

Note complémentaire

Destinataire : Mme René Poliquin
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE)

Expéditeur : Denis Taillon
Président et porte-parole de la Société de l'énergie communautaire du Lac-Saint-Jean

Date : 23 janvier 2015

Objet : Impact du projet de la 11^e Chute de la rivière Mistassini sur la valeur foncière des propriétés périphériques au site

Mise en situation

Lors de la première partie des audiences publiques du Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE) chargée d'étudier le projet d'aménagement hydroélectrique de la 11^e Chute de la rivière Mistassini, un intervenant a adressé une question à la Commission dont l'objectif était de savoir si les coûts d'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet pouvaient avoir un impact, à court et moyen terme, sur les propriétés périphériques au projet.

À titre de porte-parole de la Société, j'ai répondu que ce genre de scénario était peu probable. Je m'étais cependant engagé auprès de la Commission à procéder aux vérifications nécessaires auprès de spécialistes en évaluation foncière et de lui en transmettre les conclusions.

Informations obtenues

Au lendemain de la fin de la première partie de l'audience, une rencontre a été tenue avec M. Régis Bonneau, évaluateur-agréé chez CÉVIMEC-BTF. Cette firme est responsable de la confection des rôles d'évaluation de plus d'une centaine de municipalités au Québec, dont les municipalités touchées par le projet que sont Girardville et Notre-Dame-de-Lorette.

Il en est ressorti que pour procéder à l'évaluation des propriétés, les évaluateurs ont accès à l'ensemble des transactions et que c'est une analyse de ces mêmes transactions qui sert à



déterminer la valeur des propriétés. Ainsi, pour déterminer la valeur d'un lot forestier, agricole, résidentiel ou autre, l'évaluateur identifie les transactions qui sont conformes à l'utilisation projetée. À titre d'exemple, l'évaluateur qui veut déterminer la valeur d'un lot forestier va retenir les transactions réalisées pour un usage forestier et non celles d'un lot forestier vendu à des fins industrielles, résidentielles ou autres.

Par conséquent, les transactions effectuées par la Société de l'énergie communautaire dans le but d'acquérir les propriétés nécessaires à la réalisation du projet, seront exclusivement utilisées par l'évaluateur pour déterminer la valeur des terrains compris dans le projet. Elles ne pourront donc être prises en compte de l'échantillonnage des transactions qui serviront à déterminer la valeur des lots forestiers avoisinants.

À la lumière des informations obtenues, il est donc permis de conclure que le projet n'influencera d'aucune façon la valeur des lots situés en périphérie.

M. Bonneau a produit une lettre, jointe en annexe, qui confirme le tout.



Dolbeau-Mistassini, 22 janvier 2015

Monsieur Denis Taillon, président
Société de l'Énergie Communautaire
du Lac St-Jean
901, boul. Saint-Joseph
Roberval (Québec)
G8H 2L8

Objet : Influence des transactions de la Société de
l'Énergie sur la valeur des terrains avoisinants.

Monsieur Taillon,

Pour faire suite à notre discussion, je tiens à vous confirmer que les acquisitions de terrains réalisées par la Société de l'Énergie n'influenceront pas la valeur des terrains avoisinants pour les raisons suivantes.

La valeur d'un terrain est influencée principalement, par sa situation et par l'usage qui peut en être fait. Les terrains acquis par la Société pour la construction du projet de la 11^{ème} Chûte jouissent d'une situation et de caractéristiques physiques particulières qui permettront la réalisation de ce projet hydro-électrique.

Lors de la confection des prochains rôles d'évaluation, ces transactions pourront être retenues pour établir la valeur des terrains servant d'assise à un tel projet. Elles seront rejetées de notre analyse pour les terrains utilisés à d'autres fins, telles que l'agriculture, la forêt, la villégiature etc.

Les terrains localisés près du site du projet sont utilisés à d'autres fins. Leur valeur sera influencée par des transactions ayant la même utilisation.

Veuillez recevoir, Monsieur Taillon, mes cordiales salutations


Cévimec-BTF
Régis Bonneau, É.A.
Vice-président et dir. général

RB/gt