

Programme de protection de la valeur des propriétés de la SGDN

1 Résumé

Le Programme de protection de la valeur des propriétés (PVP) de la Société de gestion des déchets nucléaires (SGDN) n'est pas à la hauteur de l'objectif énoncé de procurer aux résidents la tranquillité d'esprit qui découle du fait de savoir que la valeur de leurs propriétés est protégée. Le programme ne tient pas compte de la perte de revenus commerciaux générés par des biens immobiliers qui sont compromis par la présence du dépôt géologique en profondeur (DGP).

Étant propriétaire dans la zone adjacente au site, je ne vois pas en quoi ce programme procure la tranquillité d'esprit. En fait, j'ai l'impression que la SGDN ne m'a laissé que le choix de jouer une de deux cartes : soit vendre ma propriété (éventuellement à perte) pendant la période d'admissibilité au PVP, soit la conserver au risque de perdre la totalité de sa valeur nette.

Le programme semble avoir été conçu sans que l'on ait songé à la longueur du processus pour arriver à exploiter un DGP ni à la longévité du dépôt lui-même. On dirait qu'il a été élaboré pour réduire autant que possible les dépenses de la SGDN et pour avoir une conclusion rapide.

2 Un programme élaboré sans la participation de la collectivité

Le processus de sélection des sites de la SGDN est censé être axé sur la collectivité, mais le PVP a été élaboré sans que l'on ait le moins consulté les intéressés. La SGDN s'est contentée de confier la mise au point du programme à la société d'experts-conseils Colliers Strategy & Consulting. Aussi, compte tenu de l'inexistence d'un DGP en exploitation dans le monde, il n'y a aucun précédent historique susceptible d'illustrer les effets d'un tel dépôt sur la valeur des propriétés.

3 Un programme exclusivement réservé à ceux qui détiennent la propriété à la date de sélection du site

Une lacune très importante du PVP est le critère selon lequel on ne peut être admissible au programme que si l'on est propriétaire du bien immobilier avant et le jour même de l'annonce du choix du site. Selon les estimations de la SGDN, il faudra prévoir 20 ans pour les travaux de construction avant que le dépôt ne puisse accueillir des déchets nucléaires hautement radioactifs, ce qui laisse amplement de temps pour que les propriétés changent de main entretemps. Les futurs acheteurs potentiels à South Bruce ne seront pas admissibles au PVP, ce qui diminuera la valeur marchande des propriétés.

Étant propriétaire foncier de quatrième génération, je trouve ce critère particulièrement inacceptable. Un exemple : si je devais décéder inopinément au début des travaux de construction du dépôt, mes enfants ou autres héritiers n'auraient plus droit au PVP. Ils seraient donc laissés sans protection pour la valeur de la propriété justement quand ils en auraient le plus besoin, c'est-à-dire à compter du moment où les déchets hautement radioactifs seront entreposés sur les lieux.

4 Date d'expiration du programme

Même si le risque nucléaire que pose un dépôt géologique en profondeur dure essentiellement à tout jamais, le PVP expire cinq ans après le début des activités d'enfouissement, et le Programme des propriétés adjacentes (PPA), deux ans après le début de ces activités. Le gros risque pour la valeur des propriétés surgira une fois que les déchets nucléaires hautement radioactifs seront transportés et remballés pour être enfouis dans le DGP. Cette activité devrait durer 40 ans. Comment la SGDN peut-elle justifier cette limite du PVP et du PPA à seulement cinq et deux ans, respectivement?

5 Disparités entre les programmes

Au printemps 2019, la SGDN a publié son « Processus d'accès aux terres » (PAT), qui décrivait le programme dans le cadre duquel la société comptait acheter un terrain à South Bruce ou avoir l'option de l'acheter. La SGDN escomptait pour cela que les propriétaires fonciers de South Bruce allaient se porter *volontaires* pour lui vendre leurs terres. Compte tenu de la nature entièrement volontaire du processus et de l'absence d'une menace imminente attribuable à un DGP, les caractéristiques du PAT sont favorables aux propriétaires fonciers, notamment l'offre de primes supérieures à la juste valeur marchande. En revanche, avec le PVP, les propriétaires fonciers de South Bruce, qui n'ont peut-être pas d'autre choix que d'y souscrire en raison de la présence du DGP, sont confrontés à d'importants préjudices administratifs, à des coûts financiers pour présenter une réclamation et à une perte potentielle de revenus lors de la vente de leurs propriétés.

Tableau 1 — Comparaison entre le Programme d'accès aux terres et le Programme de protection de la valeur des propriétés

Paramètre	Programme d'accès aux terres		Programme de protection de la valeur des propriétés
	Achat	Option d'achat	
Participation	Volontaire	Volontaire	On pourrait être obligé d'y avoir recours
Remboursement des coûts	10 000 \$ Paiement initial garanti	10 000 \$ Paiement initial garanti	Obligation de payer les frais de présentation de la demande dès le départ. Remboursement possible jusqu'à concurrence de 10 000 \$, si un accord est conclu
Revenus provenant de la vente	Juste valeur marchande	Juste valeur marchande	On pourrait recevoir moins que la valeur estimative, si aucun acheteur n'est prêt à payer la juste valeur marchande.
Prime supérieure à la juste valeur marchande	5 %	25 % au moment de la vente Versement initial de 10 % sur l'option	0 %

Expiration du programme	Aucune	Aucune	5 ans après le début des activités d'enfouissement (PVP) 2 ans après le début des activités d'enfouissement (PPA)
-------------------------	--------	--------	--

6 Recommandation

Dans sa forme actuelle, le Programme de protection de la valeur des propriétés ne devrait être qu'un point de départ pour des discussions avec les résidents de South Bruce en vue d'élaborer un programme acceptable, susceptible d'offrir une « tranquillité d'esprit ». La participation de la collectivité est un critère important du mandat de la SGDN en matière de relations publiques, mais il n'a pas été mis en pratique dans le cadre de ce programme. Ce n'est qu'une fois qu'on aura obtenu les commentaires de la collectivité que l'on pourra procéder à l'élaboration d'un programme sur la valeur des propriétés. Un PVP acceptable éliminerait également tous les coûts associés au dépôt d'une réclamation.