RIGHT OF WAY MAGAZINE
The Voice of the Right of Way Profession

PORTÉE GLOBALE

L'IMMOBILIER DES INFRASTRUCTURES DANS LE MONDE



JANVIER/FEBRIER 2016 IRWA



Acquérir une perspective globale

Considérations sur l'immobilier des infrastructures partout dans le monde

PAR LEE HAMRE, SR/WA, R/W-URAC, R/W-RAC

Pendant plus de 80 ans, l'International Right of Way Association (IRWA) a été au service des professionnels qui acquièrent, gèrent et transfèrent les droits fonciers nécessaires pour la construction et la maintenance des infrastructures de l'énergie et des transports.

Aujourd'hui, les membres de l'IRWA proviennent de 15 pays répartis dans le monde et ils sont reconnus pour leurs normes d'éthique élevées et pour leur engagement envers l'excellence professionnelle. Grâce aux efforts de nombreux professionnels et partenaires mondiaux dévoués, l'IRWA est véritablement devenue une communauté mondiale promotrice d'éthique et d'apprentissage, et une norme d'excellence dans le secteur.

Étant donné que ses membres résident maintenant partout dans le monde et que les lois et réglementations sur l'immobilier des infrastructures sont devenues beaucoup plus complexes que par le passé, les similitudes frappantes entre les responsabilités quotidiennes que nous partageons tous nous donnent un langage commun avec lequel nous pouvons communiquer. Nous partageons tant nos réussites que nos efforts, en apprenant et en nous développant afin d'améliorer nos communautés et nous-mêmes.

C'est dans les années 1990 que les professionnels du Japon et d'Afrique du Sud ont commencé à assister aux conférences internationales annuelles sur l'Éducation offertes par l'IRWA pour en apprendre davantage sur notre rôle. 25 ans plus tard, notre adhésion mondiale s'étend sur les pays de l'Australie, la Chine, la Géorgie, l'Allemagne, la Grande-Bretagne, le Japon, la Corée, le Mexique, la Namibie, les Pays-Bas, le Nigéria, l'Arabie saoudite, l'Afrique du Sud et l'Ouganda.

Le monde tel que nous le connaissons à l'IRWA s'élargit et se rétrécit simultanément. Il s'agit d'un moment important pour faire partie de structures beaucoup plus grandes que nous-mêmes.

Les excellents articles de cette édition spéciale internationale de la Revue Right of Way permettent de nous rappeler tout ce que nous pouvons apprendre les uns des autres. Je vous invite à approfondir et à étudier cette question avec moi alors que nous élargissons la notion de droit de passage. Vous trouverez, à mon avis, que la devise de l'IRWA — Bâtir ensemble un monde meilleur — n'a jamais semblé aussi appropriée



En 2015, Lee a assisté à la cérémonie d'inauguration lorsque la Section 85 du Mexique a ouvert son nouveau bureau.

Lee est Présidente de H.C. Peck & Associates, société nationale de réinstallation et d'acquisition. Elle était Présidente internationale 2014-2015 de l'IRWA et préside maintenant le Groupe de Relations internationales de l'IRWA.



Le prochain GRAND PROJET de l'Europe

Londres a récemment commencé à utiliser les tunnels souterrains des eaux usées pour réduire la longueur de ses connexions et offrir une meilleure diversité du réseau.

Partage de l'espace des égouts avec les câbles haut débit

PAR LE DR. SISSIS KAMARIANAKIS

La demande technique et sociale croissante imposée aux réseaux de communication modernes avec des options à grande vitesse ont conduit à un développement intensif des réseaux à large bande en Europe. En raison de cette demande croissante, trouver de nouvelles façons d'offrir une bande passante élevée constituera un facteur économique déterminant dans le secteur des télécommunications.

Partage de l'espace des égouts

La nécessité de développer et d'étendre rapidement les réseaux à large bande, avec souplesse et à moindre coût, a intensifié la demande d'utilisation des réseaux d'égouts existants pour la pose de l'infrastructure à large bande nécessaire. Divers fabricants de produits offrent des techniques qui permettent le placement des câbles à fibres optiques au travers des égouts existants pour y abriter les connexions, ce qui les mène directement à des bâtiments individuels. Pour les opérateurs de ces installations, les possibilités ultérieures sont disponibles via des modèles d'exploitation orientés vers le commerce, conçus pour les projets en partenariat.

Néanmoins, cette utilisation simultanée de deux infrastructures est un nouveau concept et doit être étudiée plus en détail. Les discussions au sein des comités de suivi de projet ont montré que le dialogue entre les opérateurs de télécommunications et d'égouts est difficile car il n'existe actuellement pas de règles et de procédures prédéfinies. En conséquence, il a été difficile de planifier ces projets, et après des années de litige, toutes les installations existantes ont été réduites.

Directive sur la réduction des coûts

En mai 2014, le Parlement et le Conseil européens ont publié une directive qui fait état de mesures destinées à réduire les coûts liés au déploiement d'un réseau de communications électroniques à grande vitesse. Depuis, les opérateurs des infrastructures routières et des installations des égouts sont obligés de tenir compte de la pose de câbles à large bande dans leur équipement afin de réduire les coûts d'installation. Toutefois, étant donné que les réseaux d'eau potable ont été exclus de cette directive, les opérateurs de télécommunication ont eu des difficultés à trouver de nouvelles opportunités pour le développement de l'infrastructure à large bande.

Le gouvernement fédéral allemand a clairement déclaré que le pays a besoin d'une infrastructure numérique moderne pour l'avenir — au bénéfice de tous. Cet objectif doit se réaliser de façon stratégique, et l'un des principaux objectifs s'appuiera fortement sur l'exploitation de synergies dans de nouveaux projets visant à réduire les coûts. Pendant ce temps, il existe

aussi un projet de loi correspondant qui oblige les opérateurs de l'infrastructure routière et des égouts à poursuivre l'expansion à large bande au moyen de leur propre infrastructure. La mise en œuvre du projet de loi est prévue pour janvier 2016.

Étude de systèmes alternatifs

Dans le contexte des décisions politiques, une analyse technique et économique des câbles à large bande à l'aide de l'infrastructure souterraine est logique. En réponse, l'IKT a déjà lancé des projets d'étude de systèmes alternatifs de pose. Les études ont montré qu'une évaluation technique des réseaux individuels est tout à fait raisonnable et nécessaire. Les questions opérationnelles sont particulièrement importantes et ont besoin d'un débat approfondi, d'autant plus que de nombreuses questions n'ont pas encore été abordées. Avec le temps, nous sommes convaincus que ces problèmes seront résolus.



À l'IKT, l'Institut des infrastructures souterraines, des études expérimentales sont en cours sur l'utilisation de câbles à large bande dans le réseau des égouts et des eaux usées.

Une vision axée sur le cycle de vie des infrastructures de câbles et d'égouts est impérative. Actuellement, il existe un marché assez hétérogène, qui propose différents systèmes. En ce qui concerne la phase opérationnelle, il faudrait procéder à des tests techniques préalables à l'installation des câbles dans les égouts, en fonction de la situation locale. En outre, d'autres enquêtes doivent être

> « ... les exploitants des infrastructures routières et des installations des égouts sont obligés de tenir compte de la pose de câbles à large bande dans leur équipement afin de réduire les coûts d'installation. »

Selon une étude réalisée par TÜV Rheinland, un fournisseur de services internationaux, jusqu'à la mi-2014, la disponibilité du haut débit était juste à 64 % pour les connexions supérieures à 50 mégabits. L'étude a également montré que la disponibilité en dehors des villes tombe à seulement 19 % pour les 50 mégabits. Cela indique des besoins spécifiques en ce qui concerne une disponibilité du haut débit à l'épreuve du temps. L'IKT reçoit actuellement un nombre croissant de demandes de renseignements sur ce problème — plus précisément sur l'intégration de zones commerciales existantes ou nouvellement prévues sur le réseau à large bande à l'aide de câbles dans les égouts.

Considérations opérationnelles

Dans l'ensemble, une enquête plus approfondie sur les questions d'ordre opérationnel devrait être réalisée en coopération avec les fournisseurs de réseaux et les opérateurs du traitement des eaux usées au cours des prochaines années.

effectuées sur la phase opérationnelle, et elles doivent étudier, entre autres, la situation en cas de redéploiement ultérieur. Une autre question importante consistera à déterminer comment les opérateurs procéderont avec les câbles lorsque des racines empiètent sur les câbles et doivent être éliminées.

Outre les études techniques nécessaires, des questions relatives aux droits de passage doivent également être résolues, car beaucoup d'opérateurs traitent de questions qui influent simultanément sur la propriété et sur les droits de passage. Des propriétés privées sont également utilisées par les opérateurs de télécommunications et d'égouts et des lignes directrices précises ne sont pas disponibles à ce sujet. Une enquête approfondie concernant les propriétés privées et les opérateurs d'égouts et de télécommunications est conseillée et nécessaire afin de résoudre les problèmes de droits de passage. La question pour les opérateurs au sujet de la Directive de l'Europe est : comment l'effort supplémentaire pour le fonctionnement des systèmes d'égouts comprenant les câbles pourrait-il être tarifié pour qu'une offre d'utilisation conjointe puisse être faite en temps opportun ?

Prêts pour une croissance ultérieure

Nous prévoyons, pour les années à venir, de nombreuses difficultés pour l'Allemagne ainsi que pour toute l'Union européenne. Toutefois, ces difficultés présenteront également d'intéressantes opportunités, notamment dans le domaine de nouveaux partenariats.

Lorsqu'il s'agit d'examiner les nouvelles exigences pour tester les dernières méthodes et procédures, l'IKT est bien placé pour contribuer à cet effort. Notre expertise fournit une orientation non seulement aux pays européens mais aussi à d'autres pays où les questions se posent quant à l'utilisation des égouts et des eaux usées pour le placement des câbles à large bande.

En 2016, l'IKT et l'IRWA introduiront le programme du Certificat International pour le sous-sol, une initiative conjointe de développement professionnel. Le programme offrira un forum et un lieu de rendez-vous pour que des participants internationaux puissent interagir, établir des contacts et découvrir des techniques et les meilleures pratiques pour résoudre les difficultés liées à l'infrastructure souterraine.



Le Dr. Kamarianakis est directeur principal de la recherche à l'IKT, l'Institut pour l'infrastructure souterraine en Allemagne. Auparavant, il était attaché de recherche à l'Institut pour la gestion de la tunnelisation et la construction à l'Université de la Ruhr à Bochum.

CHINE



Respect des droits de propriété privée

À mesure que son économie évolue, la Chine adopte des pratiques exemplaires d'estimation et d'acquisition

PAR DAVID E. BURGOYNE, SR/WA, ASA

Aujourd'hui, les citoyens de tous les pays attendent du gouvernement que leurs droits de propriété privée soient respectés et les gens du monde entier considèrent le manque de respect de ces droits comme une violation de ces droits. La Protection des droits de propriété privée est devenue fondamentale pour le développement et la croissance économique. Tout pays désirant le développement privé doit assurer aux investisseurs potentiels que ces droits seront protégés. C'est certainement le cas de la République populaire de Chine.

J'ai eu la chance d'enseigner des cours IRWA en Chine à deux reprises, une fois à Pékin en novembre 2014 et plus récemment à Shenzhen et à Canton avec Lee Hamre, SR/WA, la Présidente de l'IRWA en mai dernier. Lee et moi avons été invités à siéger dans un comité d'estimation de la municipalité de Shenzhen pour approuver et formuler des commentaires sur une base de données complète en trois dimensions sur la propriété immobilière. Celle-ci comprenait les élévations, un système d'informations géographiques (SIG), l'infrastructure, des données économiques et financières, des données démographiques et autres données pour tout l'immobilier dans cette ville de presque 11 millions d'habitants. C'était assez impressionnant.

Pendant ce même voyage, Lee et moi-même avons également assisté à la Conférence de l'Association des experts immobiliers chinois. (CREVA) à Guangzhou, où nous avons tous deux présenté une session d'éducation à près de 400 experts immobiliers et participé à une discussion de groupe. Après avoir enseigné une version simplifiée du cours 421 aux participants, il m'a été demandé de présenter une mini session sur les négociations. Heureusement, j'ai appris à être prêt à l'inattendu.

Le désir de protéger

Bien que la Chine et une grande partie du monde non-occidental, historiquement, n'ont pas considéré comme sacrée la tradition de la protection des propriétés privées telle qu'elle avait été établie à l'origine par la Magna Carta en 1215, ils ont aujourd'hui toutes les raisons de protéger les droits de propriété privée. Il en est de même pour les monarchies bienveillantes du Moyen Orient, où j'ai également donné des cours.

Les Chinois sont maintenant extrêmement intéressés par les emparements partiels et les dédommagements ; le contenu du cours 421 de l'IRWA et ma présentation sur l'estimation à des fins d'acquisition ont donc été bien accueillis. Les participants voulaient en particulier apprendre comment dédommager correctement les propriétaires lorsque la propriété privée est expropriée. Étant donné qu'ils ont la plus grande économie du monde, c'est logique. Pourtant, certains pourraient se demander pourquoi une dictature communiste vise à dédommager des propriétaires fonciers pour leur propriété quand elle est saisie. Les gens supposent qu'un pays comme la Chine pourrait simplement saisir des biens sans dédommagement. Mais bien loin de là.

Les changements des droits de protection de la propriété privée en République populaire ont commencé lorsque la Constitution chinoise de 1982 a été modifiée en 2004 en stipulant que : « la propriété privée légitime des citoyens doit être inviolable. Le pays doit protéger, conformément à la loi, les droits de propriété privée des citoyens et leurs droits successoraux. Le pays peut, comme le réclame l'intérêt public, exproprier ou réquisitionner des biens privés des citoyens et verser des dédommagements pour ceux-ci. »

Après des années de débat, une loi de 2007 sur les biens a été adoptée afin de faire respecter ce changement constitutionnel, mais une méthode de détermination des dédommagements en cas d'acquisition n'a pas été abordée. Dans les régions rurales, agricoles, la loi exigeait un dédommagement pour la perte de terres, de bâtiments et de cultures sur pied ainsi que des subventions de réinstallation (délocalisation). En ce qui concerne l'expropriation de la propriété urbaine, une réglementation qui interprétait la Loi est entrée en vigueur en 2011. Cette réglementation interdit officiellement le recours à la contrainte, à la violence ou à des méthodes illégales, telles que couper l'approvisionnement en eau et en énergie, pour forcer les propriétaires à quitter la propriété. Cela montre bien le désir du gouvernement chinois de protéger les droits de propriété privée et cela reflète un changement important au cours des dernières années. Les efforts de l'IRWA en Chine ont visé à aider les experts immobiliers qui s'efforcent de fournir le soutien professionnel nécessaire à mettre en œuvre ces politiques adoptées récemment.



En 2015, David et Lee Hamre, SR/WA, ancienne Présidente de Past International, ont voyagé en Chine pour donner des cours de l'IRWA, participer à des tables rondes et présenter des sessions à la Conférence de l'Association des experts immobiliers chinois.

Une relation de longue date

La relation de l'IRWA et de la Chine remontent à 2008 quand la FIABCI (Fédération internationale de l'immobilier) a invité Faith Roland, SR/WA, Présidente internationale et Mark Rieck, Vice Président Exécutif de l'IRWA, à assister à une réunion à Pékin. Depuis lors, les instructeurs de l'IRWA ont fait d'autres visites officielles pour enseigner des cours de l'IRWA et participer à des conférences. Randy Williams, SR/WA, ancien Président international et Donnie Sherwood, SR/WA, Maître instructrice, ont tous deux enseigné l'estimation d'acquisitions partielles et il nous a été demandé à tous les trois par les Chinois de concevoir des séminaires uniques ou des présentations d'un intérêt particulier pour eux, parfois à la volée. Cela s'est toujours avéré être un défi intéressant, compte tenu notamment de l'utilisation d'interprétation consécutive (non simultanée) avec des interprètes.

L'attitude prédominante de la protection des droits de la propriété privée — et de l'explosion du besoin de nouvelles infrastructures en Asie, en Afrique, en Amérique latine et dans le monde entier — crée une occasion unique pour tous les professionnels des droits de passage. Elle permet également à l'IRWA en tant qu'autorité centrale de l'immobilier des infrastructures dans le monde, d'avoir un impact positif durable sur le monde où nous vivons. Je suis, pour ma part, très enthousiaste à ce sujet. Vous pouvez l'être également.

David est le propriétaire de la Burgoyne Appraisal Company à Ann Arbor, Michigan. Avec une expertise dans le droit de préemption, les servitudes, l'analyse d'estimations foncières et les litiges, il est expert immobilier général certifié et Maître instructeur de l'IRWA. Il a également été nommé Instructeur de l'année pour l'IRWA en 2014.



Une question de de dédommagement

Surmonter les contraintes de la Loi du Nigeria sur l'utilisation des terres

PAR EZENWA M.C. ODIGBO, FNIVS

Lors de l'acheminement de nouveaux projets de services publics au Nigeria, la priorité est de minimiser l'impact sur les gens tout en restant dans les limites du budget d'acquisition. Par conséquent, pendant la phase de planification, la plupart des parcours sont conçus pour traverser des zones ayant peu ou pas de développement. Pourtant, parce que les citoyens du Nigeria ont uniquement le droit d'occuper les terres — et qu'ils ne les possèdent pas —des complications surviennent souvent pendant le processus d'acquisition.

Selon la Loi du Nigeria de 1978 sur l'acquisition de terres, les propriétaires ne sont pas dédommagés pour leurs terres, mais seulement pour les immeubles, les bâtiments, les arbres et les récoltes de subsistance qui se trouvent sur le terrain. Cela signifie que ceux qui n'ont rien de tout cela— et qui veulent être dédommagés — construisent souvent des bâtiments à la hâte le long du droit de passage afin de recevoir un paiement. Cette pratique est source de retards de projet importants et d'excédents des coûts dans un pays qui a désespérément besoin de plus de développement des infrastructures.

Demande croissante en énergie

Générer plus d'électricité reste une difficulté majeure des infrastructures au Nigeria, la plus grande économie de l'Afrique. J'ai eu la chance de faire partie de l'équipe engagée pour l'un des plus ambitieux projets de développement d'infrastructure d'électricité jamais entrepris dans le pays, le Projet national intégré d'énergie (NIPP), qui est exécuté par la Niger Delta Power Holding Company Limited.

Pour répondre à la demande de plus grande capacité, l'entreprise a livré la première phase du projet, comprenant 10 centrales électriques, 102 lignes de transmission et des sous-stations dans 29 lots, 18 turbines à gaz, des services consultatifs techniques, des accords de service à long terme, ainsi que des gazoducs et des stations de mesure. Pour des raisons stratégiques et économiques, les centrales NIPP sont situées dans les zones qui tirent parti de leur proximité avec les vastes réserves de gaz naturel nécessaires pour alimenter et maintenir les centrales à turbines à gaz naturel. Une entreprise de cette envergure a nécessité des acquisitions forcées de grandes étendues de terre.

Le droit d'occuper la terre

Le Land Use Act (Loi sur l'utilisation des terres), qui régit l'acquisition forcée des terres et des biens d'utilité publique au Nigeria, doit être modifiée de façon urgente. La principale critique réside dans le domaine de l'adéquation du dédommagement, car cela a une incidence majeure sur le coût social de la rénovation urbaine, particulièrement lourd pour les défavorisés. Selon la Loi, toutes les terres sur le



territoire de chaque État dans la Fédération sont réputées appartenir au Gouverneur de l'État, sauf les terres détenues par le gouvernement fédéral, au moment de la mise en application de la Loi, qui restent dévolues au Gouvernement fédéral du Nigeria. Bien que la terre appartienne au Gouverneur de l'État, les minerais et huiles minérales appartiennent au gouvernement fédéral.

À des fins de gestion et d'administration, toutes les terres sont classées en zones urbaines et rurales sur lesquelles le gouvernement émet des droits d'occupation. Le Gouverneur a le pouvoir de délivrer un droit statutaire d'occupation pour toutes les terres, tandis que le gouvernement local octroie des droits coutumiers d'occupation des terres dans les zones rurales.

Les droits sont fondamentalement des intérêts locatifs pour une période déterminée (par exemple 99 ans), et comprennent une clause de réversion et une option de renouvellement à des conditions à déterminer par le Gouverneur. Personne n'est autorisé à vendre, diviser ou subdiviser un terrain faisant l'objet d'un droit coutumier ou statutaire d'occupation sans le consentement du Gouverneur.

En vertu de la Loi, il n'y a aucune mention de l'acquisition forcée. Au lieu de cela, la Loi mentionne une « révocation » d'un droit d'occupation. Ce terme est délibérément utilisé pour mettre l'accent sur le fait que le propriétaire foncier a seulement un droit d'occupation qui peut être révoqué, tandis que la propriété est dévolue au Gouverneur de l'Etat. Les articles 28 et 29 de la Loi traitent de révocation des droits d'occupation avec la prépondérance de l'intérêt général, et du paiement de dédommagements.

Attentes de dédommagements

Naturellement, une personne touchée par un projet s'attend à recevoir de l'argent qui lui permettra d'acheter une nouvelle parcelle de terrain, de construire un nouveau bâtiment et de prendre en compte toutes les pertes connexes ainsi que des frais de réinstallation. Ce n'est cependant pas le cas dans la pratique, étant donné que la Loi sur l'utilisation des terres prévoit uniquement le paiement d'un « dédommagement », qui n'est pas nécessairement un « dédommagement adéquat ». Il s'agit d'un point juridique très litigieux qui est aggravé par la méthode d'évaluation prescrite par la Loi. La méthode ne reconnaît pas la valeur normale de la propriété elle-même, elle se base sur le coût de remplacement des améliorations et des cultures. Elle ignore totalement la valeur de la terre.

L'article 29 (4) de la Loi sur l'utilisation des terres précise :

un dédommagement en vertu du paragraphe (1) du présent article sera, en ce qui concerne :

(a) la terre, d'un montant égal au loyer, le cas échéant, payé par l'occupant au cours de l'année où le droit d'occupation a été révoqué ;

(b) la construction, l'aménagement ou les améliorations sur la terre, d'un montant équivalent au coût de remplacement de la construction, de l'aménagement ou des améliorations, c'est-à-dire, les coûts tels qu'ils peuvent être évalués sur base de la méthode prescrite d'estimation, déterminée par l'agent approprié, moins les amortissements, majorés des intérêts au taux d'intérêt bancaire en cas de retard de paiement du dédommagement et à l'égard de toute amélioration comme des travaux de remise en état, c'est-à-dire le coût de ceux-ci, étayés par une preuve documentaire et à la satisfaction de l'officier compétent ;

(c) les cultures sur la terre, en dehors de toute construction, installation ou amélioration sur celle-ci, d'un montant égal à la valeur prescrite et déterminée par l'agent approprié.

Ainsi, nous pouvons voir que la Loi ignore totalement la valeur de la terre et ne prévoit que la location de la terre, puisque toutes les terres sont en fin de compte réputées être dévolues au Gouverneur de l'Etat.

Faire face à l'issue

Afin de garantir la transparence et de donner aux occupants touchés la possibilité de soulever des objections et de demander des ajustements, nous organisons des réunions de remboursement anticipé avec les experts immobiliers et les agents représentant les personnes touchées, au cours desquelles nous passons en revue les valeurs recommandées à titre de dédommagement pour leurs clients, entre autres — avant que celui-ci soit payé. Comme on peut s'y attendre, nous sommes confrontés à de nombreuses situations où les personnes touchées rejettent le dédommagement et demandent réparation au tribunal. Mais ces actions en justice sont également



L'acquisition de propriété devient particulièrement difficile lorsque le propriétaire du terrain se précipite pour construire « d'urgence » un bâtiment dans l'espoir de maximiser son dédommagement.

à l'échec, étant donné que la Loi rejette la compétence des tribunaux sur les questions d'adéquation du dédommagement dans l'article 47 (2) qui prévoit que : « aucun tribunal n'est compétent pour enquêter sur toute question concernant ou se rapportant au montant ou à l'adéquation de tout dédommagement versé ou à verser en vertu de la présente Loi. »

Le soutien dans les cas impliquant l'adéquation du dédommagement ne peut venir que par voie d'arbitrage. L'article 30 de la Loi stipule que : « Lorsqu'un litige survient quant au montant du dédommagement calculé conformément aux dispositions de l'article 29, ce litige sera renvoyé au Comité approprié de répartition et d'utilisation des terres. »

Il est également important de mentionner le fait que la Loi sur l'utilisation des terres ne prévoit pas de disposition pour atteinte préjudiciable, perturbation ou rupture. Par conséquent, nous devons faire face à nombreuses actions en justice et injonctions, qui, toutes, entravent la livraison du projet.

.

Construction de bâtiments pour des paiements plus élevés

Parce que la Loi sur l'utilisation des terres ne dédommage pas pour la terre seule, ceux qui n'ont pas de constructions, de bâtiments ou d'agriculture de subsistance sont réputés agir rapidement. Ils construisent à la hâte des bâtiments le long du droit de passage afin de recevoir un dédommagement pour leur terre. Malgré tous nos efforts pour sélectionner des itinéraires où il y a peu ou pas de développement, le problème persiste. Ces bâtiments d'urgence surgissent de partout et augmentent considérablement nos coûts d'acquisition.

En 2011, notre société était disposée à acquérir 69 acres de terre presque vierge pour un projet de centrale électrique. Le temps que nous ayons terminé le parcours, les gens avaient construit un véritable ensemble immobilier sur le site. En fin de compte, nous avons abandonné le site pour un autre emplacement. Pour aggraver les choses, les propriétaires le long de l'itinéraire initial sont allés devant les tribunaux pour contraindre NIPP à acquérir leur site, malgré le fait que nous n'en avions plus besoin !

> « ... la Loi ignore totalement la valeur de la terre et ne prévoit que la location de la terre... »

Pour un autre projet, la communauté avait construit des bâtiments d'urgence dans une zone qu'ils avaient identifiée par erreur comme étant sur la route du projet. Quand ils ont découvert qu'un itinéraire différent avait été choisi, ils ont insisté pour que notre société déplace la ligne de transmission pour qu'elle passe au-dessus de la zone où ils avaient construit leurs bâtiments ! Il a fallu plusieurs mois de négociations délicates pour nous sortir de cette situation et que nous puissions commencer notre projet.

Pression sur les politiciens

Vous pouvez demander : « Pourquoi refusez-vous de prendre en considération les structures d'urgence ? » Notre réponse est que nous les rejetons, mais la politique concernée peut être très délicate. Les fonctionnaires élus du gouvernement et d'autres leaders d'opinion/traditionnels ne sont pas prêts à intervenir dans une affaire qui semble refuser à leur peuple la possibilité de recevoir de l'argent pour leurs biens, quel qu'en soit le caractère artificiel. Si nécessaire, les gens exerceront plus de pression sur leurs dirigeants pour s'assurer qu'ils ne ratent pas cette occasion d'obtenir une « part du gâteau national ». Tout homme politique ou chef traditionnel sait qu'il prendra un grand risque s'il est perçu par la population comme lui refusant cet avantage. Ainsi, les propriétaires fonciers refuseront de coopérer avant que leurs exigences soient satisfaites. Les facteurs socio-économiques sont compréhensibles si l'on considère que la plupart de nos lignes traversent des zones rurales habitées par des gens pauvres qui dépendent de l'agriculture de subsistance pour survivre. Nous avons acquis énormément d'expérience et trouvé des solutions pour faire face à certaines des communautés les plus instables au Nigeria, et celles-ci seront très utiles lors d'affectations ultérieures. En réduisant le délai entre la date de délimitation effective de la ligne et la date d'acquisition, la population n'aura pas autant de temps pour construire de nouveaux bâtiments. Nous cherchons également un amendement de la loi pour interdire cette construction après la date à laquelle les avis d'acquisition sont remis aux personnes concernées par le projet. Il existe des raisons impérieuses de modifier la Loi sur l'utilisation des terres afin de corriger certains de ses anomalies. Toutefois, il ne faut pas perdre de vue le fait que, pour un pays comme le Nigeria qui a un besoin urgent de développement de l'infrastructure pour satisfaire la demande de sa population en plein essor et la diminution des revenus, il est presque impossible d'accorder la réparation demandée par les propriétaires et les occupants selon un système de libre marché d'estimation du dédommagement au Nigeria. À cet égard, le Comité de réforme agraire mis en place par le gouvernement fédéral constitue une initiative très louable pour introduire l'équité dans notre système d'administration des terres. En fin de compte, un bon équilibre doit être atteint entre les intérêts individuels, l'aide sociale et le développement national.



Ezenwa est Directeur général adjoint pour l'Environnement et les Relations communautaires pour Niger Delta Power Holding Company Ltd. Il est membre de l'Institution nigériane des géomètres et experts immobiliers (FNIVS) et Président de la Section 84 de l'IRWA au Nigeria

.



LE POUVOIR DU CHANGEMENT

En vertu des nouvelles réformes du secteur de l'énergie du Mexique, le processus du droit de passage est en cours de révision

PAR GUILLERMO MANNING

En décembre 2013, le Président mexicain Enrique Peña Nieto a signé un ensemble de lois qui serviront de livre de règles pour une réforme du secteur de l'énergie globale conçue dans le but d'attirer des milliards de dollars en investissements dans les secteurs nationaux en difficulté du pétrole, du gaz et de l'électricité. L'acquisition des droits de passage au Mexique a toujours été un élément de grief et d'insatisfaction entre les propriétaires fonciers concernés et les propriétaires de projets énergétiques. Les deux parties ont été confrontées à des questions liées à l'occupation de la surface ou à l'accès aux installations du projet. Avec l'adoption récente de réformes de l'énergie, il est devenu plus important que jamais de renforcer les contrats légaux qui régissent les acquisitions de droits de passage et la construction de projets énergétiques.

Quand il s'agit du domaine des hydrocarbures, que nous parlions d'extraction, de raffinage, d'importation, de distribution, de transport ou de stockage, les pipelines constituent le système de transport le plus adapté, le plus sûr, le meilleur marché et le plus efficace. Au Mexique, ces systèmes doivent obtenir une autorisation gouvernementale, laquelle peut se présenter sous forme d'accord, de permis ou de concession, selon le cas. En ce sens, les questions de droits de passage ont tendance à être l'un des éléments matériels les plus importants pour la mise en œuvre de projets d'infrastructure énergétique. La raison est évidente — sans base territoriale, le projet ne peut tout simplement pas être mis en œuvre.

Lois anciennes et nouvelles

Avant les réformes de l'énergie, les acquisitions de droits de passage étaient réglementées conformément à la réglementation locale. Cela signifiait que chaque État par lequel le réseau de transport passait pouvait appliquer différentes législations locales. Cette situation ouvrait régulièrement la voie à une gamme d'interprétations juridiques qui compliquaient et entravaient le processus global d'acquisition de droits de passage. Le Code civil fédéral de 1928, qui a déjà servi de base aux codes civils de chaque État, n'abordait pas les implications de droit de passage pour les propriétaires fonciers concernés. À cette époque, les secteurs pétroliers et de l'électricité étaient en développement et la législation visait à soutenir sa croissance. Le Code de 1928 et les codes civils similaires des États stipulaient que les servitudes d'utilité publique devaient être régies par des réglementations particulières à l'objet réglementé. Le résultat de cette disposition était que les praticiens des droits de passage étaient obligés de se référer à des lois spécifiques qui comportaient des lacunes et des imprécisions. Ces réglementations particulières prévoyaient que l'occupation des terres, qu'elle soit privée ou communale, devrait prévaloir car elle répondait à l'intérêt général. Ces lois n'énonçaient pas de mécanismes spécifiques sur la manière d'établir des servitudes et d'autres figures juridiques de l'occupation. Cependant, avec la récente mise en place des réformes du secteur de l'énergie, qui ont ouvert le marché national de l'énergie à l'investissement privé, le gouvernement fédéral prend des mesures pour corriger ces lacunes et ces inexactitudes.

La première percée résultant de ces réformes sur l'énergie est une définition plus claire de la juridiction applicable aux hydrocarbures, y compris les droits fonciers. Par juridiction, nous devons comprendre le droit exclusif d'interpréter, d'appliquer et de faire respecter la législation applicable. À cet égard, l'article 95 de la Loi sur les hydrocarbures qui est passée en 2014 souligne plus précisément que cette industrie relève exclusivement de la compétence fédérale et par conséquent, seul le gouvernement fédéral peut dicter les dispositions techniques et le cadre de réglementation dans ce domaine. Cette disposition a neutralisé efficacement l'ingérence négative et peu claire des différentes lois des États et des juges des États en ce qui concerne les droits immobiliers et fonciers.

.

Respect des cultures locales

De nombreux groupes ethniques autochtones différents vivent au Mexique et ils vivent tous selon leurs propres croyances, pratiques et traditions.

Ces communautés protestaient souvent contre les projets d'infrastructure, arguant du fait que ceux-ci dérangeaient leurs pratiques et leurs coutumes et qu'ils envahissaient leurs lieux de cérémonies. En outre, le Mexique contient encore un grand nombre de personnes vivant dans la pauvreté, lesquelles sont particulièrement vulnérables au type de perturbations qui se produisent avec la mise en œuvre de projets d'énergie.

« ...les nouvelles lois de réforme du secteur de l'énergie prévoient aussi que soient menées des études sur l'impact social...»

Traiter ces problèmes socio-économiques entraînait fréquemment des retards dans le processus d'acquisition et/ou dans l'exécution des travaux, entraînant des coûts supplémentaires et le dépassement du budgets par certains projets. C'est pourquoi les nouvelles lois de réforme de l'énergie prévoient aussi que soient effectuées des études de l'impact social avant le processus d'acquisition. Cela nous permet de détecter à l'avance ces régions sensibles dont la situation économique pourrait poser un problème, non seulement pour l'acquisition de droits de passage, mais aussi éventuellement pour l'exécution des travaux. Dans certains cas, même si nous avions obtenu l'approbation des propriétaires des terrains, une plus vaste protestation sociale pourrait encore entraver un projet. C'est pourquoi il est devenu essentiel de préparer une évaluation de l'impact social.

Dédommagement équitable

Les personnes touchées par le développement de certains projets d'infrastructures énergétiques ont affirmé que le dédommagement ou le paiement liés à l'acquisition des droits de passage étaient insuffisants. Avant les nouvelles lois, une fois qu'une société avait obtenu un document original d'estimation indiquant la valeur du terrain et le dédommagement des biens mobiliers, il était conseillé aux exécuteurs ou aux gestionnaires immobiliers de baisser le prix d'achat bien en-dessous de la valeur estimative. Il n'était donc pas surprenant que cette pratique ait provoqué un certain nombre de protestations qui faisaient obstacle à la construction comme moyen de pression pour une renégociation du dédommagement par les sociétés. Pour éviter ces situations, la nouvelle Loi sur les hydrocarbures prévoit que la valeur

minimale offerte pour l'acquisition de droits doit être la valeur de marché basée sur une estimation produite soit par une agence gouvernementale chargée de l'estimation et de la gestion des biens nationaux (INDAABIN) soit par des estimateurs experts possédant un diplôme d'études supérieures en estimation foncière et agréés par l'INDAABIN. Cette pratique établit des lignes directrices pour l'établissement de critères standard pour les prix et évite des valorisations très fluctuantes et des abus envers des populations vulnérables. Cette mesure vise à résoudre les demandes de dédommagements injustes et permet également aux projets d'aller de l'avant sans protestations ni délais coûteux ou actions de droit civil pour des raisons de vulnérabilité de l'une des parties concernées.

Protection de toutes les intéressés

L'exigence d'une approbation judiciaire pour tous les contrats légaux est une autre conséquence de la réforme de l'énergie. Cela peut se faire par le biais de juges de districts civils lorsque le contrat est maintenu avec le propriétaire de la propriété privée, ou devant un Magistrat agraire unitaire, lorsque les parcelles de terre font partie d'un « ejido, », c'est-à-dire une communauté rurale agraire. Il est important de garder à l'esprit le fait qu'au Mexique, il existe différents types de /régime foncier. Tout comme le reste du monde, nous avons des droits de propriété privée où le propriétaire foncier peut faire ce qu'il veut avec sa terre. Dans ce cas, le propriétaire a le droit de conclure des contrats sans interférence et n'a pas besoin d'autorisation de tierces parties.

Un type commun de propriété foncière est appelé propriété sociale, qui se produit lorsque l'État donne du terrain à une communauté spécifique pour son propre usage. Cette terre appartient à l'ensemble de la Communauté ou « ejido », bien que des parcelles de terre ou des terrains puissent être assignés à ses membres pour une utilisation individuelle, mais uniquement selon certaines règles restrictives.

En vertu de ces règles, un « ejidatario » (propriétaire d'une parcelle de l'ejido) ne peut pas vendre sa parcelle à moins que l'ejido accepte à l'unanimité la transition de la propriété communale en propriété privée. Cependant, toujours sous le régime de possession communautaire, un ejidatario peut permettre légalement l'occupation des terres, mais seulement pour une période n'excédant pas 30 ans. Ceci parce que ces communautés agraires sont considérées comme un groupe vulnérable qui pourrait facilement tomber dans l'exploitation et donc nécessiter une protection juridique particulière.

Grâce à l'exigence de conformité judiciaire, nous pouvons mieux garantir que les éléments contractuels requis soient respectés et que toutes les parties soient justement rémunérées selon la juste valeur marchande. Un contrôle judiciaire certifie également que les groupes vulnérables ont été consultés et que le contrat ne contient pas de clauses lourdes, abusives ou confuses. Après avoir analysé le contrat, le juge le déclare « chose jugée ». Cela signifie qu'il a toute sa force et qu'il ne peut pas faire l'objet d'un appel ordinaire. Cette détermination de la chose jugée donne au promoteur du projet, la sécurité d'avoir un titre juridique solide. Ce titre est valable contre toute revendication, même si la demande vient de l'ancien propriétaire ou d'une tierce partie.

Les bases du développement

Avec les nouvelles réformes du secteur de l'énergie et la mise à jour de lois régissant le processus d'acquisition de droits de passage pour les projets énergétiques, posséder un contrat juridique solide préparé par un avocat spécialisé dans les droits d'expropriation est plus important que jamais. Alors que de nombreux types différents de professionnels de l'acquisition de droits de passage participent à tout projet, le contrat légal est ce qui permet aux concepteurs de projets d'obtenir un acte notarié et d'aller de l'avant avec leurs projets légalement et équitablement. Le contrat est la base qui permettra à un développeur de bâtir sur une parcelle de terre. Plus important encore, il servira de base pour l'obtention de permis du gouvernement ou d'autorisations de construction, il servira également de documentation de base pour le financement d'un projet. Il est raisonnable de conclure que, au bout du compte, les droits de passage et l'acquisition de terres au Mexique reposent sur des aspects juridiques.



Guillermo est associé chez Rodríguez Dávalos Abogados, un cabinet d'avocats hautement spécialisés en énergie et infrastructure. Il est membre de l'IRWA, et membre du Conseil pour l'Association mexicaine des droits de passage .
www.rdabogados.com.mx

UNE SOIF DE CONNAISSANCES

Emmener le programme de perfectionnement professionnel de l'IRWA sur les routes



PAR ED OPSTEIN, SR/WA, R/W-NAC, R/W-RAC

Si l'on réfléchit aux difficultés qui nous attendent en tant que professionnels des droits de passage, ce sont tout d'abord les expériences avec les propriétaires fonciers qui viennent à l'esprit. On pense ensuite aux politiques lorsque nous traitons avec des agences gouvernementales, aux empiètements et au déplacement des personnes se trouvant sur le parcours du projet. Après avoir enseigné dans d'autres parties du monde, il est réconfortant de savoir que nous sommes sur la même longueur d'ondes que les autres qui font un travail similaire dans le monde !

Le Royaume d'Arabie saoudite se trouve sur d'énormes réserves pétrolières et gazières et le pays est désireux de continuer à puiser dans ces ressources. En ce qui concerne ses principales priorités, de vastes projets sont à l'étude pour de nouveaux investissements dans des pipelines, des installations connexes, de la technologie et de la main-d'œuvre qualifiée. Les titres fonciers et les méthodes d'estimation prennent rapidement forme et les professionnels des droits de passage se concentrent sur l'élaboration de solutions créatives pour aider à la réinstallation des citoyens touchés, tout en travaillant avec les commissions locales pour l'obtention des approbations.

Difficultés comparables

Ayant donné récemment quatre cours en Arabie saoudite pour la compagnie pétrolière Saudi Aramco, j'ai appris que les difficultés que rencontrent les professionnels des droits de passage de Dhahran sont assez semblables à celles rencontrées en Amérique du Nord. Ils sont tenus d'obtenir des estimations des terrains à acquérir et ensuite de négocier avec des propriétaires privés réticents. Ils traitent souvent avec des organismes qui se chevauchent et ont des agendas et des politiques locales concurrentes. Ils rencontrent aussi des spéculateurs fonciers qui font monter les coûts à un point tel que certains projets sont mis en veilleuse. Et ils ont la possibilité d'utiliser l'expropriation en dernier recours.

.

Avec certaines des plus grandes installations de production de pétrole du monde, la sécurité est une des valeurs fondamentales de Saudi Aramco. La sécurité avant tout est l'attitude mise en évidence au travail et en dehors, ainsi que dans l'ensemble de la Communauté par le biais de vastes campagnes et de programmes de sensibilisation axés sur la sécurité. La société mène en permanence de grandes initiatives pour renforcer la sécurité et améliorer les pratiques sécuritaires à travers toutes ses opérations.

Malgré de nombreuses similitudes, il existe certains aspects du travail dans le domaine des droits de passage qui sont spécifiques au Moyen-Orient. Par exemple, au lieu de problèmes concernant des arbres ou des hangars de stockage qui usurpent le droit de passage, les professionnels en Arabie saoudite peuvent être confrontés à une tribu de bédouins qui a établi son campement. Plutôt que de déplacer plusieurs maisons ou entreprises, il se peut qu'ils doivent transférer des villages entiers. Ensuite, il y a la chaleur (51 °C pendant quelques mois). Et si vous avez besoin d'un permis, prévoyez d'obtenir un ordre suprême du roi (non, il n'est pas votre patron).

La voie vers la certification

Nos membres saoudiens participent activement à leur carrière de généraliste de l'IRWA, et beaucoup ont obtenu les certifications RWA et ARWP tout en visant la désignation de SR/WA. Au cours des deux dernières années, le Maître instructeur David Burgoyne, SR/WA et Clyde Johnson, SR/WA, R/W-RAC, R/W-URAC ont voyagé à Dhahran pour y mettre en place une relation précieuse avec des professionnels des droits de passage, avec pour résultat un nouvelle section d'affiliés.

En 2015, nous avons eu, David et moi, un contrat pour donner une série de cours à nos membres de Saudi Aramco. David est arrivé une semaine avant moi pour enseigner les cours 400, 403, 603 et 900. J'ai suivi avec les cours 304, 203, 701 et 700. Les participants ont posé des questions pertinentes et étaient désireux d'offrir des idées et des situations comparables, applicables aux sujets que nous avons couverts.

J'ai trouvé les participants très instruits et vifs d'esprit. La plupart ont fréquenté des universités aux États-Unis ou au Royaume-Uni. Ils possèdent la toute dernière technologie, utilisent l'anglais pour les communications internes par courriel, accueillent chaleureusement de nouvelles personnes et sont désireux d'apprendre. J'ai été impressionné par leur jeunesse et leur talent et ils sont de compagnie agréable. Ils projettent d'agrandir leur Section et sont bien préparés pour établir un programme solide destiné aux jeunes professionnels.



Profitant de la gastronomie locale, de gauche à droite, Salim Al Alyani, ARWP, Majed Al Qahtani, RWA, Muad Al-Ghulaiga, RWA, Zeyad Al-Alyan, les instructeurs de l'IRWA David Burgoyne, SR/WA et Ed Opstein, SR/WA, Abdulhameed Medani, ARWP, Khalid Al Sharif, ARWP, et Mohammed Al Dossary, ARWP.

Avec cette affectation, nous avons connu des difficultés intéressantes et de belles opportunités. Le voyage sans escale pendant 24 heures a été plus pénible que je l'avais prévu. Toutefois, découvrir des plats savoureux dans un restaurant local ou faire du shopping dans le vieux « Souk », ou marché, ont été des plaisirs que je ne pourrais vivre nulle part ailleurs. Et j'ai été surpris de trouver le complexe de Saudi Aramco au sein d'une ville de style occidental avec des zones résidentielles, une piste de bowling, un terrain de golf, une bibliothèque, des parcs, un supermarché et heureusement, la prise de courant électrique américaine classique.

Dans l'ensemble, ce fut une expérience fascinante et j'ai perçu comme un privilège de me faire de nouveaux amis tout en favorisant le développement de la mission de l'IRWA. Grâce à notre programme de perfectionnement professionnel international, l'IRWA partage des connaissances et des pratiques exemplaires tout en créant des relations précieuses. Je suis honoré de faire partie de cette initiative essentielle avec la communauté mondiale des droits de passage. Tout le monde bénéficiera de nos efforts continus.



Ed a été Chef des droits de passage pour des organismes gouvernementaux avant de rejoindre Universal Field où il a été Directeur général adjoint jusqu'à sa retraite en décembre 2015. Ed aime enseigner partout dans le pays et maintenant dans le monde.

Aboutir à accord viable

Un nouvel organe statutaire facilite le processus d'expropriation en Afrique du Sud



PAR ERNEST GRUNEWALD

En 2014, le gouvernement sud-africain a pris une mesure audacieuse lorsqu'il a établi le Bureau de l'expert immobilier général (OVG - Office of the Valuer General). L'OVG a été créé en tant qu'organe statutaire indépendant pour veiller à ce que le marché foncier serve l'intérêt supérieur de la population sud-africaine. Nous croyons que c'est une étape positive, et le gouvernement doit être félicité.

Dans le passé, le Conseil des experts était chargé de négocier toutes les questions se rapportant à l'estimation. Mais beaucoup s'interrogeaient sur son efficacité, particulièrement dans la prévention de pratiques au bord de la collusion, de la corruption, de malversations et de manipulations de prix. Parce que le Conseil est une institution législative d'experts immobiliers en Afrique du Sud, beaucoup ont cru qu'il était suffisant. Toutefois, le gouvernement n'était pas convaincu, c'est pourquoi il a mis en place l'OVG.

Mettre les choses en perspective

Dans la Constitution de la République d'Afrique du Sud, la clause de propriété stipule que nul ne peut être privé de sa propriété et qu'aucune loi ne peut permettre de privation arbitraire de la propriété. La propriété peut être expropriée uniquement en termes de droit d'application générale pour un usage public ou dans l'intérêt public. Elle affirme en outre que le dédommagement doit être applicable et que le montant du dédommagement, le moment et le mode de paiement doivent être justes et équitables, reflétant un équilibre entre l'intérêt public et les intérêts des personnes touchées, au vu de toutes les circonstances pertinentes. Cela comprend l'utilisation actuelle de la propriété, l'historique de l'acquisition et la valeur marchande.

En partie en application de ces exigences constitutionnelles, l'OVG a été créé par une loi du Parlement dans la Loi n° 17 de 2014 sur les estimations foncières. La Loi prévoit la mise en place de l'OVG, ses fonctions et ses attributions. Elle traite également des réglementations relatives à l'estimation de propriétés identifiées pour la réforme agraire, l'acquisition ou la cession de terres par l'Etat et vise des points connexes.

Satisfaire la demande en énergie

En tant qu'unique opérateur de transmission d'électricité sud-africaine, Eskom Holdings State Owned Company Limited (Eskom) est obligée de s'assurer que le réseau de transmission du pays est capable de fournir la capacité de nouvelle génération pour desservir les zones de demande. Pour y parvenir, Eskom a créé un plan de développement de transmission à long terme pour 2016 à 2025.

Pour les nouveaux projets de transmission, les utilisations types de terres seront agricoles, minières, tribales traditionnelles, développées et à potentiel de développement. Cependant, les producteurs d'électricité indépendants, les sociétés d'exploitation minière, les développeurs et les opérateurs de téléphones cellulaires sont parmi les organismes du secteur privé qui utilisent des méthodes d'acquisition différentes de celles utilisées par des entreprises publiques. C'est là que l'OVG devra intervenir et aider.



Dans notre province orientale de Mpumalanga, les compagnies minières achètent des droits de superficie à des prix bien au-dessus des valeurs du marché. Ce n'est qu'une partie de l'ensemble de la question. Dans les provinces du Nord et du Nord-Ouest, nous avons des réserves écologiques, naturelles et de chasse où les visiteurs internationaux viennent pour profiter de la brousse africaine ou de trophées de chasse. Les propriétaires de ces réserves ont, dans certaines régions, surcapitalisé leurs propriétés avec des loges 5 étoiles avec vue sur la brousse.

Toute ligne de transmission sur ces propriétés aura une incidence sur la vue, créant ainsi un paysage industriel. Pour éviter cela, ces propriétaires terriens demandent des prix de droits de passage qui ne peuvent être justifiés. Cela se produit également dans nos zones côtières, où les développeurs de stations balnéaires et autres destinations touristiques réclament un prix surévalué pour les droits de passage.

Pressions contre politiques

Les agents d'acquisition d'Eskom ne peuvent pas céder automatiquement aux pressions lors du processus d'estimation de la valeur d'une terre, car une fois que la terre et/ou le droit ont été acquis, l'agent d'Eskom doit soumettre la proposition d'acquisition à un Comité d'appel d'offres d'Eskom pour les droits et la terre. Ce Comité examine la demande et rend une décision fondée sur une politique de dédommagement d'Eskom établie, similaire aux méthodes d'estimation de terrains internationaux. Par conséquent, les prix de terrains gonflés ou faussés ne seront pas approuvés.

C'est là où nos agents d'Eskom sont mis à l'épreuve, car ils tentent de négocier un prix aussi proche que possible d'un montant acceptable par le propriétaire du terrain. Dans de nombreux cas, ces négociations peuvent prendre jusqu'à 24 mois. Lorsque les gestionnaires de projets ne peuvent pas aller de l'avant en raison de ces retards, ils insistent pour que nos agents de poursuivent la procédure d'expropriation. C'est alors que nos agents font face à un autre problème, étant donné que cette procédure n'a pas fonctionné pour Eskom dans le passé.

Lors d'un projet, l'expropriation a été tentée avec sept propriétaires terriens dans notre province centrale où, après quatre années, le processus s'est bloqué. Sans autre choix, il a fallu tenter des négociations avec ces propriétaires fonciers déraisonnables. Pour ce faire, les estimations des terres ont dû être ajustées afin de parvenir à un règlement acceptable. Ce processus a provoqué un malheureux effet domino.

Une solution viable

Lors d'un projet type, nous sommes en mesure de négocier avec succès avec 95 % des propriétaires terriens. Pour les 5 % restants, l'OVG peut contribuer à faciliter une expropriation en temps opportun. Afin de rendre le travail de l'agent plus réalisable, une approche en deux étapes est prévue.

Pour parvenir à un règlement viable avec les propriétaires fonciers qui réclament des prix gonflés et déraisonnables, la première étape est d'obtenir une estimation par l'OVG. L'OVG procède à une estimation à l'aide d'un expert agréé possédant une vaste expérience dans l'estimation foncière — un membre du personnel de l'OVG ou un professionnel indépendant qui soit expert agréé. L'estimation de l'OVG est ensuite présentée au propriétaire du terrain et des négociations sont menées afin de parvenir à un accord. Si le propriétaire foncier refuse encore, l'agent d'Eskom passe à la deuxième étape — l'expropriation.



En 2011, lors d'une Conférence annuelle de l'IRWA , Ernest a remercié les participants en raison de leur engagement dans une mission partagée au profit des professionnels des droits de passage en Afrique du Sud.

L'estimation de l'OVG étant déjà terminée, il n'est alors pas nécessaire de procéder à une autre estimation pour le processus d'expropriation. Et avec l'aide du sous-comité de la Commission présidentielle de coordination des infrastructures nouvellement formées, les processus sont en place pour assurer que l'expropriation soit achevée dans un délai raisonnable.

Dans les années à venir, Eskom restera axée sur la demande croissante du pays en électricité. À l'égard de l'établissement du Bureau général des experts fonciers, nous envisageons avec optimisme l'accélération de notre futur développement des infrastructures.

Ernest est Conseiller principal pour les droits de passage chez Eskom Holdings Ltd. en Afrique du Sud. Il a contribué à établir une relation avec l'IRWA et à former la Section 83 de l'IRWA en Afrique du Sud, servant en tant que premier Président de la Section.



OUGANDA

Refermer L'ÉCART

Aborder les objectifs contradictoires face au développement des infrastructures en Ouganda

PAR RICHARD MUNGATI

Pour toute économie émergente, les infrastructures de transport et d'énergie sont les principaux moteurs du développement économique. L'Ouganda, un petit pays d'Afrique orientale, a connu une nette augmentation du développement des infrastructures au cours de la dernière décennie, comme en témoignent l'amélioration des routes, l'extension de l'électricité dans les zones rurales et le chemin de fer à écartement standard. De nouvelles centrales électriques, des infrastructures énergétiques et des voies ferrées sont prévues, et la production de l'industrie pétrolière et gazière est déjà prévue pour 2017. Pour le professionnel des droits de passage, c'est une très bonne nouvelle ! Toutefois, il y aura encore des difficultés à surmonter.

Politiques et lignes directrices en contradiction

Le besoin de terre est au cœur du développement des infrastructures, rendant l'acquisition de terre inévitable. Notre cadre juridique régissant l'acquisition de terres est inscrit dans la Constitution de 1995 de la République de l'Ouganda et dans la Loi de 1998 (Land Act) sur l'utilisation des terres. Cependant, les meilleures pratiques internationales ont créé des lacunes qui ne demandent qu'à être comblées. Par exemple, lorsqu'un projet de route traverse une propriété résidentielle, le cadre local fournit simplement un paiement pour le remplacement du bâtiment. À l'inverse, les meilleures pratiques internationales sur la réinstallation involontaire — comme indiqué dans les lignes directrices de la Banque mondiale et dans les normes de rendement de la Société financière internationale — suggèrent que le dédommagement consiste en un logement de réinstallation plutôt qu'en un paiement en espèces. Elles recommandent également qu'une aide supplémentaire soit offerte, comme une allocation de déménagement, ou si le revenu était généré avec la terre, que les moyens de subsistance de l'occupant lui soient restitués.

Bien que non prévus dans les lois, l'Expert foncier en chef du gouvernement doit approuver tous les rapports d'estimation pour l'acquisition de terres. Ainsi, alors que des efforts sont déployés pour combler les lacunes dans nos lignes directrices, l'entité compétente est un fonctionnaire qui est également responsable d'économiser de l'argent pour le gouvernement. De toute évidence, ces deux tâches sont en contradiction flagrante!

Nous sommes également confrontés à des lois contradictoires sur l'acquisition de terres. Par exemple, les dispositions de la Constitution relatives à l'acquisition de terres prévoit le droit d'une personne de posséder des biens. Cela contredit la Loi de 1998 sur l'utilisation des terres, qui donne au gouvernement le pouvoir de recourir à une acquisition forcée lors de l'échec des négociations. Et la plus grande difficulté réside dans la spéculation par le grand public.

En outre, pour les pays comme l'Ouganda, il n'est pas possible de discuter des difficultés sans que la corruption apparaisse. J'ai été récemment nommé à une Commission d'enquête sur les allégations de corruption et d'abus par l'Autorité ougandaise des routes nationales. D'après les événements rapportés, vous vous demanderez comment un pays pauvre comme le nôtre parvient réellement à faire des progrès dans le développement des infrastructures avec tout l'argent perdu dans le travail de mauvaise qualité, l'appropriation illicite et, surtout, l'absence de punition pour ceux qui violent la Loi. Malheureusement, le professionnel des droits de passage semble bloqué en plein milieu.

Des progrès

Il fut un temps où le gouvernement ougandais ne négociait pas avec les propriétaires fonciers. Au contraire, il arrivait simplement et construisait l'infrastructure qu'il devait construire. En fait, certaines lois comme la Loi sur l'eau déclare encore que les terres nécessaires pour les conduites d'eau ne seront pas payées. Une situation familière vient à l'esprit lorsqu'une personne susceptible d'être touchée, sans aucun aménagement sur la terre revendique des aménagements qu'elle a prévus pour le lieu et allègue ainsi des pertes commerciales. Et puis, il y a le cas sans précédent dans la région pétrolière de l'Albertine Graben d'un homme qui a préparé des titres de propriété pour tout un village — spéculation très stratégique car la plupart des emplacements de puits se trouvaient dans ce village.

Comme dans d'autres économies émergentes, nos professionnels des droits de passage ne sont pas aussi diversifiés que dans d'autres pays. La pratique est principalement assurée par l'expert/estimateur, le sociologue, l'avocat et l'écologiste qui sont confrontés à de nombreuses difficultés.

Et il existe encore des aspects des droits de passage qui sont en cours d'élaboration. Récemment, j'ai dû développer une méthodologie détaillant les paramètres d'estimation pour des canaux de drainage de route et des caniveaux. Il s'est avéré que précédemment, les routes avaient été construites et drainées sans spécifications d'emplacement précises.

> « Nous sommes convaincus que les réformes législatives aideront à combler les écarts....»

Une vision de l'avenir

Alors vous vous demandez peut-être si la profession des droits de passage a progressé en Ouganda. La réponse est oui ! Nous avons parcouru un long chemin, surtout dans le processus d'approbation. À une époque, il fallait au moins six mois pour obtenir l'approbation de l'Expert en chef du gouvernement afin que nous puissions payer les parties prenantes touchées. Aujourd'hui, nous sommes en mesure d'obtenir l'approbation en une semaine.

Face à nos difficultés persistantes et émergentes, nous voulons être en mesure de regarder en arrière et de dire: « Nous avons parcouru un long chemin. » Quel est donc notre plan pour l'avenir ?

D'une part, sur ce front, il faut un effort concerté de toutes les parties prenantes, en particulier le gouvernement et les autres acteurs clés. Nous sommes convaincus que les réformes législatives combleront les lacunes dans une large mesure, et sur ce plan, nous constatons déjà des progrès. Une étape importante a été franchie lorsque la Cour suprême a statué récemment contre la possession par le gouvernement de propriétés touchées par le projet avant de payer pour celles-ci et rappelons que l'appropriation de terres par les Autorités sont en contradiction totale avec le droit constitutionnel d'une personne à la propriété.

Nous estimons aussi nécessaire de faire progresser la profession des droits de passage dans notre pays, et le moyen le plus efficace d'y parvenir est de créer une Section de l'IRWA en Ouganda. Ayant eu l'occasion d'assister à la Conférence internationale de l'IRWA sur l'Éducation à San Diego en 2015, je suis convaincu que notre profession, sur le plan local, bénéficierait énormément de ce que l'IRWA peut offrir.



L'Ouganda recevra 50 % de son électricité du projet hydroélectrique de Karuma, un méga-projet estimé à 65 millions USD lors qu'il sera terminé.



Richard est Consultant en estimation pour Survesis, une firme multi-services de consultants en estimation de propriétés et de biens immobiliers en Ouganda.

Investir dans l'infrastructure publique

Demande croissante en energie et en transports du Canada



PAR SHARON N. SLAUENWHITE, SR/WA

Alors que les professionnels des droits de passage du monde entier facilitent la création et le maintien des infrastructures publiques, les difficultés et les possibilités au Canada sont aussi vastes et variées que notre pays et nos habitants.

Bien que considéré comme l'un des plus grands pays du monde en termes de taille physique, le Canada n'a pas une forte densité de population. Il s'agit plutôt d'un pays dominé par les montagnes, les prairies, les forêts, les lacs, les bords de mer et les rivières. Le Canada compte 35 millions de personnes, c'est-à-dire 3,5 habitants au kilomètre carré. En comparaison, les États-Unis en ont 32,5 et la Chine 141,3.

Développement du réseau de transport

Cependant, les études suggèrent maintenant que la population canadienne s'urbanise, en partie en raison d'un vieillissement de la population qui se déplace vers les zones urbaines où les transports en commun assurent la mobilité et où les programmes sociaux, les possibilités récréatives et les soins de santé sont plus facilement accessibles. L'augmentation de la densité de population sera inévitablement source de tension sur le réseau de transport urbain, et les trois niveaux du gouvernement canadien — fédéral, provincial et municipal — sont train de relever ce défi en investissant dans les systèmes de transport à travers le pays et en les élargissant.

On en trouvera un exemple dans la province d'Ontario. Dans un effort d'intégration des transports routiers et des transports publics, un organisme du gouvernement provincial appelé Metrolinx, a créé un plan ambitieux de transport à long terme qui est mis en œuvre dans les régions de Toronto et de Hamilton. Le plan desservira 30 municipalités avec une population qui devrait grandir de 6,1 millions à 8,6 millions en 2030. Les coûts sont importants.

La première phase du plan régional de transport a été récemment achevée et représente un investissement de 16 milliards de dollars. Le coût de la prochaine phase des projets d'investissements est évaluée à 34 milliards USD.

Des sources de revenus dédiées ainsi que des stratégies de financement créatives à tous les niveaux du gouvernement, seront nécessaires afin de résoudre les difficultés posées par la croissance démographique prévue.

Mégaprojets hydroélectriques

La facilité de la mobilité fait partie d'une formule qui permet la croissance et la prospérité pour les Canadiens, et avec la croissance démographique, le besoin d'électricité augmente. Le Canada occupe le troisième rang dans la production d'hydroélectricité mondiale et l'énergie hydraulique est utilisée pour générer 63 % de l'électricité à travers le pays. Il n'est pas surprenant que les quatre premiers méga-projets dans le pays cette année soient tous des projets d'énergie coûtant plus de 28 milliards USD.

Actuellement, le plus grand projet d'infrastructure publique canadienne est un projet hydroélectrique de 8,3 milliards USD appelé le Projet d'énergie propre du Site C. Il s'agit d'un barrage hydroélectrique en terre à grande échelle sur la Rivière de la Paix dans le nord-est de la Colombie Britannique, le troisième du genre sur ce réseau fluvial. Le promoteur du projet, BC Hydro, estime qu'au cours des 10 à 15 prochaines années, la demande d'électricité dans cette province se développera jusqu'à 40 %. Ce projet permettra de satisfaire la demande croissante et fournira une énergie renouvelable propre et fiable pendant plus de 100 ans.

Il existe de nombreuses difficultés, en particulier compte tenu du fait que la proposition est considérée comme controversée. Il faudra inonder environ 57 000 acres de terres sur 83 kilomètres (51,5 miles) de la Vallée de la Paix et augmenter la largeur du fleuve de deux ou trois fois sa largeur actuelle. L'impact sur les communautés, les groupes autochtones, les terres agricoles, le poisson et la faune ont tous été considérés et un processus élaboré de consultation ainsi qu'une étude de l'impact sur l'environnement ont été nécessaires pour contrer ces effets. Malgré les obstacles, le plan a été approuvé en juillet 2015 et le projet devrait être terminé en 2024. Une fois en service, il deviendra le quatrième producteur d'électricité de la province.

Difficultés universelles

Nos difficultés sont universelles — les besoins de la population doivent être respectés et des solutions créatives et collaboratives sont nécessaires pour faire face à ces demandes. Le développement de l'économie canadienne, avec les conséquences générales qui en découleront, nécessitent obligatoirement un cadre solide d'infrastructure publique.



À l'occasion d'une conférence de presse en 2015, Doug Findlater, le Maire de West Kelowna et Christy Clark, Madame le Premier Ministre de Colombie-Britannique sont sur la photo avec Jessica McDonald, Président et PDG de B.C. Hydro, qui a déclaré : « nous allons travailler étroitement avec les Premières Nations, le public et les parties prenantes afin de déterminer la meilleure option de route pour la communauté tout en menant à bien le projet de façon efficace et prudente. »

« Des sources de revenus dédiées ainsi que des stratégies de financement créatives à tous les niveaux du gouvernement, seront nécessaires afin de résoudre les difficultés... »

La Chambre de Commerce canadienne a examiné les nombreux défis à relever, faisant remarquer que : « une infrastructure moderne et efficace est une composante essentielle d'une économie concurrentielle. Les infrastructures publiques comme les routes, les ponts, les grand-routes, les réseaux hydrographiques et le réseau électrique fournissent des services essentiels à la compétitivité économique, la durabilité et la qualité de vie. Sans suffisamment d'investissements et d'entretien de l'infrastructure publique, les pays prennent rapidement du retard. »

Les membres de l'IRWA jouent un rôle essentiel dans la planification et l'exécution des projets d'infrastructure partout au Canada. Le projet de site de BC Hydro et le plan de transport régional, créé pour le Metrolinx et le ministère des transports de l'Ontario, sont deux exemples de la façon dont nos membres contribuent à l'amélioration et la croissance de l'infrastructure publique.

Pourtant, la demande d'énergie continue à croître et l'infrastructure publique au Canada a un besoin permanent de mise à jour et d'expansion. Les gouvernements fédéraux, provinciaux et municipaux, ainsi que les leaders de l'industrie s'efforcent de répondre à ces exigences avec des ressources limitées et des attentes élevées du public. Les membres de l'IRWA dans les secteurs public et privé travaillent pour aider l'économie canadienne à croître, tout en fournissant des services essentiels. Les professionnels des droits de passage restent avant tout centrés sur le maintien et l'amélioration de la qualité de vie pour tous les Canadiens.



Sharon est Superviseur des routes et des droits de passage pour le Ministère des Transports, des Infrastructures et de l'Énergie de l'Ile du Prince Édouard. Elle travaille dans le droit immobilier depuis 25 ans pour les secteurs privé et public. Elle est Présidente de l'IRWA pour la Région 8 et est administratrice au Conseil d'administration de la Fondation canadienne pour l'éducation sur les droits de passage.