

[Text]

that Canadians were discriminating against them by selecting this service, which is originally for United States users. It would be a lot healthier if the debate about the methods of compensation for the underground use of land were applied to all of the operating industry.

I am just picking up a couple of things that you said. I would not want anyone to think we know all about this and others do not know the way this was evolved, or that the pipeline companies should be going around saying that the pipeline companies improve the land. I know that story came out of some of the dry land in the eastern Prairies and Manitoba, where you found some of them picking up a little bit of topsoil, and then there was a quick flush of growth and you could actually see in a grain field where it was a little darker or a little higher over the ditch, but after a couple of years that would disappear.

Senator Hays: I am glad to hear you say that, because that mostly comes from land buyers.

Mr. Phillips: And vice-versa.

Mr. Blair: We know in some cases a pipeline can be slightly disadvantageous to the ditch area; the pipe circle is mostly about the same. We know the way the concept of paying for a right of way evolved, in that you get a payment for really getting the right to do something once and it ties in with the whole business of trust deeds and indentures for financing, and so on, and was built around the sense of permanence that goes with an easement. I think the main resistance that I can see to annual guarantees in the pipeline companies is that the advisers are saying that rentals suggest something that is open ended and uncertain from year to year, and if you are raising these large amounts of capital, it is inconsistent with trying to do that, to borrow very large amounts, to put on something that you only rent. So they say, "Let us keep the word 'rent' out of it. Let us get something more definite and permanent than the word 'easement'." They argue that way. Then there is the argument whether a payment for an easement should be just one time or one time plus a fixed five-year assessment. There is an argument as to reasonableness in the negotiating power. So I am aware of the question, but I would argue, and do argue, that it would be better not to try to use this pipeline as the breakthrough on that particular topic.

There is one other point I would like to make. I do not know about this question of \$8,000 an acre. I guess someone said \$50 million, and someone worked out the number of square feet in the right of way.

Senator Hays: That would be for a 60-foot right of way, and there are eight acres to the mile.

Mr. Blair: And it is 500 miles long. There is a real form of investment. The real difference here is that when we are talking of \$200 or \$300 an acre paid to a farmer, that is just what the farmer gets. Over and above that, the municipal district and the municipalities are getting annual taxes in

[Traduction]

juste titre contre le fait que le Canada agit à leur endroit d'une façon discriminatoire en adoptant ce service initialement destiné aux usagers américains. Ce serait beaucoup plus sain de faire porter le débat sur les modes d'indemnisation pour l'utilisation de sous-sol, à l'ensemble de l'industrie d'exploitation.

Je relève simplement quelques-uns de vos propos. Je ne veux donner l'impression que nous connaissons à fond tout ce domaine, que les autres ignorent la façon dont les choses évoluent, ni que les sociétés gazières doivent prétendre qu'elles améliorent les terres. Je sais que cette légende a vu le jour sur une terre aride de l'Est des Prairies et du Manitoba, où certains avaient prélevé un peu de terreau. Puis on a pu constater une croissance rapide et la présence d'un champ de céréales dans les zones plus sombres ou surélevées par rapport aux fossés, mais après quelques années tout a disparu.

Le sénateur Hays: Je suis heureux de vous l'entendre dire parce que cette histoire vient en bonne partie des acheteurs de terres.

M. Phillips: Des vendeurs aussi.

M. Blair: Nous savons que dans certains cas, un pipe-line peut comporter certains légers inconvénients pour la région où l'on creuse le fossé, et qu'il en est de même pour la zone du pipe-line. Nous connaissons l'évolution du principe du versement de droits de passage, en ce sens qu'on effectue un paiement pour obtenir le droit de faire quelque chose une fois que cette chose cadre bien avec le conclusion de contrats fiduciaires et que les actes de fiducie aux fins de financement etc. ont été émis au point en raison du caractère de permanence que confère une servitude. Je pense que la principale opposition que je pourrais formuler au sujet des garanties annuelles des sociétés gazières est que les conseillers prétendent que les contrats de location supposent un accord ouvert et incertain d'une année à l'autre et qu'il est incohérent d'essayer d'emprunter des sommes considérables pour les investir dans quelque chose que vous louez simplement. Si bien qu'ils disent: «Supprimons la location, adoptons une solution permanente, définitive, et oublions la servitude». C'est leur raisonnement. Puis l'on se demande ensuite s'il faut racheter une servitude en effectuant un paiement unique ou en prévoyant procéder à une nouvelle évaluation dans cinq ans. Il y a dans le pouvoir de négociation un aspect rationnel. Je suis donc bien au fait de la question, mais j'affirme qu'il vaudrait mieux ne pas tenter d'utiliser ce pipe-line pour créer un précédent dans ce domaine particulier.

J'aimerais aussi faire valoir un autre point de vue. Je ne suis pas au courant de cette question de \$8,000 l'acre. Quelqu'un a parlé de \$50 million et un autre a calculé le nombre de pieds carrés touchés par ce droit de passage.

Le sénateur Hays: Ce serait pour un droit de passage de 60 pieds, et il y a huit acres au mille.

M. Blair: Sur 500 milles de longueur. C'est un véritable investissement, la différence réelle étant ici que lorsqu'on parle de verser de \$200 à \$300 l'acre à l'agriculteur, c'est exactement ce qu'il reçoit. Cela mis à part, dans des provinces comme l'Alberta, le district municipal et les municipalités