chicago, Illinois. Tous droits réservés. Cet article est paru à l'origine dans le numéro 1Q du magazine d'estimation Valuation Magazine de 2015. (Remarque : cet article ne vise pas à donner des conseils juridiques à mettre en pratique, mais plutôt à encourager la discussion entre les professionnels juridiques appropriés.)



Peter est conseiller général à LIA Administrators & Insurance, une entreprise spécialisée dans l'assurance Erreurs & omissions et dans la prévention des pertes pour la profession de l'estimation depuis 1977. Visitez le site www.liability.com pour plus d'informations.



LES YEUX SUR LE TERRAIN

Les professionnels du droit de passage sont bien placés pour protéger l'information

PAR ME. BETH MINEAR

Dans le monde entier, la sécurité intérieure est à l'avant-plan des préoccupations dans presque toutes les entreprises. Le temps où nous pouvions observer une menace terroriste ou un incident depuis la distance confortable d'une télévision ou d'un journal est révolu.

La réalité actuelle est que les menaces peuvent arriver n'importe où et qu'elles sont omniprésentes. Dès lors, le département de la Sécurité intérieure des États-Unis (DHS - Department of Homeland Security) a déposé une campagne d'incitation à l'attention des citoyens, « If you see something, say something » (Si vous voyez quelque chose, dites-le). L'information est diffusée à l'aide de messages d'intérêt public, d'une application pour appareils intelligents, dans les aéroports et sur le site du DHS, ainsi que sur d'autres sites de messagerie.

Compte tenu de la couverture sur le plan purement physique par le secteur du droit de passage, aucune autre industrie n'est mieux positionnée pour servir d'yeux sur le terrain. Avec des projets allant des campagnes aux villes surpeuplées à travers les États-Unis, il est probable que nos professionnels seront en mesure d'observer quelque chose qui sorte de l'ordinaire, si cela se produit. Les bons agents ont par nature un excellent sens de l'observation et de l'analyse. En reconnaissant des menaces pour le public et pour nos principales infrastructures, et en apprenant à intégrer le cadre actif déjà en place, nous pouvons aider les forces de l'ordre à identifier les menaces et à y répondre.



D'où proviennent les menaces

Certaines menaces proviennent de pirates informatiques et du nombre considérable de virus bombardant les réseaux informatiques des banques, des services publics et des entités gouvernementales, où des informations sensibles ou privées peuvent être compromises ou volées. La saga Wikileaks a fait comprendre au gouvernement qu'il existe aussi des cibles matérielles aux États-Unis, vulnérables aux attaques, en particulier les pipelines. En réponse, TSA, l'Agence nationale américaine de sécurité dans les transports exerce une surveillance active pour déjouer toute attaque éventuelle sur le secteur des pipelines.

Selon le DHS, toute activité suspecte peut inclure à la fois des éléments courants et des éléments inhabituels — qu'il s'agisse d'un paquet ou d'un véhicule — semblant incongrus. Cependant, il pourrait s'agir également de personnes montrant un intérêt inhabituel pour un bâtiment, un bien ou un monument, s'attardant davantage qu'un simple touriste ou un curieux, ou de personnes posant énormément de questions précises sur une installation, une zone ou un processus.

La réalité est qu'il est devenu beaucoup plus probable que des individus locaux commettent des actes terroristes sur notre sol. De nombreuses tentatives ont déjà eu lieu contre le secteur de l'énergie, notamment des engins explosifs improvisés sur des pipelines dans l'Oklahoma et contre des plates-formes d'exploitation en Pennsylvanie. Que ce soit des propriétaires terriens, des écologistes, des militants anti-fracturation hydraulique ou autres, la terreur est devenue une réalité chez nous et identifier les auteurs est aujourd'hui l'un de nos plus grands défis.

Informations sur les infrastructures critiques

Lors d'un projet type, les professionnels du droit de passage ont accès à des cartes exclusives, des plans d'ingénierie et des dessins détaillés indispensables pour l'identification des parcelles et pour l'évaluation des itinéraires du projet. Du point de vue de la sécurité intérieure, ces données pourraient être considérées comme des informations sur les infrastructures critiques. Qu'il s'agisse de plans pour un réseau ferroviaire



Des villes à travers les États-Unis ont mis en place la campagne de service public du Département de la sécurité intérieure qui incite les citoyens à signaler toute activité suspecte.

à grande vitesse, pour le remplacement de pylônes électriques ou de production d'électricité, de pipelines de gaz naturel, gaz naturel liquéfié ou pétrole, ou pour un réseau routier fédéral ou d'État, notre industrie a accès à des informations critiques sur les cibles difficiles du pays.

Pour les entités réglementées et non réglementées, il est souvent obligatoire de présenter des dessins techniques ou des plans de construction à l'État ou aux autorités fédérales pour l'obtention de permis environnementaux et non environnementaux. Afin de protéger les informations sur les infrastructures critiques en vertu de l'équivalent du Freedom of Information Act (FOIA - Loi pour la liberté de l'information) de l'entité, nos clients doivent avoir une compréhension claire de la façon de présenter ces informations et des mécanismes à mettre en place, comme une lettre d'accompagnement avec des réserves spécifiques.

De nombreuses entreprises exigent un cachet spécifique pour signaler les cartes et documents aux gardiens gouvernementaux afin qu'ils puissent légalement protéger ces informations et les préserver du public. Il est utile de comprendre en particulier la Loi de 2002 sur l'information relative aux infrastructures critiques (Homeland Security Act of 2002, Public Law 107-296), et les entreprises prudentes du droit de passage doivent comprendre et être capables de discuter des protections de cette loi avec leurs clients. Le Homeland Security Act désigne certains des biens nationaux en tant qu'infrastructures critiques et établit un programme pour la protection de ces informations contre la diffusion publique, que ce soit par le biais du FOIA ou autrement.

Surveillance réglementaire

Il existe des protections spécifiques pour le dépôt de projets de grande envergure, ayant une vaste zone de couverture, de dessins techniques et de plans de construction de projets, pour lesquels la Federal Regulatory Commission (FERC) est l'organisme de réglementation. Après septembre 2001, la FERC a agi avec détermination au niveau fédéral. Un mois après les attentats, la FERC a émis PL-02-1-000, un règlement par lequel des informations considérées comme informations sur les infrastructures critiques de l'énergie (CEII - critical energy infrastructure information) seraient retirées, et par la suite,

qu'elles ne seraient pas montrées au public. En vertu des règlements de la FERC, les CEII sont définies comme « informations spécifiques sur l'ingénierie, la vulnérabilité ou la conception détaillée d'infrastructures critiques proposées ou existantes ». Des textes ultérieurs ont encore défini et modifié le règlement sur les CEII, notamment sur le fait que les propriétaires fonciers peuvent voir des cartes floutées de parcours d'infrastructures qui pourraient traverser leurs propriétés, mais avec une gestion et une soumission appropriées, la force de la réponse initiale de la FERC a largement résisté aux assauts de ceux qui cherchent à l'affaiblir.

En particulier pour le secteur de la transmission électrique, en janvier 2008, la FERC a émis le décret n° 706 approuvant huit normes de fiabilité d'infrastructures critiques (CIP-002-1 à CIP-009-1), modifié par la Version 2 des normes, qui



En 2013, des attaquants ont rompu des lignes de métro avant de tirer sur des transformateurs d'une sous-station en Californie, causant plus de 15 millions USD de dommages.

sont entrées en vigueur en avril 2010. Les normes CIP exigent que certains utilisateurs, propriétaires et opérateurs du réseau de production d'énergie en bloc se conforment à des normes spécifiques pour sauvegarder des actifs cybernétiques critiques et protéger en temps réel l'infrastructure de production, de transport et de distribution d'électricité contre les intrusions et les prouesses cybernétiques. Cela signifie que les compagnies d'électricité et leurs contractants doivent avoir en place des sauvegardes cybernétiques pour protéger les informations sur les infrastructures critiques contre une capture cybernétique.

Agir avec prudence

Que ce soit un professionnel de l'administration en charge du dépôt des plans détaillés pour accompagner les permis ou un gestionnaire de projet qui supervise la

formation et les normes de gestion de processus pour le compte du client, chaque professionnel du secteur du droit de passage doit comprendre l'importance de son rôle pour la sécurité de notre nation. Aux réunions de lancement d'un projet, tout le monde devrait être informé sur la nécessité de protéger les informations sur les infrastructures critiques et sur la façon de les protéger. L'employeur de l'agent vous demandera probablement de signer des accords de confidentialité et/ou de non-divulgaration à ce sujet. Même si la franchise est l'une des caractéristiques d'une bonne équipe et d'une entreprise du droit de passage, celle-ci se différenciera certainement des autres si chaque employé sait à quel point il est important de comprendre le caractère sensible de certaines informations.

Ainsi, dans le cas où un agent du droit de passage voit quelque chose d'inhabituel, si anodin soit-il, à qui devrait-il le signaler ? Le Department of Homeland Security a des représentants dans les forces de l'ordre locales et a désigné des bureaux d'État partout dans le pays. Avant de commencer un travail pour un nouveau client ou dans une autre juridiction, mettez-vous en relation avec votre employeur et l'entreprise de votre client afin de déterminer le numéro à appeler dans la région pour le signalement d'une activité suspecte. Dans le rapport, soyez prêt à décrire avec le plus de détails possibles l'individu ou ce que vous avez vu, quand vous l'avez vu, où cela a eu lieu, pourquoi vous étiez soupçonneux, et à laisser vos coordonnées.

Avec notre grand nombre de professionnels du droit de passage, la richesse de notre rayonnement géographique et de notre expertise, nous pouvons contribuer dans une large mesure aux intérêts de notre nation. Que ce soit en tant que témoins oculaires ou auditifs sur le terrain ou en tant que gardiens des informations sur nos infrastructures critiques, nous avons le devoir de connaître, comprendre et appliquer la discipline et les techniques de communication nécessaires pour protéger les actifs de nos clients et le public dans son ensemble. Si vous voyez quelque chose, dites-le. 🗣️

Contract Land Staff est l'une des dix sociétés membres fondateurs du Conseil des consultants en droit de passage, soutenant les meilleures pratiques recommandées dans le présent article. Pour plus d'informations sur l'adhésion ou la documentation, veuillez visiter www.rowcouncil.org.



Beth est vice-présidente et stratège de gestion de projet pour Contract Land Staff, elle possède une expertise dans les projets d'investissements en capitaux pour les infrastructures, les affaires de financement public et d'expropriation.



EN CE QUI CONCERNE LA **PLUS GRANDE PARCELLE**

Un des problèmes les plus épineux auxquels sont confrontées aujourd'hui les estimations de propriétés condamnées

PAR ORELL ANDERSON, MAI, JACK WILLIAMSON, PH. D. ET ALEXANDER WOHL

Le concept de la plus grande parcelle, tel que compris actuellement, laisse une place importante à l'interprétation, la confusion et l'abus. Parce qu'il est défini par les tribunaux, il n'est pas statique, et notre compréhension de la plus grande parcelle continue à changer à mesure que les affaires sont portées devant les tribunaux et que les évaluateurs sont engagés pour estimer la valeur de propriétés condamnées. Pour l'instant, la plus grande parcelle reste un élément vaguement défini, souvent mal compris, et pourtant essentiel des estimations de propriétés condamnées et la charge de la preuve incombe souvent à l'évaluateur.

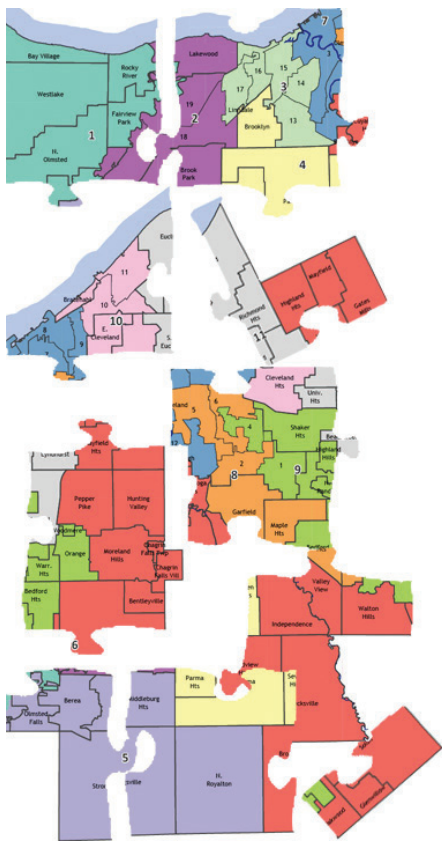
Examen de la littérature

Pour un concept si essentiel, il n'existe quasi rien dans la littérature savante ou dans les revues professionnelles qui traite de la plus grande parcelle et de ses complexités de manière très détaillée. Le Dictionary of Real Estate Appraisal (Dictionnaire de l'estimation immobilière) offre une définition utile de la plus grande parcelle, mais le terme n'est pas mentionné dans celui de l'Appraisal Institute (Institut de l'Estimation),

The Appraisal of Real Estate (Estimation de l'immobilier) et il est seulement brièvement défini dans les Principes du droit de passage de l'IRWA.

The Uniform Appraisal Standards for Federal Land Acquisitions (Les Normes uniformes d'estimation pour les acquisitions fédérales de terres) ou le « livre jaune », qui est publié par l'Appraisal Institute et le Ministère de la Justice des États-Unis, propose des principes directeurs utiles pour la détermination de la plus grande parcelle. Cependant, ce sont des indications pratiques pour l'évaluateur, et elles ne se risquent pas à nuancer l'usage optimal et la plus grande

parcelle. Alors que des articles traitant de la plus grande parcelle ont été publiés dans le *Right of Way Magazine* et dans le *Valuation Magazine* de l'Appraisal Institute, ces textes citent généralement la législation d'États et la loi fédérale, des cas influents ou *Real Estate Valuation in Litigation* de J.D. Eaton. Publié en 1995, l'ouvrage d'Eaton est de loin la source la plus citée. Il a consacré un chapitre de 26 pages à la plus grande parcelle, ce qui en fait la source la plus complète jamais publiée. Outre Eaton, il n'existe que quelques articles revus par des pairs qui mentionnent la plus grande parcelle, encore moins qui examinent le concept dans le détail. Le plus fréquemment cité est un article de Tony Sevelka paru dans le *Appraisal Journal* en 2003.



Si l'analyse de l'usage optimal conclut que deux ou plusieurs parcelles vacantes, juridiquement distinctes doivent être rassemblées, cet assemblage devient la plus grande parcelle.

Prendre en compte les conditions

L'importance d'une définition de la plus grande parcelle est manifeste si l'on considère les conditions uniques de l'estimation d'une propriété condamnée. Dans un cas de saisies, l'évaluateur estime la valeur marchande d'une transaction hors-marché avec un vendeur non consentant. Dans une négociation type relative à une propriété, la valeur marchande correspond au montant qu'un acheteur consentant paierait à un vendeur consentant dans des conditions de marché libre. L'acheteur évalue la propriété d'une certaine façon pour son utilisation économique — pour le développement, comme résidence, comme investissement ou pour une raison personnelle — et le prix reflète cette valeur à l'acheteur. Le marché, par conséquent, détermine l'usage optimal de la propriété selon les lois de l'offre et de la demande.

Toutefois, lorsqu'une agence gouvernementale prend possession de biens immobiliers par le pouvoir d'expropriation, il n'y a pas de vendeur consentant, pas d'exposition sur le marché et la terre saisie peut ne pas se suffire à elle-même comme parcelle qui se vende jamais sur le marché immobilier. Il se peut que le gouvernement acquière une bande de terre d'une forme bizarre pour l'élargissement d'une autoroute, une servitude pour un pipeline ou un corridor pour une ligne de distribution. Cette bande de terre n'aurait probablement jamais de valeur commerciale sur le marché ; ainsi, pour déterminer la valeur marchande, l'évaluateur doit considérer que les terres saisies font partie d'une parcelle plus grande. Dans un sens, l'évaluateur regarde la propriété à travers les yeux du marché. Plutôt qu'en se fondant sur le marché pour déterminer l'usage optimal de la propriété, l'évaluateur doit analyser l'usage optimal à l'aide des données du marché fournies. Cette analyse nécessite souvent que la partie prise fasse partie d'une plus

grande parcelle. Si cet usage optimal de la plus grande parcelle est légalement admissible, matériellement possible, financièrement réalisable et productif au maximum, alors la valeur de la terre prise est fonction de la valeur de cette plus grande parcelle. Lorsque l'analyse de l'usage optimal mène à la conclusion que deux ou plusieurs parcelles vacantes, juridiquement distinctes doivent être rassemblées, cet assemblage de parcelles devient alors la plus grande parcelle.

Si l'usage optimal de la propriété l'oblige à faire partie d'une plus grande parcelle et si l'usage optimal de la plus grande parcelle est légalement admissible, matériellement possible, financièrement réalisable et productif au maximum, la valeur de la terre saisie est alors fonction de la valeur de cette plus grande parcelle.

Les trois tests

La détermination de la plus grande parcelle guide l'analyse de l'usage optimal, l'examen du dommage résultant de la séparation, et la sélection des ventes comparables. Et des opinions différentes quant à la plus grande parcelle peuvent mener à des opinions sur la valeur totalement différentes. Les évaluateurs utilisent trois tests pour déterminer la plus grande parcelle — l'unité de titre, la contiguïté et l'unité d'utilisation. L'unité de titre est une question juridique et la contiguïté est une question technique. Mais l'unité d'utilisation, le plus puissant des trois tests, est une question économique.

L'unité de titre exige généralement que le titre soit sous le contrôle d'un seul individu ou entité — et que la qualité du titre soit la même pour tous les propriétaires. En d'autres termes, la qualité du titre doit être identique. Alors qu'en est-il d'une parcelle détenue en partie en fief simple et en partie à bail. Des cas récents de ce type ont été nombreux à ce sujet, reconnaissant par exemple, une plus grande parcelle composée d'une servitude et d'un intérêt à bail — si les deux parcelles distinctes avaient le même usage optimal. Selon les termes des Normes uniformes d'estimation

pour les acquisitions fédérales de terres, la Loi « semble quelque peu instable ». Eaton recommande aux évaluateurs de demander conseil à un avocat lorsqu'ils ont affaire à plusieurs parcelles dont le titre n'est pas identique mais dont l'usage est intégré. L'élément principal est de savoir qui contrôle la propriété plutôt que des définitions rigides du droit de propriété.

Le test de contiguïté exige simplement que la propriété soit physiquement contiguë. Selon l'interprétation la plus stricte, la terre ne peut pas être séparée par une autre parcelle, rivière, route ni quoi que ce soit. Il s'agit cependant du test le moins strictement appliqué des trois tests, et il est généralement préféré car il concerne l'unité de titre et l'unité d'utilisation. Par exemple, si deux parcelles possédant l'unité d'utilisation sont très éloignées, il est plus que probable que le propriétaire serait en mesure de trouver un bien de remplacement convenable à proximité si l'une des parcelles est condamnée.

Le test de l'unité d'utilisation est la condition la plus importante. Dans les termes les plus stricts, il nécessite que la totalité de la propriété soit consacrée à un usage courant. Cependant, en général, la loi exige seulement que la propriété ait un usage optimal intégré. En d'autres termes, comme Eaton le fait remarquer, que la propriété soit ou non effectivement dédiée à un usage commun à la date de l'estimation, elle constitue une seule parcelle plus grande si elle a un usage optimal commun. Par conséquent, un propriétaire foncier peut être dédommagé pour la perte de revenus ultérieurs que la propriété aurait pu produire si elle n'avait pas été condamnée et si son usage optimal n'avait pas été converti. La propriété ne doit même pas être zonée pour cet usage à la date de l'estimation. Cette estimation basée sur l'usage ultérieur potentiel exige une preuve solide et peut être rejetée si elle est jugée trop spéculative.

Augmentant la confusion

Chacun de ces tests doit être considéré avec précaution, et tous les tests ne doivent pas nécessairement être présents dans tous les cas. La contiguïté et l'unité

“ ...elle constitue une seule parcelle plus grande si elle a un usage optimal commun.”

de titre sont dominées par l'unité d'utilisation. Parce que le test de l'unité d'utilisation est inséparable de l'analyse de l'usage optimal, la plus grande parcelle est une question de fait et non de droit. Le jury ou le juge

des faits, et non la Cour, doit finalement répondre à la question de la plus grande parcelle.

En 1968, Thomas C. Stowe, SR/WA, évaluateur indépendant et témoin expert, décédé l'an dernier, a écrit un article paru dans le Real Estate Appraiser Magazine où il a appelé la détermination de la plus grande parcelle « un des problèmes les plus épineux de la pratique de l'estimation de propriétés condamnées ». Stowe discute les trois tests, présente des scénarios qui remettent en question notre compréhension des tests et soulève plus de questions qu'il ne donne de réponses. Et il conclut, « Confusion ? Je l'espère. Parce que j'ai semé la confusion, je vous ai fait réfléchir et peut-être incité à examiner le problème dans notre prochain travail d'estimation. »

Il y a près de 50 ans de cela. Et les choses n'ont pas beaucoup changé depuis lors. ✪



Orell est président de Strategic Property Analytics, Inc. et se spécialise en économie des dommages de biens immobiliers. Il est président du Sous-comité du contentieux de l'American Bar Association sur les dommages environnementaux et l'expropriation.



Jack est président de Almost Convex Economics LLC et est économiste-conseil depuis plus de 20 ans. Il se spécialise dans l'analyse des dommages, dans les cas de diminution de valeur immobilière et dans l'économétrie.

Références

Eaton, James D. « Real Estate Valuation in Litigation », 2e édition, Appraisal Institute, 1995.

Sevelka, Tony. « Expropriation and Condemnation: The Larger Parcel », Appraisal Journal, 2003

Stowe, Thomas C. « The Question of Whole Property: A Comment », The Real Estate Appraiser, 1968.



Alexander est analyste de recherche chez Strategic Property Analytics, Inc., une société de conseil spécialisée en économétrie, stratégie, estimation et soutien au contentieux. Avant de rejoindre la société en 2015, il a fréquenté l'Université de Princeton.

UN EXAMEN PLUS APPROFONDI

DES DOMMAGES DE PROXIMITÉ

Lorsqu'un point de pourcentage peut représenter des millions de dollars, obtenir des résultats crédibles est dans l'intérêt de tous

PAR TED TATOS, TROY LUNT, SR/WA, MAI ET MARK GLICK

La question des dommages de proximité éventuels se pose fréquemment dans les projets de droits de passage, en particulier lorsque des maisons unifamiliales sont touchées. Pour la plupart des gens, leur maison représente l'investissement le plus important qu'ils feront jamais. Par conséquent, qu'un projet soit un pipeline de pétrole, un corridor de transport d'électricité, un projet de transport en commun ou simplement l'élargissement d'une route existante, les personnes dont les logements sont contigus ou à proximité du projet s'inquiètent à juste titre de savoir comment celui-ci affectera la valeur de leur maison.

Pour chaque projet d'envergure, les agences du droit de passage et les propriétaires fonciers consacreront probablement d'innombrables ressources à des estimations qui répondent de manière appropriée au niveau des dommages de proximité. Les agences font face au paiement de millions de dollars pour des dommages allégués, tandis que les propriétaires fonciers se lamentent sur les dommages de proximité auxquels, selon eux, ils ont droit, mais pour lesquels ils ne sont pas dédommages. Par conséquent, des millions de dollars sont dépensés chaque année pour des litiges concernant des divergences d'opinions.

On peut comprendre pourquoi le processus agace tant les professionnels du droit de passage que les propriétaires fonciers. Cependant, une bonne partie de la frustration est attribuée au secteur de l'estimation immobilière, principalement parce qu'il existe des estimations très disparates des dommages de proximité pour une même propriété. De chaque côté, beaucoup se demandent comment il est possible que deux évaluateurs apparemment qualifiés puissent en arriver à des conclusions sur la valeur incroyablement différentes. Alors que certains pourraient décider de contester la compétence ou l'intégrité d'un évaluateur



donné et les motivations de son client, il vaudrait beaucoup mieux pour nous tous de prendre un peu de recul et d'analyser l'approche généralement utilisée pour l'estimation des dommages de proximité.

Obtenir une juste part

Lorsqu'un évaluateur est engagé pour estimer une acquisition partielle, la tâche principale consiste à déterminer une estimation avant et après et les dommages qui en découlent. La détermination de l'impact de la proximité est habituellement reléguée au second plan. En tant que tels, si les frais d'estimation ne sont que de quelques milliers de dollars pour l'ensemble du travail, il est probable qu'une partie relativement faible soit allouée à la question des dommages.

Par conséquent, l'étendue des travaux qui soit pratique pour analyser les effets de la proximité est limitée, même si les estimateurs ne sont pas prêts à l'admettre. Le résultat en est que la première recherche de l'estimateur sur les impacts de la proximité consiste probablement en une certaine forme d'analyse des ventes appariées qui tente de quantifier les impacts de la proximité en tenant seulement compte de deux transactions de vente. Malheureusement, une bonne partie des grandes différences observées dans les estimations de dommages de proximité peut être attribuée au fait que l'analyse des ventes appariées est, au mieux, un champ de mines pour les estimateurs bien intentionnés, et en même temps une mine d'or pour les gens sans scrupules.

Étant donné que des estimations disparates de l'impact de la proximité sont souvent le résultat de tâches d'estimation type, le secteur de l'estimation devrait examiner s'il existe un moyen plus fiable d'analyser les dommages de proximité. Nous nous demandons également si cela devrait faire partie d'un travail d'estimation type ou si cette estimation nécessite un ensemble de compétences spécifiques et devrait être contractée comme un travail distinct.

Dans un travail d'estimation type, l'évaluateur est invité à estimer l'impact de la proximité d'une propriété spécifique. Pour ce faire, les évaluateurs se fient à des données indirectes telles que des ventes appariées ou des études publiées. Par exemple, pour estimer les dommages de proximité, le cas échéant, d'une propriété à côté d'une ligne de transmission proposée, un évaluateur utiliserait des ventes appariées et/ou des données publiées pour

“...des millions de dollars sont dépensés chaque année pour des litiges concernant des divergences d'opinions.”

calculer un coefficient de dommage, généralement exprimé en pourcentage de la valeur. Cependant, ni les ventes appariées ni l'étude publiée ne sont spécifiques à la propriété à estimer. Au contraire, les données indirectes reflètent la façon dont la proximité des couloirs de transport d'électricité a influé sur les prix des autres propriétés. Cette information est ensuite extrapolée à la propriété en question. La crédibilité de l'estimation des dommages repose entièrement sur la fiabilité de ces données indirectes.

Résister à un examen rigoureux

Il n'est pas rare qu'un évaluateur utilise des ventes appariées et des études publiées n'indiquant aucun dommage, alors qu'un autre évaluateur utilise des ventes appariées et des études publiées suggérant des dommages de 10 pour cent ou plus. Cet écart pourrait potentiellement être évité si la question des dommages de proximité n'était pas seulement envisagée dans le cadre d'un autre travail d'estimation, mais plutôt comme un travail séparé.

L'étendue d'un tel travail devrait être l'analyse des impacts de la proximité à l'aide de données et de méthodologies qui résistent à un examen rigoureux non seulement par des estimateurs, mais aussi par des experts dans des domaines connexes tels que les statistiques et l'économie, ce qui n'est pas le cas des ventes appariées et des études les plus publiées sur les impacts de la proximité. Les coûts d'une telle étude seraient évidemment beaucoup plus importants que ceux d'une estimation type mais les résultats pour le projet seraient bien meilleurs par rapport à la nécessité d'un équilibre entre le traitement équitable des propriétaires et une attribution prudente des fonds de l'agence ou de la société.

Reconnaissant le manque de fiabilité et les incohérences souvent incroyables du statu quo, certaines agences du droit de passage ont commandé des études

de plus grande envergure. Et bien que certaines de ces études aient été publiées, la plupart ne concernent que les impacts de la proximité des corridors de transmission électrique. Ces études ont généralement fait état d'impacts sur la valeur faiblement liés aux caractéristiques du corridor telles que la largeur, la tension, l'emplacement sur la propriété et les droits de la propriété associés. Bien que l'écart semble modeste, une sous-évaluation ou une surévaluation des dommages de seulement quelques points de pourcentage pourraient facilement se traduire par des millions de dollars par an — soit attribués, soit refusés à des propriétaires fonciers.

Avec des impacts financiers importants tant pour les agences du droit de passage que pour les propriétaires, les questions de crédibilité d'une étude donnée sur l'estimation d'impacts de la proximité deviennent très concrètes pour les professionnels du droit de passage. Le fait que certains organismes fédéraux, telle que la Commission fédérale de régulation de l'énergie, s'inquiètent de plus en plus de l'impact que les projets de droits de passage ont sur la valeur des propriétés attenantes ou proches, augmente l'importance de ces questions pour la communauté du droit de passage. Malheureusement, même un examen superficiel de l'étendue et de la méthodologie d'études actuellement disponibles indique que les impacts de la proximité ne sont pas adéquatement analysés, même si de plus grandes études ont été commandées.

Remédier à l'inadéquation

Les plus graves lacunes des études publiées sont le manque de rigueur analytique, la portée limitée des données et du temps, le fait que les dernières avancées en géocodage et en calcul informatique ne soient pas utilisées et que les différences dans le type ou l'étendue des corridors ne soient pas prises en compte. Pour résoudre ces

insuffisances, il faut que les professionnels et également leurs clients reconsidèrent l'étendue du travail. Garantir qu'une étude sur l'impact de la proximité donne des résultats crédibles nécessite beaucoup plus de données que celles contenues dans les études actuellement disponibles. En outre, la modélisation doit faire valoir l'expertise dans divers domaines d'activité, pas seulement celle d'un évaluateur ou d'un économiste.

Consensus de ces lacunes, nous avons recueilli des bases de données nationales au cours des dernières années pour résoudre la question. En outre, contrairement à de nombreuses études compilées uniquement par des évaluateurs ou des économistes, nous avons fait valoir l'expertise en statistique, estimation immobilière et économie afin de développer en collaboration des modèles analytiques pour ces bases de données qui produisent des résultats significatifs et fiables du point de vue de ces trois domaines d'étude. Combiner des ensembles de données significativement plus grands et une modélisation plus robuste permet des résultats d'étude considérablement améliorés.

Étude de cas relatif à l'impact

Pour illustrer le type d'analyse que des affectations recentrées peuvent fournir, nous avons considéré les impacts de la proximité des corridors de transmission électrique sur des maisons unifamiliales

dans le Comté de Salt Lake dans l'Utah, où une quantité importante de recherches a déjà été menée sur la proximité des lignes électriques. À l'aide d'un ensemble de données plus vaste et d'analyses plus robustes, nous sommes capables de traiter plusieurs questions importantes qui ont été insuffisamment abordées dans un travail antérieur.

Alors que des recherches antérieures étaient axées sur des quartiers ou des subdivisions spécifiques avec certaines limites des données, nos données couvrent presque toutes les ventes de transactions de maisons unifamiliales dans le Comté de Salt Lake de 2001 à 2014. Nos données de lignes de transmission contiennent des informations sur l'emplacement pour chaque type de lignes de transmission aériennes à haute tension, de lignes de transmission à moyenne tension et de sous-stations. Contrairement aux études précédentes, nous sommes en mesure d'examiner les effets d'un type de ligne, tout en tenant compte des effets des autres.

En raison des données limitées, des recherches antérieures ne prenaient en considération qu'un seul type de ligne ou les effets combinés de diverses lignes d'électricité. Cela a mené à des estimations des impacts de la proximité insuffisamment étayées. Par exemple, si un corridor de 46 kV passe à 200 mètres d'un couloir de transmission de 345kV,

ignorer les lignes de 46 kV peut entraîner des impacts de proximité liés au fait que cette ligne a été attribuée par erreur à la ligne de 345kV.

Avec plus de 100 000 ventes dans un comté, nous avons été en mesure d'examiner un plus large éventail de caractéristiques de propriétés que les études antérieures. En outre, des études antérieures ont substitué l'influence des conditions macroéconomiques en introduisant simplement les variables de temps. Par contre, nous avons testé directement l'influence des conditions macroéconomiques sur l'influence des lignes électriques sur les valeurs de propriétés. En outre, nos données commencent avant le crash du logement de 2007 et s'étendent jusqu'à la fin de la période de récupération, permettant ainsi aux impacts d'être testés également pour la sensibilité des conditions du marché.

Nous sommes aussi allés au-delà d'une estimation type et nous avons appliqué des tests pour l'autocorrélation spatiale afin d'étudier les implications de la première loi de la géographie de Waldo Tobler selon laquelle : « Tout interagit avec tout, mais deux objets proches ont plus de chances de le faire que deux objets éloignés. » Cette étape analytique est cruciale pour améliorer la fiabilité d'extrapolation de l'étude en prenant en compte les réponses d'un marché communautaire ou d'un quartier atypique aux corridors de transport.

Pour le Comté de Salt Lake, nous avons obtenu l'emplacement des lignes de transmission à intervalles réguliers pour toutes les lignes de transmission individuelles par type, ainsi que l'emplacement de toutes les sous-stations de transformation. À l'aide de ces données, nous avons calculé la distance entre chaque ligne de transmission et point de donnée de localisation des sous-stations et l'emplacement de chacune des quelques 350 000 propriétés du comté. Il en est résulté plus de 60 milliards de calculs de proximité. Ensuite, nous avons calculé la distance minimale entre chaque propriété et chaque ligne de transmission.

Nous avons alors fait correspondre chaque parcelle aux ventes dans notre base de données de transactions pendant la période d'étude. Il en est résulté une base de données combinées de toutes les informations sur les ventes, y compris les caractéristiques détaillées des propriétés et les distances de chaque propriété à chaque type de ligne de transmission et à la sous-station la plus proche. Nous avons ensuite combiné la base de données avec notre base de données de variables



L'ajout d'espaces récréatifs peut permettre de mettre en valeur la zone sous un couloir de transmission.

économiques pour nous permettre de prendre en compte l'évolution du marché. Au total, notre modèle pour le Comté de Salt Lake de la période de 2001 à 2014 comprend un total de 127 584 transactions sur des maisons et 450 variables explicatives.

Les résultats globaux de notre régression indiquent un excès de 91,5 %. En d'autres termes, les variables dans notre modèle ont expliqué plus de 91 % de la variation des prix des maisons dans le Comté de Salt Lake sur une période de 14 ans. Nos résultats en ce qui concerne les lignes de transmission apparaissent ci-dessous.

Comté de Salt Lake 2001 - 2014

Ligne de 345 kV

Proximité (m)	Effet	Valeur p
100	0.90%	0.2702
100-200	0.90%	0.1844
200-300	0.90%	0.0753
300-400	0.70%	0.1127

Ligne de 138 kV

Proximité (m)	Effet	Valeur p
50	-5.10%	<.0001
50-100	-2.90%	<.0001
100-200	-2.10%	<.0001
200-300	-1.80%	<.0001
300-400	-1.10%	<.0001

Ligne de 46 kV

Proximité (m)	Effet	Valeur p
50	-0.50%	0.4055
50-100	-2.50%	<.0001
100-200	-0.90%	<.0001
200-300	0.20%	0.3364
300-400	0.30%	0.1142

Sous-station

Proximité (m)	Effet	Valeur p
50	-2.90%	0.0613
50-100	-0.40%	0.8455

Les zones en surbrillance montrent l'impact les plus importants des lignes de transmission sur la valeur.

“...l'ajout d'équipements dans les corridors de lignes de transmission peut constituer une solution acceptable.”

Des points de vue pratique et statistique, les résultats montrent des effets significatifs des lignes de 138kV et de 46 kV, mais aucun effet négatif des lignes de 345kV. En fait, on constate un léger effet positif sur les propriétés à moins de 400 mètres des lignes de 345kV. Ce résultat souligne la nécessité d'une analyse minutieuse lorsque l'on tente d'extrapoler les résultats d'un type de zone ou de couloir à un autre.

Possibilité de compromis

Les corridors d'espace ouvert et les agréments récréatifs associés résultant souvent de lignes de transmission à haute tension sont considérés par beaucoup comme une alternative préférable à d'autres maisons accolées. Cette réalité suggère la possibilité d'un compromis entre les propriétaires et les agences du droit de passage lors de la planification de nouveaux projets, pouvant réduire le potentiel, sinon le coût et la durée, d'un litige entre les parties.

Par exemple, l'ajout d'équipements dans les corridors de lignes de transmission peut constituer une solution acceptable pour des propriétaires existants ou potentiels et un résultat rentable pour les services publics. En outre, ces résultats soulignent l'avantage supplémentaire de la coopération — surtout dans des projets de droit de passage à grande échelle — entre les évaluateurs et d'autres experts qualifiés pour l'analyse de données de haut niveau et la modélisation statistique. Les techniques d'analyse de données de haut niveau permettent non seulement des estimations plus exactes des impacts sur la valeur de propriétés proches de lignes de transmission, elles offrent également la possibilité d'identifier plus précisément les sources potentielles et de calculer les impacts des mesures d'atténuation.

En utilisant le même groupe de données, nous pouvons estimer les effets potentiels de l'ajout d'un parc ou d'un sentier paysager à proximité. La disponibilité de tels résultats peut faciliter un accord mutuellement satisfaisant entre les deux parties, par lequel la communauté et les autres parties prenantes du projet peuvent peut-être se rassembler pour financer des améliorations atténuant de quelconques impacts négatifs.

Une autre observation intéressante de l'analyse est que les maisons situées dans les 50 m de lignes de 46 kV ne subissent pratiquement aucun effet, mais que les maisons dans les 50 à 100 m subissent une diminution de 2,5 %. Nous supposons que l'obstruction de la vue peut être une raison de cette conclusion. Les lignes peuvent en fait être plus perceptibles par les maisons à une distance moyenne que par celles directement adjacentes. Puisque la vue sur la montagne est une variable importante de la valeur des maisons dans le Comté de Salt Lake, nous ne sommes pas surpris d'observer cet effet négatif.

Cette étude illustre simplement les outils avancés d'analyse disponibles pour la communauté du droit de passage. Dans sa forme actuelle, il existe des affinements qui amélioreraient la fiabilité des données, comme l'analyse des droits de propriété et l'intégration de zones de marché supplémentaires. Par conséquent, bien que les facteurs de proximité indiqués soient plus fiables que les recherches existantes, un affinement supplémentaire améliorerait la fiabilité.

Développer de manière plus analytique des bases de données et des modèles fiables permettrait de plus larges applications et créerait une plus grande valeur pour la communauté du droit de passage. Par exemple : outre l'analyse des facteurs de la valeur de proximité par type de ligne, notre modèle nous permet de calculer les impacts de la valeur globale pour un corridor donné ou un type de corridor. Voici ci-dessous l'impact sur la



Les lignes de transmission le long des corridors d'espace ouvert comme le sentier de promenade le long de la rivière Provo sont considérées par beaucoup comme préférables à celles jouxtant les maisons privées.

valeur indiquée pour les maisons de tous les corridors de 138kV dans le Comté de Salt Lake par distance et au total.

Impact sur la valeur globale

Proximité de la ligne de 138 kV (meters)	Impact Total
Moins de 50	-\$2,365,415
50-100	-\$3,985,451
100-200	-\$10,349,946
200-300	-\$12,331,579
300-400	-\$8,898,034
TOTAL	-\$37,930,425

Une analyse similaire pourrait servir à estimer et comparer l'impact de la valeur totale des différents alignements possibles d'un corridor proposé. Cela serait utile non seulement à des fins de planification de budget, mais aussi pour l'obtention des approbations réglementaires et pour répondre à l'opposition potentielle du public à un projet.

Justifier le coût

De toute évidence, la principale force de dissuasion pour mener ce type d'analyse est le coût. Une étude de la proximité coûtant des dizaines, voire même des centaines de milliers de dollars peut, à première vue, être

difficile à justifier. Cependant, le coût est plus réaliste par rapport aux frais réels pouvant être encourus par l'utilisation d'outils analytiques inappropriés. Les arguments fondés sur des estimations contradictoires peuvent souvent conduire à des coûts juridiques importants et à des dédommagements non négligeables. Bien que ce ne soit pas une panacée pour tous les litiges liés à des estimations, on pourrait s'attendre à ce que des analyses robustes s'appuyant sur une expertise dans les statistiques, l'économie et l'estimation pour aborder des ensembles de données plus vastes se traduisent par moins de désaccords que des analyses reposant entièrement sur le jugement des évaluateurs dans le cadre d'un travail d'estimation type.

Alors que l'étude qui précède traite spécifiquement des corridors de transmission électrique, les données et la méthodologie introduite peuvent également être utilisées pour analyser d'autres projets du droit de passage tels que routes, pipelines de gaz naturel et de pétrole, pipelines d'eau et de traitement des eaux usées, et routes de transport en commun.

Les mêmes données et modèles peuvent être utilisés dans l'analyse d'autres questions de valeur géospatiale comme la corrélation entre la valeur d'une maison et la proximité

d'externalités négatives (établissements pénitentiaires, sources de pollution, usines de déchets solides) ou d'externalités positives (parcs publics, universités, stations de transport en commun), la corrélation entre l'amélioration des performances des écoles du quartier et la valeur des maisons ou la proximité de tremblements de terre et de zones à risque de liquéfaction.

Les agences du droit de passage, les entreprises et le grand public ont des intérêts communs s'ils reconnaissent et se basent sur la convergence continue de la disponibilité croissante de données et de l'amélioration des outils d'analyse. Demander et utiliser sciemment des analyses méthodologiquement peu fiables comme base de prise de décision n'est évidemment bénéfique pour aucune des parties. Ceci étant dit, il serait utile pour la communauté du droit de passage d'examiner plus attentivement comment les impacts de la proximité sont analysés. 🌐



Ted est responsable chez iQuantix LLC et directeur chez Empirical Analytics. Il est spécialisé en analyse économique et statistique complexe de la diminution de valeur de propriétés et il a été professeur auxiliaire à l'Université de l'Utah.



Troy est responsable chez iQuantix LLC et directeur général chez Integra Realty Resources. Avec une expertise en estimation immobilière et en conseil, il s'intéresse principalement aux questions de droits de passage et de soutien au contentieux.



Mark est professeur d'économie et professeur auxiliaire de droit à l'Université de l'Utah. Il a publié plus de 30 articles professionnels et livres sur les questions liées à l'économie et au droit.