

**BUREAU DES AUDIENCES PUBLIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT
PROJET ÉOLIEN DE
SAINT-VALENTIN**

**MÉMOIRE
PRÉSENTÉ PAR
LYNDA BEAUDRY
(à titre personnel)**

Adresse personnelle :

Téléphone :

Adresse courriel :

En préambule, j'aimerais citer monsieur **Tom Hewson**, consultant en Énergie chez **Energy Venture Analysis Inc.** ; « *Tout d'abord je dois dire que je ne suis pas contre l'énergie renouvelable, ou même l'énergie éolienne. Mais je crois que le choix des emplacements de ces engins, qui génèrent l'énergie renouvelable, est de la plus haute importance !* » Cette phrase reflète ma pensée.

ACCEPTABILITÉ SOCIALE

Devant la popularité des audiences du BAPE et des nombreuses questions qui ont été posées, il est clair que l'acceptabilité sociale relative à ce projet de parc éolien est négligeable. Hélas, les citoyens sont en partie responsables de cet état de fait. Il relève à la fois du manque de diffusion d'information de la part de la municipalité et du promoteur et de l'insouciance des citoyens relative aux affaires municipales, ce qui a pour résultat que population se retrouve devant un fait accompli. Les citoyens doivent alors se regrouper et travailler fort afin de se faire entendre des diverses instances. C'est pour cette raison que de nombreuses personnes ont assisté aux audiences du BAPE. À défaut de s'être informés auparavant alors que le promoteur affirme avoir tenté de renseigner la population par le biais d'assemblées, auxquelles très peu de gens ont assisté, par le biais de brochures informatives, que l'on pourrait qualifier de publicités, ainsi que l'ouverture d'un bureau à l'Hôtel de ville de Saint-Valentin m, les citoyens doivent maintenant se battre contre Goliath et faire connaître au gouvernement toute ses objections et appréhensions. Toutefois, les citoyens ordinaires (dont je suis) n'ont souvent pas les ressources, moyens ou compétences pour arriver à se faire entendre par les promoteurs ou sociétés d'état. Nous sommes aussi conscients que notre faible démographie joue en notre défaveur puisque notre poids politique est insignifiant.

Les inquiétudes sont nombreuses et de différentes natures. La santé, l'immobilier, les répercussions sur la faune, ainsi que la perte de terre agricole de haute qualité sont au coeur de ces préoccupations. Le démantèlement du parc éolien en cas de faillite du promoteur est également de la plus haute importance. Nous savons qu'un fond de démantèlement doit être établi et régit par une firme indépendante. Toutefois, le promoteur est tenu de contribuer à ce fond de démantèlement seulement 10 ans après la mise en opération du dit parc éolien. Les citoyens sont donc en droit de se poser des questions quant à l'éventualité qu'une telle situation se produise avant 10 ans. Se retrouveront-ils devant un cimetière d'éoliennes sur leurs terres si le promoteur disparaissait après seulement 5 ans d'opération.

Les participants à la 1^{ère} partie des audiences du BAPE et ses membres ont été en mesure de constater qu'il y a à Saint-Valentin et dans les municipalité voisines une forte opposition au projet de parc éolien dans notre région. Ils ont pu apercevoir les affiches déployées le long des routes et placardées devant les résidences. Les pétitions signées font foi que la majorité des résidents, une fois qu'ils sont informés, s'opposent à la venue de ce parc. Il faut savoir que depuis qu'il est connu que le promoteur a signé des ententes avec quelques agriculteurs, ceci est devenu une grande source de conflit dans une petite municipalité telle que Saint-Valentin, il est évident que dans un village de cette taille,

tout le monde se connaît, se côtoie, ils sont compagnons de travail, fréquentent les mêmes places ou encore ont un lien de parenté, il y a donc beaucoup d'ingérence et la paix sociale est grandement troublée.

VALEURS IMMOBILIÈRES

Les études faites au niveau des pertes de valeur immobilières présentent des résultats contradictoires.

- Appraisal Group One, firme spécialisée dans l'évaluation légale des propriétés, lors d'une étude sur la perte de valeur mobilière faite au Wisconsin conclue que les propriétés situées dans ou à proximité d'un parc éolien (éoliennes de 389 pieds) subissent une perte de valeur de 24% à 43%. WIND TURBINE IMPACT STUDY DODGE & FOND DU LAC COUNTIES – WISCONSIN Preliminary Draft - September 2009
<http://windconcernsontario.files.wordpress.com/2009/09/ago-wind-turbine-impact-study.pdf>
- L'étude menée par Gardner Appraisal Group of Texas (Impact of Wind Turbines on Market -Value of Texas Rural Land Gardner Appraisal Group Inc.) conclue à une diminution de l'ordre de 10% à 30% de la valeur des propriétés dans des conditions similaires
http://www.goodhuewindtruth.com/uploads/LandValuePresentation_windfarm_2_13_09.pdf
- Chris Luxemburg, agent immobilier du Groupe Sutton en Ontario a constaté lors de son étude que les maisons à proximité d'un parc éolien demeuraient sur le marché deux fois plus longtemps et se vendaient en moyenne \$48 000 de moins que des résidences similaires d'une valeur de \$207 000 à \$329 000.
<http://ruralgrubby.files.wordpress.com/2008/12/chris-luxemburger-presentation1.pdf>

Alors que d'autres études affirment qu'il n'y aurait aucun impact significatif sur la valeur des propriétés. Toutefois, plusieurs de ces études ont été commanditées par la Renewable Energy Policy Project, il faut comprendre que le REPP est un organisme crée en 1995 sous la gouverne du US Department of Energy, elle a pour but d'identifier les avantages manufacturiers de la production d'énergie renouvelable. Donc cet organisme est un ardent défenseur des énergies renouvelables (dont l'énergie éolienne) qui perçoit ses fonds de généreuses fondations; dont le National Energy Laboratory, le US Department of Energy, la US EPA (Protection de l'environnement américaine), tous d'irrésistibles partisans de l'énergie éolienne. Il est donc permis de penser que les rapports de ces études subventionnées sont discrètement biaisés. C'est l'avis de Tom Hewson, de Energy Ventures Analysis, Inc, un éminent consultant en énergie renouvelable, qui est très favorable à l'expansion et au développement d'énergie renouvelable et éolienne, il critique lui-même la méthodologie appliquée aux études faites par la REPP. Vous

trouvez sa lettre d'opinion en annexe.

http://www.savewesternny.org/pdf/Hewson_review_REPP_report.pdf

Si tel que le prétendent certaines de ses études, il n'y a aucun impact sur la valeur immobilière d'une propriété, alors pourquoi un vendeur est-il tenu de signifier la présence d'un éventuel parc éolien à un futur acheteur ?

Donc, compte tenu du contexte, pour signifier sa bonne foi et certifier l'absence de répercussions négatives de l'implantation d'un parc éolien à Saint-Valentin et éventuellement Saint-Paul-de-l'Île aux-Noix, je propose que le promoteur soit tenu de s'engager par écrit à compenser toute perte de valeur que pourrait subir un propriétaire au niveau de sa résidence et/ou propriété agricole ou de la perte de revenu d'une activité agricole ou récréotouristique découlant de l'implantation du parc éolien dans un rayon limité.

Il faut souligner que lorsque je parle aujourd'hui de propriété, je ne parle pas non seulement d'un bâtiment ou d'un investissement, mais bien du chez-soi de chacun, là où l'on vit notre quotidien avec nos proches, nos voisins et mêmes nos animaux, c'est là que nous serons perturbés dans notre vie de tous les jours, notre paysage ne sera plus jamais le même, nos routes non plus, notre santé sera peut-être affectée, sans parler de la perte de territoire agricole. Voilà l'une des raisons pourquoi nous devons nous élever contre ce projet de parc éolien à Saint-Valentin.

SANTÉ

Les études faites au niveau des effets sur la santé de la présence d'éoliennes en région habitée présentent des résultats contradictoires. Mais tout comme les études sur les valeurs immobilières elles demeurent discutables.

Récemment un groupe de médecins de la région de Lanaudière préconisait l'adoption d'un moratoire à l'égard de l'implantation de parcs d'éoliennes en région habitée. Ils soulignent que les données sont insuffisantes pour tirer des conclusions, mais ils sont convaincus de l'existence du *syndrome éolien*. Vertiges, maux de tête, anxiété, nervosité, palpitations, dépression, insomnie et acouphène, tels sont les symptômes de ce que l'on appelle le *syndrome éolien*. Ces symptômes affligent certaines personnes habitant près des parcs d'éoliennes industrielles, ils sont causés par le bruit, les infrasons et les sons à basses fréquences.

Selon les sources du Ministère de la Santé, il n'y a pas lieu de s'alarmer. Le document DQ1.1 soumis au BAPE, mentionne qu'il ne faut pas s'inquiéter puisqu'il n'existe aucune étude publiée et validée par une revue scientifique ou faite selon les règles qui démontre l'existence de ce syndrome. Il reconnaît toutefois que l'OMS recommande une vigilance accrue par rapport aux sons de basses fréquences. La population de Saint-Valentin sera-t-elle victime de ce manque de vigilance. Si les règles sont respectées, les impacts seront négligeables, nous dit-on. Doit-on se rappeler Walkerton ? Cet épisode sombre de l'histoire canadienne où les responsables clamaient haut et fort que tout allait pour le mieux dans le meilleur des mondes.

FAUNE

Encore cette fois, les études ne tirent pas toutes les mêmes conclusions. Certaines prétendent qu'il y a très peu d'impact, alors que d'autres affirment qu'ils existent des conséquences importantes sur les voies de migration, corridors de vols ou aires de repos des oiseaux et chauve-souris. D'autres entrevoyent peut-être un hécatombe. Les résultats dépendent encore une fois du commanditaire de l'étude.

CONCLUSION

Puisque à tous ces niveaux les résultats des études ne démontrent aucune certitude, nous sommes toujours dans le doute. Il est compréhensible de penser que la population de notre région fera les frais d'expériences, nous serons les cobayes, les prochains cas à étudier.

Au détriment du bien-être de la population, devons nous comprendre que nous ne sommes considérés comme de vulgaires rats de laboratoire aux yeux des institutions ? Devons-nous comprendre que nos terres ne sont que des machines à fabriquer de l'argent provenant du vent au profit de multinationales, qui elles font dans l'éolien par souci de générer des crédits GES, tout ça malgré l'absence d'acceptabilité sociale ?

Les raisons invoquées par le promoteur et Hydro-Québec pour implanter un parc d'éoliennes industrielles en région habitée, ne tiennent pas la route. Outre l'abondance de vent, les frais de transport et la perte d'énergie au cours de ce transport font partie de ces arguments. Alors que le prix d'achat par Hydro-Québec sera inférieur ou équivalent au prix de vente, nous sommes en droit de nous demander où est la logique. Pourquoi sacrifier le bien-être et l'environnement de toute une population pour des questions purement économiques ? J'ajouterai que dans le doute il est sage de s'abstenir.

ANNEXE

Glenn—

Attached is a review of the REPP Study that I did last year. Like the other studies, it suffers from several flaws and limited resources. It is difficult to isolate the effect of wind turbine on property values alone since several other factors (interest rates, local economy, population trends, etc.) also have significant effects on property values. You would think that the government could support a more comprehensive look at the subject. Perhaps they are concerned about the outcome.

Tom Hewson

Date: Wed, 05 Nov 2003 13:48:41 -0500

To: "Daniel Mackay" dmackay@preservenys.org

From: Tom Hewson hewson@evainc.com

Subject: Re: Best Practices - Wind Energy Siting Guidelines

Dear Mr. Mackay—

I'm an energy consultant that has done some work on reviewing proposed wind projects for citizen groups and utilities.

I did review of the AWEA report on property values that was done by REPP. The report was written under a "small" DOE grant that significantly limited REPP on what they could do. The author mentioned that they collected sufficient data in only 9-10 locations (each >10 MW) of the 26-30 sites in the survey. They focused their efforts on properties within 5 mile area. Given that some prior studies found more significant impacts much closer than 5 miles, I asked why such a large area was selected. He mentioned that given the buffering areas that there would be much fewer data points if they used an alternate criteria such as 1 mile.

REPP also mentioned:

- All assessors were very positive about wind power
- Some areas disposed of their sales records within 2 years or were not in electronic form to they were unavailable for the study.

- Some people wanted property near wind farms as a speculation play to offer additional wind sites to developers.
- Many areas were so remote that the few maintenance jobs offered were attractive
- In one Minnesota area, he mentioned people moved into areas with WTG's because they offered a larger tax base to fund schools.

The REPP study was brought up by the wind developers during public meetings in Michigan to support their contention that wind projects do not devalue local property values. However, you are correct that it is but one of a few studies that cover this issue. There are other studies that have come to different conclusions. All studies have flaws and it will remain difficult to isolate the property value changes to just one factor. A quick summary of the studies I have seen:

Studies Concluding Wind Turbines Devalue Local Property Values

- 2001-02 Lincoln Township WI study comparing property sales prices to assessed values before and after wind farm construction. Assessor reported that property sales (vs. 2001 assessed values) declined by 26% within 1 mile and by 18 % > 1 mile of its wind farm project. However, study includes related party transactions. Moratorium Committee survey of County residents reported 74% of respondents would not build/buy within π mile, 61% within Π mile and 59% within 2 miles of wind farm.
- May 2000 County Guardian article Case Against Windfarms. Observations of English surveyors concluding wind turbines significantly decrease property values by as much as 30%.
- 1996 Danish report Social Assessment of Wind Power-Visual Effect and Noise from Windmills- Quantifying and Valuation contained survey of 342 people living close to wind mills. Survey found 13% of people surveyed considered wind mills a nuisance and would be willing to pay 982 DKK per year to have them leave. Survey of house sale prices showed 16,200 DKK lower price near single windmills and 94,000 DKK lower price near wind farms versus similar houses located in other areas.
- Assessed values did decline significantly for properties adjoining Mackinaw City WTG after it started operation.

Studies Concluding Wind Turbines Do Not Devalue Local Property Values

- 2002 Kittitas Valley Washington study by ECO Northwest Telephone survey of tax assessors views only. Conclude no adverse property impacts. No data provided to support position.

- May 2003 Renewable Energy Policy Report examines property values in areas within 5 miles of surrounding 9 large wind farms. Concludes presence of commercial scale wind turbines does not appear to harm property values. **Uncertain about methodology used.**

The issue simply comes down to nuisance and aesthetics. If the project creates a nuisance (noise, shadow flicker, TV/cell phone interference, radar interference), it can cause lower property values to adversely affected areas. People can simply apply their own personal evaluation criteria to determine the extent of the property change. What would it be worth to you? Generally, the bigger the nuisance, the larger the devaluation. Localities can minimize nuisances from wind projects by setting minimum setbacks, proper location siting and noise limits. **My concern with the REPP study is that it doesn't try to examine the nuisance effect by selecting a large 5 mile area.**

Aesthetics are much harder to assess and to regulate since people have very different tastes. One needs only look at the new housing construction market. It is very difficult for a community to stop a new house construction project just because another person thinks it is ugly.

There are some sample local zoning ordinances that you can get from Cathy Lawton that may help you in your quest.

Hope this helps. As mentioned below, your effort is timely.

Tom Hewson

Energy Ventures Analysis Inc

703-276-4005