

Les impacts immobilier et social de l'exploitation des hydrocarbures de schiste aux Etats-Unis

Le système légal d'encadrement de l'exploitation d'hydrocarbure de schiste n'est pas du tout le même en France et aux Etats-Unis. En effet, aux Etats-Unis, le sol, le sous-sol et leur contenu appartiennent entièrement au propriétaire du terrain. Les compagnies pétrolières viennent donc sonner chez les habitants d'une ville pour leur demander de louer une partie de leur terrain en vue d'extraire du gaz ou de l'huile de schiste de la terre. Pour cela, un bail gazier, procédure particulière mise en place pour le gaz de schiste, est signé. Or, cela pose beaucoup de problèmes car les risques et leurs impacts passent de l'industrie pétrolière au propriétaire. De plus, certains amendements américains à des lois permettent par exemple au locataire, c'est à dire la compagnie pétrolière, d'être protégé d'une cessation de bail. C'est devant de tels problèmes que la mobilisation citoyenne a débuté outre-Atlantique.

Un Américain qui achète un terrain est aussi propriétaire de l'espace au dessus de son terrain et du sous-sol qui y correspond. La pratique nouvelle d'exploitation du gaz de schiste remet en cause ces acquis.

La pratique courante chez les exploitants américains de gaz de schiste est de demander l'autorisation à des propriétaires de terrain au sous-sol riche en gaz d'exploiter leur part de gaz. Leur faisant miroiter un contrat donnant-donnant, avec une exploitation sûre des roches de schiste, ils mettent en réalité les citoyens en difficulté. Il existe une forme particulière de contrat qui est spécifique est désavantage les propriétaires : le bail gazier.

Un des problèmes majeurs de cette manière de procéder est que beaucoup d'Américains ne peuvent pas mettre leur maison en hypothèque s'ils ont un bail gazier car les risques sont trop grands, les banques ne prêtent plus. En effet, elles considèrent que les normes secondaires des hypothèques de marché ne sont pas respectées. Les constructions sur un terrain avec un bail gazier ne sont pas possibles non plus car les prêts pour les constructions ne sont accordés que si le terrain est sans risques.

Ainsi, nombre d'Américains ont des hypothèques sur leur maison. La plupart des propriétaires américains ont des prêts hypothécaires pour acheter leur maison, une des conséquences est qu'il ne leur est plus possible de la vendre car personne ne pourra l'acheter avec un prêt hypothécaire.

Or, les compagnies d'hypothèques et les banques imposent certaines conditions dans leurs contrats, dont l'interdiction formelle d'activités potentiellement dangereuse sur le terrain et de substances toxiques. Les risques que comporte l'exploitation du gaz de schiste par fracturation hydraulique (pollution, séismes, ...) ne sont parfois même pas mentionnés dans les contrats que font signer les compagnies gazières aux propriétaires pour forer leur jardin.

Un nombre croissant de banques n'accordent plus de prêts hypothécaires à des propriétaires de maison sur un terrain exploité. On a donc un transfert des risques industriels provoqués par l'exploitation d'une poche de gaz de schiste des compagnies gazières aux simples citoyens. Selon cet article, l'EPA estime que 20% à 40% de l'eau pleine de produits chimiques reste sous terre et peut donc potentiellement contaminer des nappes phréatiques. En dehors du risque de pollution, celui de blowout et de fissures inattendues forment un ensemble de dommages possibles pour la propriété des Américains.

Rappelons que selon la coutume américaine, les zones résidentielles et industrielles sont relativement séparées car la maison est un symbole important, de réussite professionnelle, de vie de famille, de réussite sociale. Cela prouve l'importance que peuvent les conséquences de la signature d'un bail gazier pour un Américain.

Par ailleurs, un propriétaire qui loue son sous-sol et une petite parcelle de son terrain à une compagnie peut être rémunéré soit par un loyer versé directement, avant le début de l'exploitation, soit par un pourcentage, soit par une combinaison des deux. Mais les lois régulant la location du sous-sol sont très permissives comparées à celle de location d'une habitation et cela a pour conséquences de nombreux problèmes de tentatives de contournement des droits du propriétaire par les compagnies.

Les propriétaires reçoivent une rente en échange : soit une rente fixée au début de la location, soit un pourcentage des bénéfices (le propriétaire peut venir inspecter pour vérifier qu'il récupère bien une partie honorable du bénéfice) pour tout le groupe de propriétaires (plus le groupe est grand, plus part par personne sera petite).

Si un bail d'espace interdit toute activité risquée et l'utilisation de substances aux effets à risque, le permis d'exploitation d'un forage d'hydrocarbure de schiste permet l'usage de substances à risque et inflammables ce qui provoque une responsabilité du propriétaire sur les activités de son locataire. Normalement, un contrat de ce type suppose également que le locataire dépose une caution en cas de dommage à son propriétaire mais pas le permis pour l'exploitation des gaz. Ce contrat ne prévoit ni assurance ni indemnisation

Le permis d'exploitation est obtenu de trois manières :

- Droits du sous sol acquis : 'deed to the subsurface right'
- Contrat de location avec le propriétaire
- Intégration obligatoire pour un propriétaire. L'intégration obligatoire : si un pétrolier possède 60% des terres autour du terrain d'un propriétaire, il peut obliger ce dernier à lui louer son terrain (les opposants appellent ça de l'expropriation).

Ce qu'on appelle les actes de séparation sol-sous-sol permettent de rendre la propriété du sous-sol différente de celle du sol. C'est enregistré dans le cadastre et ce droit ne permet pas au propriétaire du sous-sol de pénaliser le propriétaire du sol en abimant son bien, ce qui pose problème dans le cas de risques sismiques.

Dans un contrat standard, il y a un espace interdit d'exploitation entre la surface et le sous-sol pour que le propriétaire du sol puisse installer des câbles téléphone et autres infrastructures. Ce contrat dure 5 ans renouvelables mais si l'exploitant trouve une source « capable de production », c'est-à-dire très rentable et facilement exploitable, sans contraintes pour le propriétaire du sous sol, alors le renouvellement est immédiat et sans fin définie.

Une autre difficulté vient de certaines lois qui autorisent l'exploitation du gaz présent sur le terrain de A par une personne B si le puits situé sur le terrain de B capte le gaz de A. Cela provoque encore plus de complications car certains terrains se voient qualifiés de dangereux alors que le profit va au voisin.

A savoir : l'usage de la fracturation hydraulique et du forage horizontal s'est multiplié depuis 2005, date à laquelle l'administration Bush dispense les pétroliers de devoir respecter les amendements qui contraignaient à respecter l'environnement (Air sain et Eau saine). On appelle ça « Halliburton loophole (échappatoire) ».

Bail gazier aux Etats-Unis :

- Fournit le droit d'exploiter et de faire des bénéfices d'une exploitation, d'explorer, de développer le forage, de produire, de mesurer et de vendre la production sans restriction de méthode.
- Permet l'extraction mais aussi le stockage sur le terrain (du gaz extrait mais aussi d'autres gaz), et le transport. Si le locataire considère que ça peut aller à l'encontre de son exploitation, un propriétaire ne peut pas construire.
- Le locataire est libre d'extraire ou non et de maintenir le bail aussi longtemps qu'il le veut s'il prouve que l'exploitation est rentable (à vérifier).
- Dure 5 ans renouvelables
- Peut être sous-loué sans en avertir le propriétaire

L'état de N-Y a demandé aux entreprises de préciser quels agents chimiques ils utilisaient aux propriétaires mais cela ne prévient pas les dommages causés par les agents chimiques

Quand une ville est favorable aux gaz de schiste, la protestation d'un propriétaire qui veut stopper son bail est quasi impossible. Il existe une loi, la General Obligations Law, qui permet à un locataire (pétrolier), dont le propriétaire exige un cessé du bail, de maintenir ce bail, parfois indéfiniment si le contrat ne fait pas état d'une date précise de fin de bail (?).

Sources :

- http://www.lwvny.org/advocacy/hydrofracking/NYSBA-Journal_1211.pdf
- <http://lesamisdurichelieu.blogspot.fr/2011/12/gaz-de-schiste-les-impacts-legaux-selon.html>
-
- Le danger pour les propriétaires américains : « Homeowners and Gas Drilling Leases: Boon or Bust? » **By Elisabeth N. Radow**
Journal, November/December 2011, Vol. 83, No. 9, published by the New York State Bar Association, One Elk Street, Albany, New York 12207.

Cas d'autorité ville vs fédéral : <http://ecowatch.org/wp-content/uploads/2012/02/dryden.pdf>