

PROJET D'ÉOLIENNES

SAINT-VALENTIN

Question sur la valeur des propriétés affectées par l'effet visuel et auditif d'un parc d'éoliennes?

La valeur d'un bien peut être affectée par toutes sortes d'effets négatifs comme positifs. Nous pouvons qualifier la question qui nous est posée de désuétude économique, considérant qu'elle est de nature extérieure à la propriété à évaluer. Une désuétude économique se mesure sur le marché immobilier en comparant les ventes des immeubles comparables qui sont affectés par cette désuétude avec celles qui ne sont pas affectés par cette même désuétude ou d'autres désuétudes économiques. Donc, les immeubles doivent être de même catégorie située dans des milieux similaires et ayant le moins de différences ou d'ajustements pour être en mesure de quantifier adéquatement la désuétude économique.

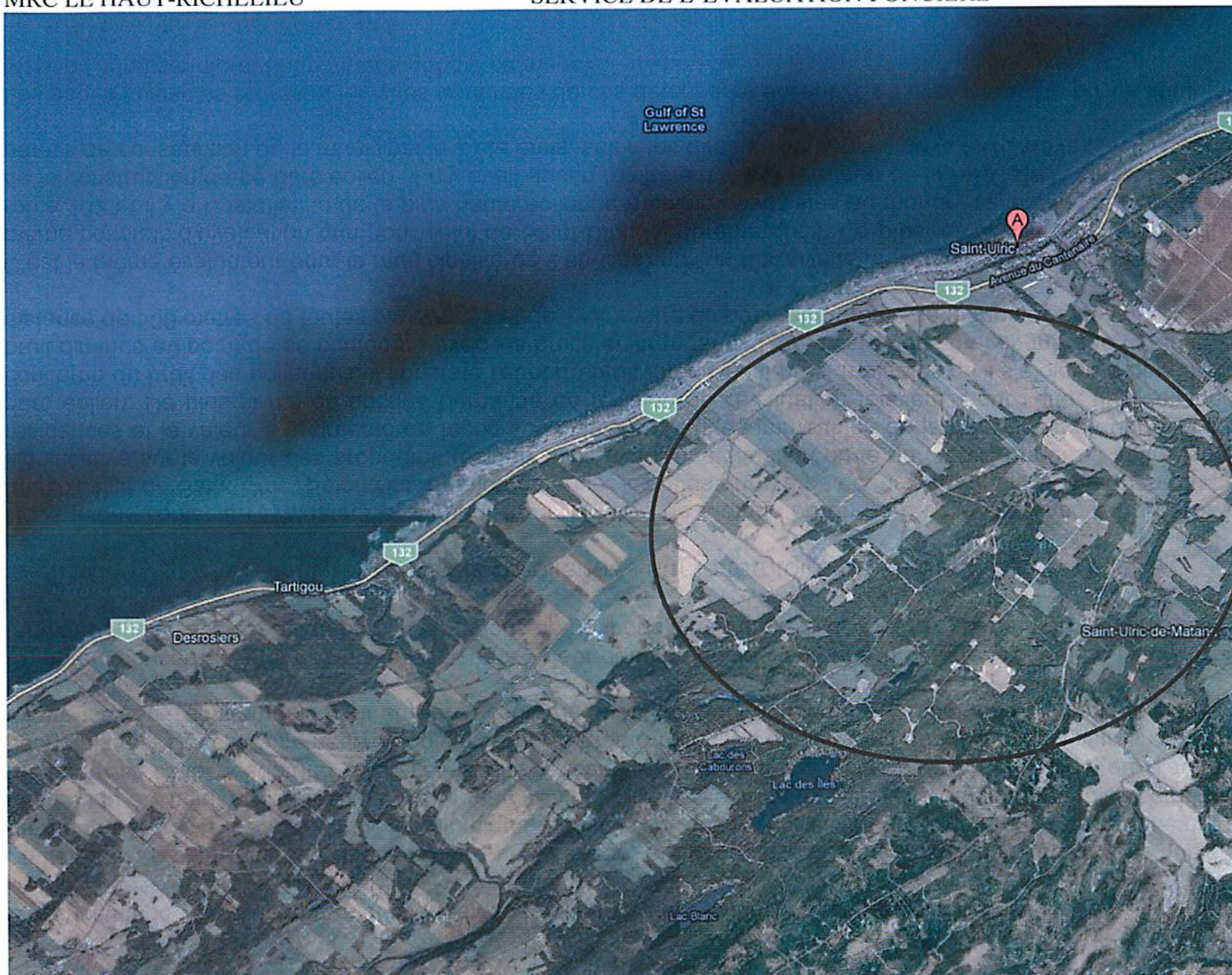
En ce qui concerne l'effet des éoliennes sur la valeur des immeubles, sur le territoire de la MRC Le Haut-Richelieu, compte tenu que nous n'avons pas de parc éolien, nous ne pouvons mesurer cette désuétude sur ce marché immobilier.

Projets d'éoliennes sur le territoire du Québec

Nous avons contacté l'évaluateur et l'urbaniste de la MRC de Matane où un parc éolien est installé, depuis 3 ans, dans la municipalité de Saint-Ulric. Selon l'information obtenue, L'évaluateur n'a pas constaté depuis l'événement du parc de baisse significative sur la valeur des propriétés résidentielles ayant une situation où le parc éolien pourrait influencer sur la valeur des résidences et la valeur a augmenté de façon semblable aux autres immeubles de la municipalité, depuis la construction du parc éolien. De plus, il n'a eu aucune demande de révision de l'évaluation foncière, pour l'effet des éoliennes. En ce qui concerne du bruit des éoliennes, il constate l'effet du bruit lorsqu'il est près, mais dès qu'il s'éloigne à plus de 500 mètres, le bruit diminue au point de se confondre avec les bruits environnants. L'urbaniste nous mentionne que le règlement exige une distance de 500 mètres de toutes résidences et de 1 kilomètre du périmètre urbain de la municipalité.

C'est le même évaluateur pour la municipalité de Cap-Chat où l'on retrouve le plus ancien parc d'éoliennes au Québec et les mêmes constats d'évaluation que pour celui de Saint-Ulric, sont remarqués. De plus, ce dernier est plus visible à partir de la route 132 et il y a l'installation de la plus haute éolienne à palmes verticales au monde, celle-ci n'est plus fonctionnelle. Lors de la construction de ce parc éolien, il n'y avait aucun règlement sur le territoire de la MRC de la Haute-Gaspésie et seul un permis de construction de la municipalité a été émis, selon les dires de l'urbaniste de la MRC de la Haute-Gaspésie.

Les pages suivantes montrent les vues aériennes de ces deux parcs éoliens. Ces photos ont été prises sur le site de Google Map à l'adresse Internet <http://maps.google.ca/maps?hl=fr&tab=w1>



Parc éolien de Saint-Ulric ou l'on peut compter approximativement 30 éoliennes.
Source Internet : <http://maps.google.ca/maps?hl=fr&tab=w1>

Emplacement de la plus haute éolienne à palme verticale au monde



Parc éolien de Cap-Chat, premier parc au Québec où l'on peut compter approximativement 60 éoliennes

Impact sur la valeur des résidences d'un parc éolien

Pour être en mesure d'avoir le plus d'information possible, nous avons recherché sur Internet les sites et ou documents pouvant nous aider à déterminer cet impact. Pour ce faire nous avons sur le site de recherche de Google poser la question suivante : Impact sur la valeur immobilière d'un parc éolien

Nous y avons retrouvé les documents et sites actifs suivants :

<http://www.lanouvelle.net/Societe/Sante/2011-02-10/article-2214323/Les-eoliennes-nont-aucun-impact-nocif-sur-la-sante-des-citoyens/1>

Article du journal mentionnant en gros titre "Les éoliennes n'ont aucun impact nocif sur la santé des citoyens" publié le 10 février 2011.

http://www.windvigilance.com/about_ahe.aspx

Site anglais qui mais en garde la société qui doit être vigilant sur l'installation de parc éolien.

<http://www.eole-generation.com/l-eolien-et-les-on-dit.php>

Site d'un promoteur de parc éolien.

<http://www.leseoliennes.be/histoireole/immobilierprop.htm>

Site de groupe d'information sur les éoliennes (La Roche-en-Ardenne) avec un dossier sur les coûts et les nuisances des éoliennes. L'auteur inscrit une perte de valeur 25% à 30% en se basant sur l'analyse de ventes de maisons près d'un parc industriel versus des maisons dans un paysage attractif.

<http://www.notaire.be/acheter-louer-emprunter/vente--achat--generalites/informations-sur-les-eoliennes>

Voici le texte que nous pouvons y lire.

Tout d'abord la valeur d'un immeuble dépend de critères objectifs comme l'état du bien, la proximité de commerces etc.

Ensuite et c'est bien normal, sa valeur repose aussi sur des critères plus subjectifs qui varient d'une personne à l'autre : la beauté du bâtiment, son environnement etc.

La présence d'éoliennes à proximité d'un immeuble entrerait plutôt dans les critères subjectifs de valorisation d'un immeuble.

Apparemment, d'après les études réalisées, la présence d'un parc éolien fait surtout peur avant son implantation et peut entraîner une baisse de valeur sur le marché immobilier avant qu'un projet ne se réalise et dans les quelques mois qui suivent l'implantation des éoliennes. Par contre, il paraîtrait que l'impact « négatif » sur l'immobilier disparaîtrait après quelques mois pour reprendre son niveau normal.

On explique cela par le phénomène Nimby - not in my backyard - qui signifie qu'on n'est en général pas opposé à ce genre de projet mais qu'on ne souhaite pas pour autant qu'il se réalise dans son propre jardin...

Un récent sondage (22 octobre 2010) a été réalisé par IPSOS sur le sujet et révèle que 86% des ménages wallons sont favorables à la technologie éolienne.

En conclusion, bien qu'il soit difficile d'évaluer de manière précise l'impact des éoliennes sur le marché immobilier, il paraît limité dans le temps.

<http://www.projeteolienmonteregie.com/fr2.php?id=4&&ordre=49>

Site d'un promoteur de parc éolien

<http://www.eoleprudence.org/docs/bape/memoires/northland/DM6.pdf>

mémoire déposé à la commission du BAPE pour le projet d'aménagement d'un parc éolien à St-Ulric, St-Léandre et St-Damase pa Nothland Power inc. qui selon une des recommandations de ce mémoire demande une distance minimale de 700 à 800 mètres d'une résidence.

http://www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/eole_massif_du_sud/documents/DB10.pdf

Développement durable de l'énergie éolienne

Considérations générales en matière d'évaluation foncière municipale concernant l'implantation d'éoliennes

Nous retrouvons dans ce texte du ministère des Affaires Municipales, des Régions et de l'Organisation Territoire que "les effets réels de la présence d'éoliennes sur la valeur d'une propriété doivent être démontrés à partir des données du marché immobilier. Pour ce faire, le praticien en évaluation foncière analyse les ventes de résidences situées dans le voisinage des éoliennes et estime le prix des propriétés en utilisant des ventes similaires du même secteur, mais situées en dehors de la zone d'influence des éoliennes.

La comparaison entre les valeurs obtenues à partir des ventes de résidences similaires et le prix de vente réel des propriétés permet alors de déceler la fluctuation de la valeur en fonction de la proximité des éoliennes. Cependant, le nombre d'observations disponibles rend parfois difficile la recherche d'indicateurs.

<http://www.res-americas.com/translation/fr/faq/faq.html#propertyprices>

Site d'un promoteur de parc éolien

<http://www.courrierfrontenac.qc.ca/index.asp?ID=134001§ion=detail-actualite>

article du journal Courrier Frontenac sur la Dévaluation foncière : La MRC de L'Érable rejette la requête du (RDDA) Regroupement pour le développement durable des Appalaches.

<http://martin22170.canalblog.com/archives/2009/05/12/13701799.html>

Site de Politique économique et sociale; énergies renouvelables, éolienne; politique de recherche et innovation. Ce site mentionne des jugements en France qui ont établi à 20% de baisse du prix de ventes.

http://www.eolien-poitou-charentes.com/dyn/pages/actes_colloques/caen/syntheseecaen1.pdf

Document sur les facteurs de réussite d'un projet éolien

<http://www.parcdesmoulins.com/energie-eolienne/localisation>

Site d'un promoteur de parc éolien



<http://www.parcdesmoulins.com/fichiers/projets-retenus-au-quebec.pdf>

plan identifiant les divers projets éoliens sur le territoire du Québec

<http://www.plainedevie.net/jurisprudence-les-riverains-dun-parc-eolien-obtiennent-gain-de-cause-et-des-dedommagements/>

Réaction citoyenne contre les éoliennes de la plaine de Boneffe, d'où nous avons téléchargé le jugement de la Cour d'appel de Montpellier qui a établi une dépréciation de 20% et condamne la société "La compagnie du Vent" à payer aux consorts Benet, une indemnité de 228 673 euros, valeur de 2003, au titre de dépréciation foncière de leur domaine. Les bâtiments d'habitation du domaine de bouquignan se trouvant à 600 mètres, en contrebas des éoliennes les plus proches.

<http://www.creca.qc.ca/axes-thematiques/energie/docs/Eolien-CRE-CRECA-Frampton-sept2010.pdf>

Document : Le développement de l'énergie éolienne en Chaudières-Appalaches

<http://www.osti.gov/bridge/purl.cover.jsp?purl=/983510-y1VP6r/> rapport de 7 500 ventes analysées.

Ce rapport fait une analyse de modèles Hédoniques avec 7 459 ventes de propriétés résidentielles entre 1996 et 2007 situé près de 24 parcs éoliens à travers de 9 états américains et la conclusion est à l'effet qu'il n'y a pas de dépréciation significative. Cependant, l'auteur mentionne que d'autres études doivent être entreprises pour mesurer possiblement une dépréciation sur l'effet des éoliennes. Nous reproduisons les principaux tableaux :



Figure 1: Map of Study Areas and Potential Study Areas

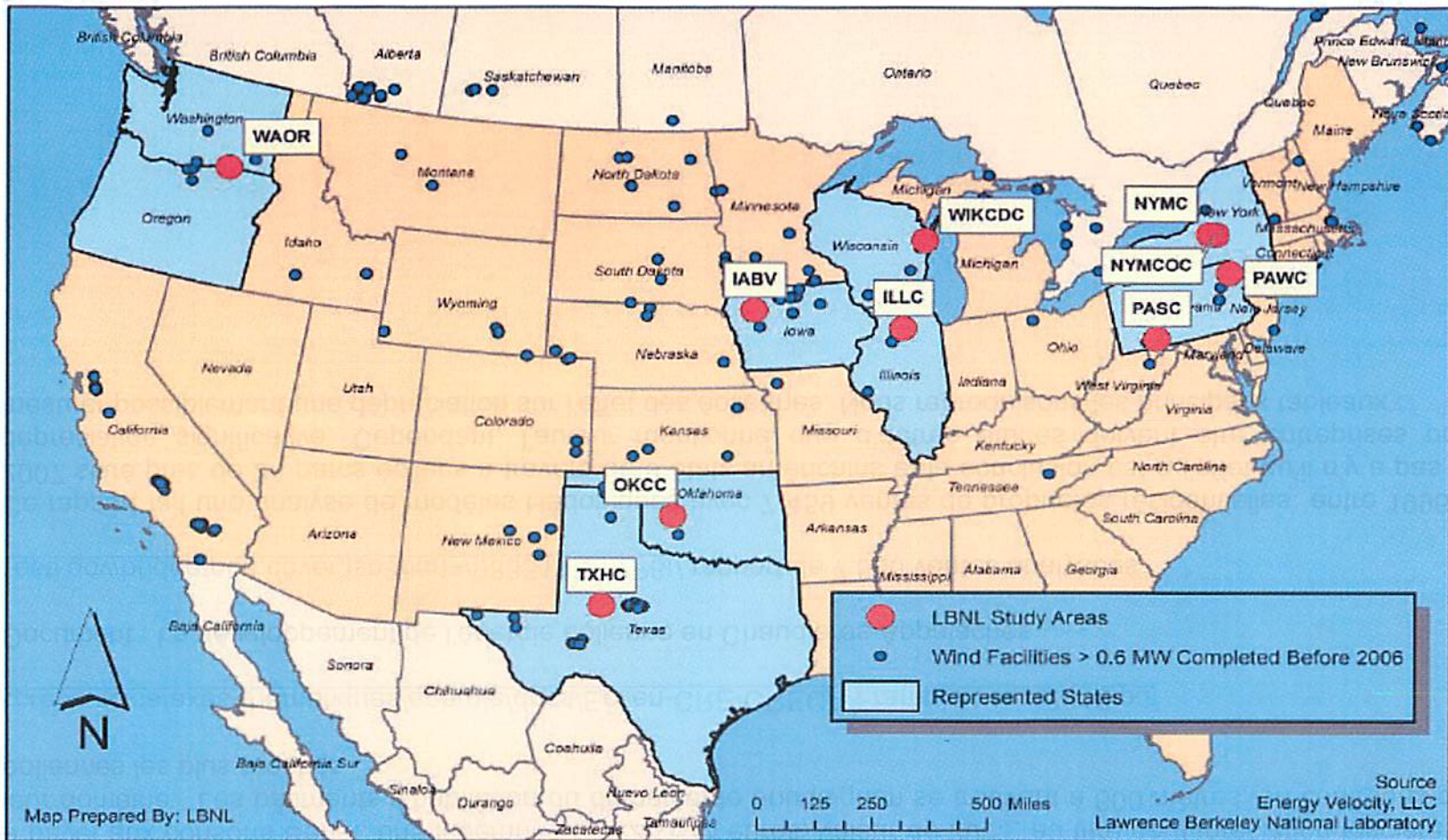


Table 1: Summary of Study Areas

Study Area Code	Study Area Counties, States	Facility Names	Number of Turbines	Number of MW	Max Hub Height (meters)
WAOR	Benton and Walla Walla Counties, WA and Umatilla County, OR	Vansycle Ridge, Stateline, Nine Canyon I & II, Combine Hills	582	429	60
TXHC	Howard County, TX	Big Spring I & II	46	34	80
OKCC	Custer County, OK	Weatherford I & II	98	147	80
IABV	Buena Vista County, IA	Storm Lake I & II, Waverly, Intrepid I & II	381	370	65
ILLC	Lee County, IL	Mendota Hills, GSG Wind	103	130	78
WIKCDC	Kewaunee and Door Counties, WI	Red River, Lincoln	31	20	65
PASC	Somerset County, PA	Green Mountain, Somerset, Meyersdale	34	49	80
PAWC	Wayne County, PA	Waymart	43	65	65
NYMCOC	Madison and Oneida Counties, NY	Madison	7	12	67
NYMC	Madison County, NY	Fenner	20	30	66
		TOTAL	1,345	1,286	

De cette table 1, nous pouvons constater qu'en divisant le nombre de MW par le nombre de turbines, nous obtenons une moyenne de 0.956 MW par Éolienne avec un mat moyen de 66 m (la sommation du nombre de mats multiplier par la hauteur des mats, le tout divisé par le nombre total d'éoliennes).

Dans le GIS Data, l'étude retient les catégories de distances suivantes :

- 1 : intérieur de 3000 pieds (914 mètres)
- 2 : entre 3000 pieds et 1 mille (.914 à 1.6 km)
- 3 : entre 1 mille et 3 milles (1.6 km à 4.8 km)
- 4 : entre 3 milles et 5 milles (4.8 km à 8.0 km)
- 5 : plus de 5 milles (8.0 km et plus)

Dans la prochaine table (table 4) l'étude divise les différents parcs en 5 périodes d'étude des ventes avec le nombre de ventes par période:

Table 4: Summary of Transactions across Study Areas and Development Periods

	Pre Announcement	Post Announcement Pre Construction	1st Year After Construction	2nd Year After Construction	2+ Years After Construction	Total
Benton/Walla Walla, WA & Umatilla, OR (WAOR)	226	45	76	59	384	790
Howard, TX (TXHC)	169	71	113	131	827	1311
Custer, OK (OKCC)	484	153	193	187	96	1113
Buena Vista, IA (IABV)	152	65	80	70	455	822
Lee, IL (ILLC)	115	84	62	71	80	412
Kewaunee/Door, WI (WIKCDC)	44	41	68	62	595	810
Somerset, PA (PASC)	175	28	46	60	185	494
Wayne, PA (PAWC)	223	106	64	71	87	551
Madison/Oneida, NY (MYMCOC)	108	9	48	30	268	463
Madison, NY (NYMC)	59	165	74	70	325	693
TOTAL	1755	767	824	811	3302	7459

Avec ce tableau, nous pouvons constater qu'après l'annonce du parc éolien le nombre de transaction chute de façon importante et que le nombre de transactions revienne 2 ans après la construction du parc.

À la table 7 nous avons la fréquence des ventes versus la distance entre les ventes et les éoliennes :

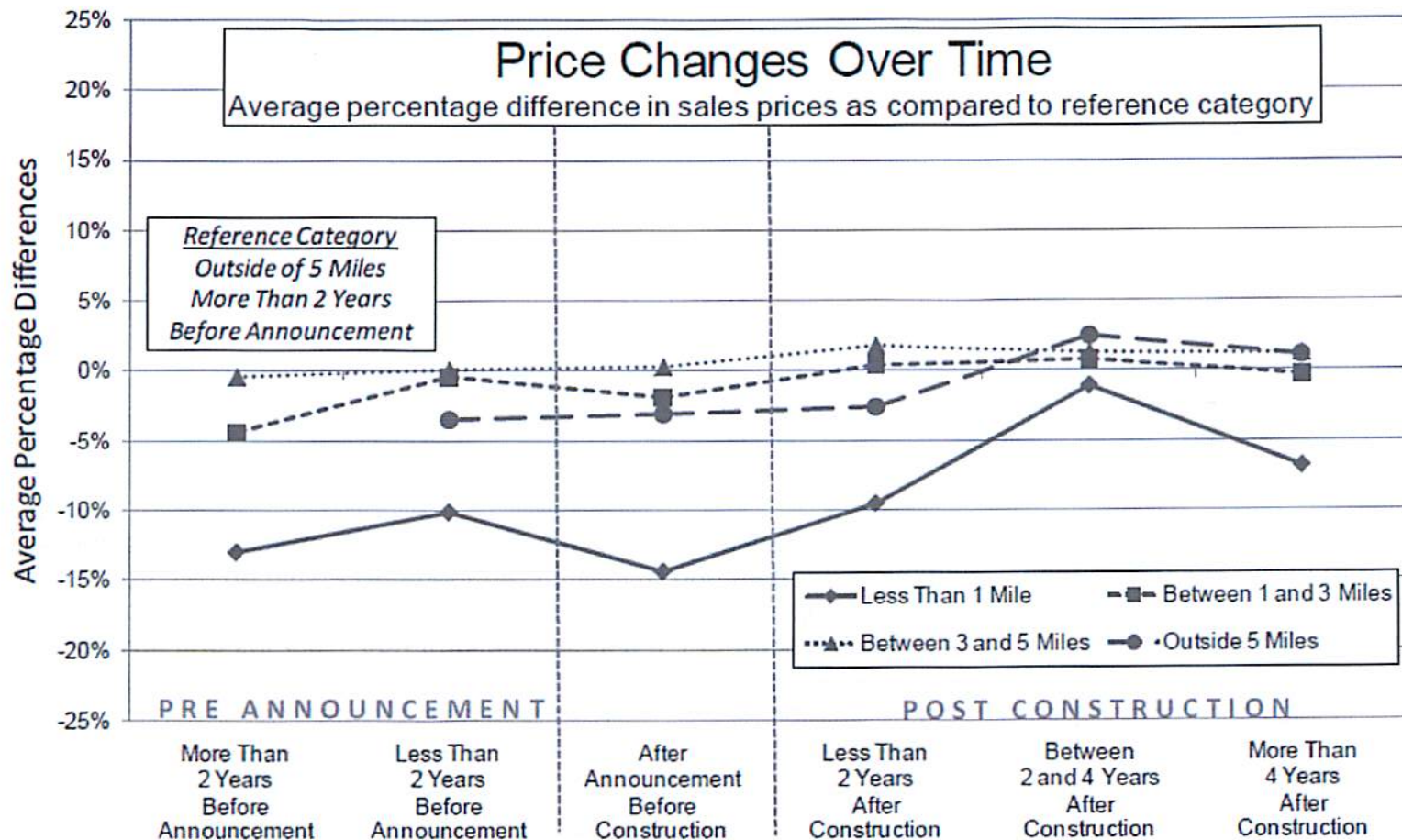
Table 7: Frequency Crosstab of DISTANCE and PERIOD

	More Than 2 Years Before Announcement	Less Than 2 Years Before Announcement	After Announcement Before Construction	Less Than 2 Years After Construction	Between 2 and 4 Years After Construction	More Than 4 Years After Construction	Total
Inside 3000 Feet	23	22	13	22	23	22	125
Between 3000 Feet and 1 Mile	15	18	7	17	22	21	100
Between 1 and 3 Miles	283	592	340	806	502	709	3,232
Between 3 and 5 Miles	157	380	277	572	594	757	2,737
Outside of 5 Miles	132	133	130	218	227	425	1,265
TOTAL	610	1,145	767	1,635	1,368	1,934	7,459

Nous constatons que sur les 7 459 transactions, il y a 125 transactions (1.68%) à l'intérieur de 3000 pieds (914.4 mètres) de l'éolienne la plus près, 100 transactions (1.34%) de plus à l'intérieur de 1 mille (1 600 mètres) et 3 232 transactions (43.3%) de plus à l'intérieur de 3 milles (4 800 mètres). Cela montre quant à nous le milieu rural ou se situe les parcs éoliens. Il aurait été intéressant d'avoir l'ensemble du parc immobilier résidentiel avec les même distances.

Suite à l'analyse de différents modèles, l'étude en arrive avec le résultat du graphique de l'illustration 2 :

Figure 2: Results from Model Four



The reference category consists of transactions of homes situated more than five miles from where the nearest turbine would eventually be located and that occurred more than two years before announcement of the facility

Il faut dire ici que toutes les ventes ont été ajustées en fonction du temps pour les rapporter en dollars de 1996. Cela veut dire que nous n'aurions aucun effet en obtenant sur ce graphique des lignes droites et horizontales. Compte tenu que l'étude obtient une ligne courbe dans la catégorie regroupée de la distance de 1 mille et moins, nous pouvons dire qu'il y a un certain effet qui s'amenuise avec le temps. Cependant, les 225 ventes, ayant moins

d'un mille d'une éolienne, réparties sur la période de 11 ans donne peu de ventes par période et des résultats peu significatifs.

Dans cette étude Statistique, de ramener les valeurs des immeubles en 1996, diminue la différence entre les prix de ventes et ainsi la dépréciation observée entre les diverses catégories identifiées dans le rapport. Selon nous, l'étude aurait obtenu des résultats différents s'ils avaient actualisé les prix de ventes à la date médiane de l'ensemble des observations pour ainsi minimiser les facteurs d'ajustements de temps sur l'ensemble de la période sous étude.

Considérant que le futur parc éolien de la municipalité de St-Valentin aura des éoliennes d'une capacité de production de 2 MW qui est le double de celles de l'étude des 7 459 ventes, il nous semble que nous ne pouvons pas retenir cette étude comme conclusion.

<http://docs.wind-watch.org/AGO-WIND-TURBINE-IMPACT-STUDY.pdf>

WIND TURBINE IMPACT STUDY, DODGE & FOND DU LAC COUNTIES – WISCONSIN

Dans cette étude, c'est l'analyse des ventes de terrains vacants à des fins résidentielles qui a été faite. Sans entrée dans les détails de cette étude, compte tenu que nous sommes au Québec en territoire agricole avec le zonage agricole, nous ne trouvons pas pertinent d'élaborer sur cette étude.

CONCLUSION

Présentement, considérant le jugement de la Cour d'appel de Montpellier, nous sommes d'avis qu'une dépréciation économique de 20% est justifiée au moment de l'implantation du parc éolien. Par contre, seul le temps avec une étude des ventes approfondies, démontrera cette conclusion.

En retenant les écrits du Ministère des affaires municipales, des régions et de l'organisation du territoire qui mentionne comment établir cette dépréciation économique, en conservant les différentes strates utilisées dans le rapport "Wind Energy Facilities and residential Properties : The effect of Proximity and View on Sales Prices " nous pourrions faire une étude sur l'impact d'un parc éolien sur la valeur des immeubles situés à proximité.

De plus, considérant que nous n'avons pas de ventes, il nous est impossible de quantifier et de mesurer adéquatement l'effet qu'aura sur le marché immobilier des résidences étant situées à proximité du futur parc éolien de la municipalité de Saint-Valentin.



Luc Beaudoin, É.A.
Directeur du service d'évaluation
MRC Le Haut-Richelieu

