

Evaluation préliminaire

Etude de Transport Ferchibal

CANQ
TR
AD
115



GOUVERNEMENT
DU QUÉBEC

MINISTÈRE
DES TRANSPORTS

MINISTÈRE DES TRANSPORTS
CENTRE DE DOCUMENTATION
700, BOUL. RENÉ-LÉVESQUE EST.
21^e ÉTAGE
QUÉBEC (QUÉBEC) - CANADA
G1R 5H1

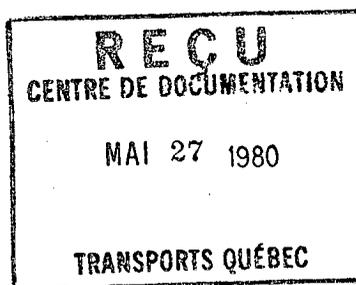
Evaluation préliminaire

Etude de Transport Ferchibal

Par

Jean-Pierre Maltais, agronome
Evaluateur Stagiaire,
Direction de l'Expropriation,
Ministère des Transports.

Le 25 août 1975.



CANQ
TR
AD
115



	PAGES
Contenu du rapport	1
A) Sommaire des faits saillants	2
B) Définition du problème	3
But du document	3
Descriptions juridiques des terrains	3
Modes de tenure impliqués	3
Définition de la valeur	8
Méthodologie	8
C) Conditions limitatives	10
D) Description du terrain	12
Tenure	12
Utilisation du sol	14
Potentiels intégrés	14
E) Evaluation préliminaire du terrain	18
Taux de base	18
Calcul de la valeur	19
F) Evaluation préliminaire des bâtiments	21
G) Evaluation préliminaire des dommages	22
H) Evaluation préliminaire des indemnités-Résumé	25
I) Estimé de certains coûts reliés à une éventuel- le expropriation	26
J) Conclusion	27



A- SOMMAIRE DES FAITS SAILLANTS

Coûts valables pour l'année 1975.

Evaluation préliminaire- résumé.

Element	Voie existante			Voie nouvelle			
	Tronçons	Tronçons		Tronçons		TTL	
1	1C	A ¹⁾	TTL	3	5	6A	TTL
Achat de terrain	--	\$15,000.	\$15,000.	-	\$23,500.	\$41,500.	\$65,000.
Achat de bâtisse	-	\$20,000.	\$20,000.	-	\$20,000.	\$20,000.	\$40,000.
Frais et dommages	-	\$60,000.	\$60,000.	-	\$67,500.	\$128,000.	\$195,500.
Autres frais	=	=====	<u>\$30,000.</u>	=	=====	=====	<u>\$130,000.</u>
TTL	-	-----	\$125,000.	-	-----	-----	\$430,500.) (\$430,000)

1) A= Contournement de St-Gédéon.



DEFINITION DU PROBLEME.

But du document: Présenter une évaluation préliminaire du coût approximatif des terrains requis pour les infrastructures projetées dans l'Etude de Transport Ferchibal; (coûts valables pour l'année 1975.)

Descriptions juridiques des terrains:

Non disponibles.

Modes de tenure impliqués:

Juridiction du Québec.

1- Concessions forestières régulières.

Ce terme désigne un territoire boisé du domaine public affermé aux fins d'exploitation forestière. Une licence est émise en faveur de l'applicant en retour d'une prime d'affermage. Cette licence ou droit d'utilisation des bois est renouvelable chaque année moyennant le paiement annuel d'une redevance; cette redevance est appelée "rente foncière". Le concessionnaire peut couper les quantités permises au plan d'aménagement en rédigeant une demande d'obtention de "permis de coupe" qui décrit les endroits qui seront exploités, les quantités qu'il y coupera, l'utilisation qu'il fera de ces bois, etc... Ce



permis, réversible en tout temps, est accordé moyennant le paiement de "droits de coupe" qui varient suivant les essences et les années.

Le paiement de ces différentes redevances donne au concessionnaire, sauf pour les concessions affermées depuis 1963, tous les droits de propriété quelconque sur les arbres, bois de sciage et de construction qui peuvent être coupés sur les terrains affermés dans les limites décrites dans le permis et pendant la durée qui y est spécifiée (S.R. 1964, art. 72). Il peut de plus, construire des chemins pour fins d'exploitation (art. 103), intenter des procédures contre ceux qui coupent sans permis sur le terrain qui lui a été concédé (art. 74) et y transporter sans redevance du bois et des provisions.

Source: MTF, Normes d'inventaire forestier 1975. p. 061.1

2- Forêts domaniales.

Le ministère des terres et forêts a mis en oeuvre un programme de reprise en mains des concessions forestières, devant se terminer en 1982. Les territoires ainsi récupérés deviendront des forêts domaniales qui se définissent comme des réserves forestières, administrées par l'Etat; l'exploitation est faite soit en régie ou par



l'entreprise privée, en vertu de convention particulière, pour pourvoir aux besoins de l'industrie.

Source: Idem, p.061.2

3- Réserves cantonales.

Ce sont des terrains forestiers dont l'objet est de pourvoir aux besoins domestiques, en bois de chauffage et de construction, des citoyens des territoires adjacents. Les réserves forestières cantonales créées après le 9 mai 1941 sont inaliénables, sauf pour fins d'utilité publique.

Source: Idem, p.061.2

4- Terrains vacants au ministère des terres et Forêts.

On désigne par terrains vacants sous juridiction du ministère des terres et forêts, ceux qui (érigés ou non en cantons) ne font actuellement l'objet d'aucune attribution spécifique, ni d'aucune concession temporaire ou permanente. Le ministère accorde, pour maintenir des industries et aider à stabiliser l'économie de certaines régions, sans enchère et sans avis, des permis de coupe spéciaux sur ces territoires.

Source: Idem, p.062.1



5- Terrains vacants au ministère de l'agriculture.

Ce sont des terrains qui, sur recommandation du ministre de l'agriculture sont classés, par le Lieutenant Gouverneur en Conseil, comme terres propres à la culture ou devant être affectées à la colonisation. Ces terrains sont, de ce fait, transférés de la juridiction du ministre des terres et forêts à celle du ministre de l'agriculture. Aucun permis d'exploitation forestière n'est donné sur ces terrains.

Source: Idem, p.062.1

6- Terrains liés par billet de location.

Le M A Q consent des promesses de vente conditionnelle de certains terrains propres à l'agriculture; le détenteur qui a respecté les conditions requises devient propriétaire du terrain.

7- Propriétés privées.



8- Terrains transférés au ministère des richesses naturelles.

A) Terrains loués à l'Alcan.

Deux baux consentis en 1950 et 1961 à l'Aluminium Company Of Canada, Limited (Alcan) affectent certains terrains près de la rivière Péribonca.

B) Autres droits loués à l'Alcan.

En plus des terrains, l'Alcan a loué des droits sur d'autres terrains environnants; droit de passage, droit d'inonder et d'autres droits.

Ces baux, d'une durée de 25 ans, renouvelables, ont été consentis pour fin d'exploitation Hydro-électrique.

9- Réserve des trois chaînes.

Dans le rapport, on considère arbitrairement que la réserve des trois chaînes n'existe pas.

10- Terrains sous la juridiction du ministère du tourisme, de la chasse et de la pêche.

Les terrains formant la réserve de chasse et pêche de Mistassini et celle de Chibougamau sont sous la juridiction du M.T.C.P. Aucun bail ne semble y avoir été consenti.



Définition de la valeur.

Le résultat recherché est assimilé à l'indemnité d'expropriation; il est formé par l'addition de la valeur marchande des immeubles à acquérir et des frais et dommages causés par l'expropriation.

La valeur marchande peut être définie de la manière suivante: "Le prix le plus probable, compte tenu du marché immobilier au moment de l'évaluation, d'une vente librement consentie de part et d'autre, avec une connaissance convenable de la valeur physique dépréciée de l'immeuble et de sa valeur économique et potentielle; ce prix pouvant, en cas d'absence ou d'insuffisance du marché ou de ses données, être établi uniquement selon la valeur physique dépréciée ou selon la valeur économique actuelle et potentielle ou selon l'une et l'autre". (Loi sur l'évaluation foncière).

Pour être indemnisables, les préjudices résultant de l'expropriation doivent y être reliés directement, être matériels et certains.

Méthodologie.

A) Estimation des immeubles à acquérir.

Les cartes à l'échelle 1:50,000 de l'inventaire des Terres du Canada ont servi à la compi-



lation des données physiques des tronçons traversant les secteurs habités; deux types de cartes au 1:50,000 ont été utilisées.

- les cartes montrant l'utilisation actuelle du sol (préparées en 1968)
- et les cartes montrant les potentiels intégrés d'utilisation du sol.

Pour compléter les cartes, certains endroits ont été inspectés sur place sommairement.

Des taux de base ont été établis pour la valeur des terrains selon leur utilisation actuelle.

Ces taux proviennent d'une rapide enquête préliminaire concernant les valeurs foncières dans la partie habitée du territoire.

B) Evaluation sommaire des dommages.

Compte tenu de la précision des tracés et du délai posé, l'étude détaillée de chaque propriétaire et ayant droit n'a pas été effectuée. Les résultats obtenus proviennent donc d'une estimation de caractère général dont la précision est délicate à préciser.

La même remarque s'applique à l'estimé du coût des frais d'expropriation- qu'ils fassent partie ou non de l'indemnité.



C-Conditions limitatives.

Les principales conditions limitant la portée du rapport sont les suivantes:

1- Tous les résultats obtenus sont sommaires et préliminaires.

2- Toutes les vérifications, inspections et compilations sont sommaires, approximatives et parfois non complètes (faute de données).

3- Aucune description légale n'est fournie.

4- Aucune mesure d'arpentage n'a été faite.

5- Le montant des dommages est fourni sous toutes réserves; son estimé demandera une étude détaillée de chaque propriétaire ou ayant droit.

6- La précision du résultat est impossible à estimer exactement; pour l'achat des terrains elle pourrait être d'environ 25%; quant aux dommages, aucun facteur n'est avancé.

7- L'acquéreur éventuel des terrains n'est pas encore connu; on suppose ici qu'il s'agit de l'Etat-québécois.



8- Les terrains évalués sont ceux décrits à la première page de la lettre de Monsieur André Leclerc, de la Direction Politiques et Développement, en date du 7 août 1975. Aucun terrain non requis explicitement pour la voie du chemin de fer n'est évalué, ce qui exclut notamment le terminus nord. Dans l'option "voie existante", le tronçon # 10 n'est pas inclus; le contournement de St-Gédéon (identifié dans ce rapport par la lettre " A ") a été inclus.

9- La largeur du terrain est fixée à
100 pi.



D- DESCRIPTION DU TERRAIN

Tenure

A) Le tableau no 1 présente la longueur des tracés selon la tenure du terrain.

Tableau -1- Tenure du terrain.

Longueur en mi. (approx.) ²⁾

<u>Tenure</u>	<u>Voie existante</u> ³⁾				<u>Voie nouvelle</u> ⁴⁾			
	Tronçons				Tronçons			
	1	1c	A ⁶⁾	TTL	3	5	6A	TTL
<u>Conc. for. réguliè- res.</u>	-	4.4	--	4.4	8.1	27.3	--	35.4
<u>Forêt domaniale</u>								
<u>Réserve cantonale</u>	7	23.31	--	30.31	57	45.4	7.8	110.2
<u>MTF- vacant</u>								
<u>MAQ- vacant</u>								
<u>Billet de location et Propr. privée</u>	-	----	6.38	6.38	--	13.5	25.6	39.1
<u>MRN- Alcan</u>	-	----	---	---	--	2		2
<u>MTCP</u>	93.2	----	---	93.2	31	---	---	31
	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>=====</u>
<u>TTL</u>	100.2	27.71	6.38	134.29	96.1	86.2	35.4	217.7



2) Voir les notes à la fin du tableau no 2.

Ces données préliminaires, quoique approxi-
matives, montrent certaines différences des mo-
des de tenure des deux options; dans la pre-
mière - voie existante - environ 5% (6.4 mi)
de la longueur totale des tronçons étudiés
passe sur des terrains privés ou sous billet
de location, le reste du trajet étant proprié-
té de l'Etat, dont \pm 3% (4.4 mi) loués à des
concessionnaires forestiers.

Dans la seconde option (voie nouvelle), les
terrains privés et sous billet de location
sont beaucoup plus nombreux: \pm 39 mi (18%);
il en est de même des concessions forestiè-
res: \pm 35 mi (16%).



B) Utilisation actuelle du sol.

Le tableau no 2 contient les résultats d'une compilation sommaire de l'utilisation du sol effectuée à l'aide des cartes de l'Inventaire des Terres du Canada (I. T. C.) à l'échelle 1: 50,000; quoique complétées à partir de données de 1968 ces cartes demeurent fort utiles du fait de l'évaluation lente du secteur étudié.

Dans l'option " voie existante " on trouve environ 6,4 mi. (5%) de sols affectés à l'utilisation agricole, le reste étant affecté à la forêt.

Dans l'option " voie nouvelle ", environ 15 mi.(7%) sont affectés à l'agriculture et le reste à la forêt.

C) Potentiels intégrés.

Les potentiels d'utilisation intégrés sont présentés au tableau no 3; la compilation provient des cartes de l' I. T. C. à l'échelle 1: 50,000; les tronçons traversant le territoire non habité ne sont pas inclus.

Ces données confirment le bon potentiel agricole des sols du tronçon " A " qui sont tous affectés à cet usage. Dans le tronçon " 6A ", seulement 5.4 mi ont un bon potentiel agricole alors que 9 mi sont utilisés par l'agriculture; il est possible d'en conclure que la qualité physique moyenne des sols agricoles de ce tronçon est inférieure à celle des sols agricoles du tronçon " A ".



Tableau 2- Utilisation actuelle du sol- compilation sommaire 1)

Chemin de fer seulement

Longueur en mi. 2) (nouveaux tronçons)

Catégories d'affec-
tation

Voie existante 3)

Voie nouvelle 4)

Tronçons

Tronçons

6)

7)

	1	1c	Tronçons		3	5	Tronçons		TTL
			A	TTL			(%)	6A	
<u>A. urbaine</u>	-	--	-	---	-	-	---	---	---
<u>A. agricole</u>									
grandes cultures	-	--	6.10	6.10	-	4.46	6.61	11.07	
pâturage	-	--	0.28	0.28	-	0.81	1.30	2.11	
terres en friche	-	--	-----	-----	-	0.71	1.20	1.91	
	-	--	-----	-----	-	-----	-----	-----	
Sous-Total	-	--	6.38	6.38	-	5.98 (7)	9.11	(26)15.09	
<u>a. forestière 5)</u>									
prop. du Gouverne- ment sans conc. for.	100.2	23.31	-----	123.51	88.0	45.4	9.80	143.2	
prop. du Gouverne- ment avec conc. for.	-	4.4	-----	4.4	8.1	27.3	--	35.4	
prop. de partic.	-	---	-----	---	---	7.52	16.49	24.01	
	-	---	-----	---	---	---	---	---	
Sous-Total	100.2	27.71	-----	127.91	96.1	80.22 (93)	26.29	(74)202.61	
	-	---	-----	---	---	---	---	---	
Total	100.2	27.71	6.38	134.29	96.1	86.2 (100)	35.4	(100) 217.7	



Tableau 2 suite)

- 1) Compilation sommaire effectuée à partir de cartes à l'échelle 1: 50,000 préparées d'après des relevés en 1968 et 1969.
- 2) Longueur des tracés connus le 15 août 1976.
- 3) Ne sont pas encore connus:
 - A)- Contournements
 - M. 111 Subd. Cran
 - Lac Chigoubiche
 - Roberval
 - Chambord
 - Ha! Ha! Jct
 - B)- antenne pour relier le R- S au terminus sud
 - C)- terminus sud
- 4) Ne sont pas encore connus:
 - Contournement Ha! Ha! Jct
 - antenne pour relier le R- S au terminus sud
 - terminus sud.
- 5) Comprenant certaines parties en marais, surface d'eau, terres improductives et autres affectations (Ex.: mines)
- 6) A: Contournement de St-Gédéon.



Tableau 3- Potentiels intégrés- Compilation sommaire. 1)

Potentiel	Tronçons (longueur en mi)		
	A2)	5 ³)	6A)
Agriculture			
Aa)	6.1	3.71	5.11
Ab)	0.28	0.54	0.32
Ac)	-----	14.96	-----
	=====	=====	=====
SS-Total	6.38	19.21	5.43
Forêt			
Fa	-----	2.6	4.05
Fb	-----	13.73	9.13
Fc	-----	-----	10.12
	=====	=====	=====
SS-Total	-----	16.33	23.30
Récréation	-----	.21	.11
Potentiel faible	-----	10.49	6.56
Zone urbaine	-----	-----	-----
	=====	=====	=====
Total	6.38	46.24	35.4

- 1) Compilation sommaire effectuée à partir de cartes à l'échelle 1: 50,000.
- 2) Contournement de St-Gédéon.
- 3) Partie cartographiée seulement; autres tronçons: non cartographiés.



E- EVALUATION PRELIMINAIRE DU TERRAIN. TAUX DE BASE

A) Terrains privés.

A la suite d'une brève analyse du marché foncier dans la partie habitée du territoire, les taux unitaires moyens suivant^s ont été retenus:

- 1- Terrain affecté à l'agriculture: \$200.00/acre
- 2- Terrain affecté à la forêt : \$100.00/acre

Notes: 1- Ces taux sont de moyennes et doivent être interprétés comme tels?

2- Tout terrain non agricole est considéré ici comme forestier; il peut y avoir de petites superficies d'utilisation différente, non décelées sur les cartes.

3- Les terrains détenus par billet de location sont considérés comme terrains privés.

B) Terrains de l'Etat.

On suppose ici que l'Etat sera le propriétaire du chemin de fer. Aucun montant n'est donc prévu pour l'acquisition de terres publiques.

Les locataires et ayants droit (autres que les détenteurs de billet de location) peuvent avoir droit à une indemnité; leur cas est traité sommairement plus loin.



E-EVALUATION PRELIMINAIRE DU TERRAIN (Suite)
Calcul de la valeur. Terrain privé.

	<u>Terrain agricole</u>	<u>Terrain forestier</u>	<u>TTL</u>
<u>Option: voie exis-</u>			
<u>tante</u>	1)	1)	
<u>Tronçons</u>	Longueur (mi) X taux/mi= valeur	L (mi) X taux/mi= valeur	
1	-----	-----	---
1C	-----	-----	---
A	6.38 X \$2400. = <u>\$15,312</u>	-----	\$15,312
TTL	\$15,312	-----	\$15,312 (\$15,000)
<u>Option: voie nou-</u>			
<u>velle</u>			
<u>Tronçons</u>			
3	-----	-----	-----
5	5.98 X \$2,400= \$14,352	7.52 X \$1,200= \$9,024.	\$23,376.
6A	9.11 X \$2,400= <u>\$21,864.</u>	16.49 X \$1,200.= <u>\$19,788.</u>	\$41,652.
TTL	\$36,216.	\$28,812.	\$65,028. (\$65,000.)



1) Calcul de conversion: $\$200./\text{acre} = \$2,400./\text{mi.}$

$\$100./\text{acre} = \$1,200./\text{mi.}$

Largeur: 100'

Longueur: 5280' = 1 mi.

Superficie: 100' X 5280' = 528,000 p. car.

Nbe d'acres/ mi. $528,000 \div 43,560 = 12.1$ acres/ mi.

Facteur de conversion: $\$/\text{acre}$ en $\$/\text{mi} = 12.1$

Donc: $\$200./\text{acre} \times 12.1 = \$2,400./\text{mi.}$

Et $\$100./\text{acre} \times 12.1 = \$1,200./\text{mi.}$

La valeur des terrains privés à acquérir s'élève à environ \$15,000. dans l'option " voie existante " et à environ \$65,000. dans l'option " voie nouvelle ".



F- EVALUATION PRELIMINAIRE DES BÂTIMENTS.

Les différents tracés évitent les bâtiments, sauf en trois endroits où l'achat de bâtiments agricoles ou maisons pourrait être nécessaire (d'après ce qu'on peut en juger sur les plans à l'échelle 1. 50,000).

Un montant approximatif de \$ 60,000. est estimé pour l'achat de bâtiments et autres améliorations au sol.



G- EVALUATION PRÉLIMINAIRE DES DOMMAGES ET DES
FRAIS A INCLURE DANS L'INDEMNITE.

Quoique des dommages réels puissent être ré-
vélés par une étude approfondie, les faits
connus à date ne permettent pas de conclure
à l'existence de préjudices appréciables
dans les cas suivants:

Les concessions forestières;

Les terrains loués à l'Alcan.

Quant aux propriétés privées (incluant les
terrains sous billets de location), seules
les fermes paraissent à première vue subir
certains dommages, surtout causés par le sec-
tionnement des terres. A ce sujet, la lettre
de Monsieur André Leclerc en date du 11 août
expose qu'en principe, les résidus sectionnés
des terres agricoles pourraient être accessi-
bles à leur propriétaire actuel au moyen d'un
passage à niveau privé; l'aménagement de tel-
les structures aurait certainement pour ef-
fet de diminuer considérablement la gravité
des dommages de sectionnement des fermes.



La précision des plans disponibles ne permet pas l'étude détaillée de chaque propriété affectée; le résultat proposé ici provient de calculs d'ordre général ne reposant sur aucune donnée vérifiée sur place; au mieux, ils peuvent fournir une indication ayant une portée limitée (voir le tableau no 4).



Tableau no 4- Evaluation préliminaire des dommages
et frais à inclure dans l'indemnité.

Montants (\$)

Option: voie existante

Option: voie nouvelle

Tronçons

Tronçons

	1C	A	TTL	3	5	6A	TTL
1							
-	--	\$60,000.	\$60,000.	-	\$67,500.	\$128,000.	\$195,500 (\$200,000)

- Hypothèses: 1) 10 propriétaires par mille
 2) \$1000. par propriétaire dans les tronçons
 " A " et " 6 A "
 3) \$500. par propriétaire dans le tronçon
 " 5 " à cause du plus grand nombre de
 terrains boisés.

Dans l'option " voie existante " les dommages sont estimés
à \$60,000. et à \$200,000. dans l'option " voie nouvelle ".



H- EVALUATION PRELIMINAIRE DES INDEMNITES- RESUME

Tableau no 5- Evaluation préliminaire des indemnités.

Element	1	Voie existante			3	Voie nouvelle		
		Tronçons				Tronçons		
		1C	A	TTL		5	6A	TTL
<u>Achat de terrains</u>	-	--	\$15,000.	\$15,000.	-	\$23,500.	\$41,500.	\$65,000.
<u>Achat de bâtisses</u>	-	--	\$20,000.	\$20,000.	-	\$20,000.	\$20,000.	\$40,000.
<u>Frais et dommages</u>	=	==	<u>\$60,000.</u>	<u>\$60,000.</u>	=	<u>\$67,500.</u>	<u>\$128,000.</u>	<u>\$195,500.</u>
<u>TTL</u>	-	--	\$95,000.	\$95,000.	-	\$111,000.	\$189,500.	\$300,500. (\$300,000.)

Le tableau no 5 résume l'évaluation préliminaire des indemnités.

Dans l'option " voie existante ", l'estimé partiel préliminaire s'élève à \$95,000. et à \$300,000. dans l'option " voie nouvelle ".



I- ESTIME PRELIMINAIRE DE CERTAINS COÛTS RELIES
A UNE EVENTUELLE EXPROPRIATION

Hypothèse: Evaluation^s et négociations faites
par les employés de l'Etat.

Ces coûts diffèrent de ceux déjà inclus dans
le calcul des indemnités; il s'agit ici de
frais d'experts, de notaires et d'avocats,
qui sont généralement payés par l'expropriant
selon les tarifs des différents organismes
professionnels. En moyenne, on les évalue ici
à \$500. par dossier, soit pour l'option "voie
existante " : \$30,000. et pour l'option "voie
nouvelle " : \$130,000.



J- CONCLUSION.

L'évaluation préliminaire des coûts d'acquisition s'élève à:

Voie nouvelle: \$95. + \$30,000 = \$125,000.

Voie existante: \$300,000 + \$130,000 = \$430,000.

Ces montants doivent être interprétés à la lumière des conditions et réserves exposées dans le rapport.

Collaborateur: Monsieur Jacques Robitaille,

Jean-Pierre Maltais

Jean-Pierre Maltais

agronome, évaluateur stagiaire,

Direction de l'Expropriation
Ministère des Transports.

JPM/jn



MINISTÈRE DES TRANSPORTS



QTR A 104 776