

Québec, le 14 avril 2011

Madame Monique Gélinas
Coordonatrice du secrétariat de la commission
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10
Québec (Québec) G1R 6A6

Madame,

J'ai pris connaissance de la demande de la Commission du BAPE concernant le projet du parc éolien de Saint-Valentin que vous avez fait parvenir à Madame Claudine Beaudoin, conseillère aux opérations régionales et à l'aménagement du territoire, le 21 mars 2011 et dans laquelle un avis du ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) est requis relativement aux effets potentiels de la proximité des éoliennes sur la valeur des propriétés.

Le MAMROT n'a pas réalisé d'analyse spécifique du projet de parc éolien de Saint-Valentin. En effet, le MAMROT ne possède pour sa part aucun renseignement décrivant les propriétés et de ce fait ne peut produire une analyse de l'effet de la présence d'un parc éolien à Saint-Valentin sur la valeur des propriétés avoisinantes.

Cependant, au cours des prochains mois, le MAMROT élaborera un devis détaillant les étapes à suivre pour réaliser de telles analyses d'impact, lequel pourra mieux garantir la crédibilité des résultats obtenus.

...2

Par ailleurs, nous vous transmettons une revue de la littérature réalisée par le MAMROT concernant les facteurs ayant une incidence sur la valeur marchande et un bilan des connaissances sur l'impact de la proximité d'un parc éolien sur la valeur marchande des propriétés.

Pour information supplémentaire, je vous invite à communiquer avec monsieur Luc Sauvageau, directeur de la direction de l'évaluation foncière. Vous pouvez joindre monsieur Sauvageau au 418 691-2015, poste 3835.

Veillez agréer, Madame, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le sous-ministre adjoint aux politiques,



Sylvain Boucher

p.j.

REVUE DE LA LITTÉRATURE CONCERNANT L'IMPACT DE LA PRÉSENCE D'ÉOLIENNES SUR LA VALEUR MARCHANDE DES RÉSIDENCES UNIFAMILIALES

ÉTAT DE LA SITUATION

- Du 8 au 11 mars 2011, le Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE) a tenu les séances de la première partie de l'audience publique concernant le projet du parc éolien de Saint-Valentin.
- Lors de ces séances, les participants ont souligné au BAPE leurs préoccupations des effets potentiels des éoliennes sur la valeur marchande de leurs propriétés.
- À la demande du BAPE, cette revue de littérature contient les éléments suivants :
 - les facteurs ayant une incidence sur la valeur marchande d'une propriété;
 - un bilan des connaissances sur l'impact de la proximité d'un parc éolien sur la valeur marchande des propriétés;

COMMENTAIRES

FACTEURS AYANT UNE INCIDENCE SUR LA VALEUR MARCHANDE

- La valeur d'une propriété est influencée, tant à la hausse qu'à la baisse, par une multitude de facteurs. Ces facteurs sont liés aux caractéristiques de la propriété, tels que l'âge, l'état d'entretien, les superficies de terrain et de bâtiment, la localisation, etc.
- Cependant, certaines circonstances ou événements extérieurs à l'immeuble peuvent créer une désuétude externe à ce dernier, car ils en amoindrissent la désidérabilité de façon significative et durable. Ces circonstances ou événements sont indépendants de l'immeuble et ne relèvent pas de son propriétaire. Ils peuvent être d'origine physique, juridique, sociale ou économique. La désidérabilité ainsi amoindrie réduit la valeur de l'immeuble et, par définition, cet effet n'est pas corrigible par le propriétaire.
- Une désuétude externe de localisation touche un immeuble lorsque la désidérabilité de celui-ci est amoindrie par des facteurs qui sont propres à son voisinage immédiat ou à son contexte environnant. De plus, cette désuétude varie selon l'intensité du facteur concerné, plus ce facteur affecte fortement la propriété, plus son impact sur la valeur marchande sera grand et inversement.
- Voici certains facteurs pouvant causer une désuétude externe de localisation :
 - le bruit;
 - les odeurs;
 - la poussière;
 - la luminosité;
 - le risque d'inondation;
 - le niveau de circulation automobile;
 - le risque de glissement de terrain.
- **Conclusions** : La désuétude externe d'un immeuble est un amalgame de plusieurs facteurs différents et il est parfois très difficile de déterminer quel est l'impact particulier d'un seul d'entre eux. Pour y parvenir, il faut faire l'analyse de plusieurs transactions immobilières afin de réussir à isoler le facteur recherché. Cela demande un travail substantiel et minutieux. Par ailleurs, il est possible qu'un ou des facteurs puissent constituer une source de désuétude externe dans un secteur, mais pas dans un autre. Seul l'étude du marché immobilier peut confirmer la présence ou non d'une désuétude externe, tant pour l'effet de la présence des parcs éoliens que celui d'autres types d'installations causant des facteurs externes ayant un impact négatif.

BILAN DES CONNAISSANCES

- À ce jour, seulement quelques études sont connues et disponibles concernant l'impact de la présence des parcs éoliens sur la valeur des propriétés résidentielles. Nous avons répertorié quatre études, dont nous commentons le contenu ci-après.
- Il y a d'abord l'étude « The Effect of Wind Development on Local Property Values », réalisée par « Renewable Energy Policy Project » en 2003. Cette étude porte sur un total de dix projets de parc éolien qui ont été construits entre 1998 et 2001 et qui sont situés dans les états américains suivant : la Californie (2 projets), New York (2 projets), le Texas, le Vermont, le Wisconsin, la Pennsylvanie (2 projets) et l'Iowa. Les ventes analysées couvrent une période de six ans, soit les trois années précédant et les trois années suivant la construction du projet. Ainsi, il y a 24 346 ventes de propriétés résidentielles qui ont été analysées. De ces ventes, il y en a 14 842 qui impliquent des propriétés avec une vue sur un parc éolien et 9 504 qui n'en ont pas. Cette étude conclue qu'il n'y a pas lieu de croire que la présence des parcs éoliens a un impact négatif sur la valeur des propriétés résidentielles avoisinantes.

Avis : Compte tenu du nombre élevé de ventes qui ont été analysées, cette étude nous semble crédible. Elle permet de constater les variations des valeurs sur une certaine période de temps et de comparer celles-ci entre propriétés avec vue sur un parc éolien avec celles qui n'en ont pas. Cependant, l'analyse ne semble pas tenir compte du niveau d'intensité de ce facteur, c'est-à-dire en considérant la distance entre les propriétés et le parc éolien.

- La seconde étude a été faite en 2007 par le « Department of Real Estate and Construction, Oxford Brookes University » et subventionnée par le « Royal Institution of Chartered Surveyors » (RICS). Cette étude porte sur deux parcs éoliens situés dans North Cornwall, au Royaume-Uni. Ce sont 919 ventes de propriétés résidentielles, transigées entre 2000 et 2007, qui ont été analysées. La distance entre les propriétés résidentielles et les éoliennes est prise en considération lors de cette étude, cette distance varie entre 0,8 et 8 kilomètres. Les conclusions de cette étude sont que les fluctuations des prix des propriétés résidentielles sont causées par des facteurs autres que la présence des parcs éoliens. Toujours selon cette étude, la perception des propriétaires lors de l'annonce de l'implantation d'un parc éolien aurait plus d'impact que la présence de celui-ci.

Avis : Cette étude comprend une analyse de plus de 900 ventes de propriétés résidentielles, ce qui nous semble suffisant pour être crédible. Elle tient non seulement compte du type de propriété (en rangée, semi détachée et détachée), mais aussi de la distance séparant les propriétés des éoliennes, ce qui permet de déterminer l'intensité des facteurs d'influence. Pendant l'étude, lorsqu'il y avait une variation de valeur, une vérification de la présence d'autres facteurs pouvant expliquer cette variation a été faite avant de conclure qu'il s'agissait de l'impact de la présence des éoliennes. De plus, en 2004, le RICS avait fait un sondage qui indiquait que les propriétaires perçoivent la présence d'un parc éolien comme ayant une influence à la baisse sur la valeur marchande des propriétés, ce que cette étude n'a pas réussi à démontrer.

- La troisième étude « The Impact of Wind Power Projects on Residential Property Values in the United States : A Multi-Site Hedonic Analysis » a été faite en 2009, par Ernest Orlando Lawrence Berkeley National Laboratory. Cette étude porte sur 24 parcs éoliens, situés dans 9 états, soit : Washington, l'Oregon, le Texas, l'Oklahoma, l'Iowa, l'Illinois, le Wisconsin, la Pennsylvanie et New York. Un total de 7 459 ventes de propriétés ont été analysées aux fins de cette étude. La distance entre les propriétés résidentielles et les éoliennes est prise en considération lors de cette étude, cette distance varie entre 0,25 et 8 kilomètres. Les transactions analysées ont eu lieu avant et après l'arrivée du parc éolien. Selon l'étude, et particulièrement pour les propriétés situées à moins de 1,6 kilomètre du parc éolien, les valeurs marchandes subissent une dépréciation à court terme de la valeur après l'annonce de l'implantation du parc éolien et elles reprennent le cours du marché lorsque le parc éolien est en fonction.

Avis : Compte tenu du nombre élevé de ventes qui ont été analysées, cette étude nous semble crédible. Elle tient compte de différents facteurs, comme la distance, la vue sur les éoliennes, la date de vente, etc. Cette analyse mesure et quantifie les différents facteurs qui peuvent faire varier les valeurs des propriétés, comme la présence d'un sous-sol fini ou non, le nombre de salles de bain, etc. Une analyse

aussi détaillée permet d'isoler plusieurs facteurs et ainsi déterminer si la présence d'un parc éolien a un impact ou non sur la valeur marchande des propriétés. Selon cette étude, l'annonce de la construction d'un parc éolien aurait plus d'impact sur la valeur des propriétés que la présence de celui-ci.

- Une dernière étude « Wind Energy Study – Effect on Real Estate Values in the Municipality of Chatham-Kent, Ontario » faite par Canning Consultants Inc. & John Simmons Realty Services Ltd en 2010. Cette étude ne porte que sur un seul parc éolien situé à Chatham-Kent en Ontario et il n'y a que 83 ventes de propriétés, sur une période de deux ans, qui ont été analysées. L'étude tente différentes approches afin de déterminer si la présence de parcs éoliens a un impact sur la valeur marchande des résidences, chacune démontre qu'il y a un impact négatif se situant entre -7,5 % et -13 %. Cependant l'étude reconnaît que ces résultats ont tous de très grandes marges d'erreur. L'approche des ventes et reventes des propriétés est également utilisée. Il y a 14 propriétés qui ont fait l'objet d'une vente et revente, 13 avec une vue sur le parc éolien et 1 sans vue. Sur les 13 propriétés avec vue, 8 ont augmenté de valeur et 5 ont diminué, alors que celle sans vue a diminué de valeur.

Avis : Cette analyse tient compte de plusieurs facteurs pouvant avoir une influence sur la valeur marchande. Cependant, la faible quantité de ventes de propriétés résidentielle rend difficile l'isolement de ces facteurs et la détermination de l'impact que chacun de ceux-ci a sur la valeur marchande. Parce que les résultats d'analyse ont de grandes marges d'erreur, les conclusions de cette étude sont moins significatives.

- De plus, les participants aux séances d'audience publique du BAPE ont déposé deux études concernant l'impact des parcs éoliens sur la valeur des propriétés.
- La première étude est "Living with the impact of windmills" par monsieur Chris Luxemburger du Groupe Sutton. Malheureusement, le document qui a été déposé est une présentation faite par monsieur Luxemburger et ne contient pas suffisamment d'information sur l'étude elle-même, tel que les endroits, les dates, les caractéristiques des propriétés (terrain vacant ou construit, superficie, etc.). On ne peut donc pas commenter cette étude.
- La seconde étude est "The wind turbine impact study" par Appraisal Group One. Cette étude est faite pour deux comtés de l'état du Wisconsin aux États-Unis. Elle est divisée en deux parties, la première concerne un sondage d'opinion à propos de l'impact de la présence d'un parc éolien sur la valeur marchande des propriétés. La seconde comporte deux analyses de ventes de terrains vacants situés près d'un parc éolien. Les terrains vacants sont à usage résidentiel et de superficie variant de 1 à 10 acres. La première analyse porte sur 68 ventes de terrains vacants, dont seulement 6 ont une vue sur le parc éolien, la seconde porte sur 34 ventes de terrains vacants, dont seulement 6 ont une vue sur le parc éolien. Les conclusions indiquent que la présence d'un parc éolien fait diminuer la valeur marchande des terrains vacants.

Avis : Tout d'abord, il s'agit d'une analyse concernant un type particulier de propriété, soit des terrains vacants d'une superficie de 1 à 10 acres. Elle ne permet pas de conclure si la présence d'un parc éolien a un effet ou non sur la valeur d'une résidence. Les superficies des terrains analysés sont très grandes, soit plus de 4 000 mètres carrés, habituellement les propriétés résidentielles ont des superficies de terrain beaucoup plus petites. Le nombre de ventes analysées n'est pas assez élevé pour bien isoler les différents facteurs qui peuvent influencer la valeur et avoir des résultats significatifs. De plus, une comparaison des prix unitaires des terrains avec et sans le facteur de vue sur un parc éolien, mais de superficie comparable, n'indique pas de différence notable. Les conclusions de cette étude ne sont pas très significatives.

- **Conclusions générales de l'analyse des études :** À la lumière de ces études, il est difficile d'établir un lien direct entre la présence d'un parc éolien et une variation de la valeur des propriétés qui sont situées près de celui-ci. Les études avec un petit nombre de ventes de propriétés démontrent des résultats disparates et non une tendance définie à la baisse ou à la hausse. Les études portant sur un grand nombre de ventes de propriétés démontrent qu'un parc éolien n'a pas d'impact significatif sur la valeur marchande des propriétés. Les perceptions des propriétaires lors de l'annonce de l'implantation d'un parc éolien sont à l'effet qu'un impact négatif affecte la valeur marchande des propriétés. Cependant, les études n'ont pu démontrer d'impact significatif sur la valeur marchande des propriétés lorsque les parcs éoliens sont en fonction.

- Par ailleurs, l'analyse impliquant un grand nombre de ventes de propriétés ne permet pas de tenir compte des cas particuliers pour lesquels il existe un facteur d'influence de forte intensité, car leur poids relatif est dissout dans la masse. Il est donc possible que pour des propriétés particulières qui sont fortement affectées par la présence d'éoliennes, c'est-à-dire dont l'intensité du facteur d'influence est élevée, la valeur marchande soit affectée négativement. Cependant, seul un nombre restreint de propriétés en serait affecté.