

Saint-Luc-de-Bellechasse, le 15 décembre 2010

Madame Anne-Lyne Boutin
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10
Québec (Québec) G1R 6A6

Objet : Dépôt de document – références sur les valeurs immobilières

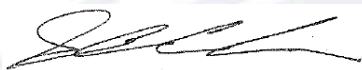
Madame,

Par la présente, je souhaite déposer un document contenant les références concernant les valeurs immobilières mentionnées au cours de la 3^{ième} séance de la première partie de l'audience publique sur le projet de parc éolien du Massif du Sud. Ce document a été aussi déposé par Kruger Énergie au cours de l'audience publique relative au projet de parc éolien Montérégie et portant la cote DA2.

En plus des références citées par Kruger Énergie dans le document joint, nous vous suggérons une référence supplémentaire :

- RENEWABLE ENERGY POLICY PROJECT. *The Effect of Wind Development on Local Property Values. Analytical Report*, May 2003, 77 pages.

Espérant le tout conforme, je vous prie de recevoir, Madame, mes plus cordiales salutations.



Stephen Cookson
Directeur de projets
Saint-Laurent Énergies

p. j. : Document DA2 Montérégie Valeur foncière déposé dans le cadre de l'audience publique du projet de parc éolien Montérégie par Kruger Énergie



Head Office

Gilles Côté

Directeur, Développement durable
Kruger Énergie Inc.
3285, chemin Bedford
Montréal, Québec H3S 1G5
Tél. : 514-343-3100 x 2011
Cell. : 514-951-4126

275

DA2

PAR Projet d'aménagement du parc éolien
Montérégie

Le 18 novembre 2010

6211-24-036

Mme Renée Poliquin
Coordonnatrice du secrétariat de la commission
Bureau d'audiences publiques sur l'environnement (BAPE)
Édifice Lomer-Gouin
575, rue Saint-Amable, bureau 2.10
Québec (Québec) G1R 6A6

**Objet : Projet éolien Montérégie – Réponses aux demandes de la
Commission (1ère série)**

Mme Poliquin,

Il me fait plaisir de vous transmettre les documents suivants en réponse aux demandes qui nous ont été transmises par courriel du 17 novembre 2010 :

-
- Les références aux études sur l'évolution de la valeur marchande des propriétés à la suite de l'implantation d'un parc éolien
-
-

Ces informations vous sont transmises par courriel et / copies papier sont également transmises par courrier.

Veuillez agréer, Madame, mes salutations distinguées.

Gilles Côté
Directeur, Développement durable

p.j.

- **Études sur l'évolution de la valeur marchande des propriétés résidentielles à la suite de l'implantation d'un parc éolien**

L'étude la plus récente et la plus exhaustive portant sur l'impact des éoliennes sur la valeur des résidences a été réalisée par des chercheurs américains pour le compte du Département de l'Énergie américain¹. Les auteurs ont étudié les transactions de 7500 ventes de résidences unifamiliales situées dans un rayon de 10 milles (16 km) de 24 parcs éoliens répartis dans 9 états américains. Ces ventes ont eu cours entre 1996 et 2007 couvrant ainsi, dans plusieurs cas, la période avant l'annonce du parc jusqu'à plus de 2 ans après la construction. Les auteurs en viennent à la conclusion que, sur la base des données recueillies, il n'est pas possible d'établir un lien statistiquement significatif entre l'implantation d'un parc éolien dans une région et l'évolution de la valeur des résidences. L'étude inclut, en plus, une liste détaillée des études antérieures sur le sujet.

Au Québec, il n'y a pas eu d'étude systématique qui a été réalisée. Certains éléments d'information sont cependant disponibles. Ainsi, dans le cadre de la réalisation de l'étude d'impact du Projet éolien Montérégie (Rapport principal, section 8.3.2.2.4, p. 365-6), le consultant responsable de l'étude a consulté les directeurs généraux des municipalités de Cap Chat, Baie-des-Sables et Carleton où des parcs éoliens ont été construits. Ceux-ci ont confirmé qu'il n'y avait pas eu d'impact sur la valeur foncière des propriétés à la suite de l'installation des parcs éoliens.

Par ailleurs, des sondages réalisés en Gaspésie, là où des parcs éoliens sont en exploitation, illustrent le fait que la présence de parcs éoliens n'est pas perçue négativement par la population, ce qui n'a causé aucune baisse de l'attrait des résidences pour des acheteurs potentiels.

¹ Ben Hoen, Ryan Wiser, Peter Cappers, Mark Thayer, Gautam Sethi, Wind Energy Facilities and Residential Properties: The Effect of Proximity and View on Sales Prices, Avril 2010, 33 p., disponible sur le site Web du Département de l'Énergie américain au www.osti.gov/bridge//product.biblio.jsp?query_id=0&page=0&osti_id=983510 (consulté le 18 septembre 2010)

Ainsi, en mai 2009, la firme Cartier Énergie éolienne a publié un Suivi d'exploitation pour le parc de Baie-des-Sables². Ce suivi découle d'une exigence du certificat d'autorisation émis par le ministre du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs. Il y est fait état de sondages réalisés en 2007 et 2008 auprès des résidents et des touristes de la région. Les résultats des sondages révèlent que la très grande majorité de la population, qu'elle soit touristique ou résidente, considère que l'impact des éoliennes sur les paysages est acceptable (entre 85 % et 90 % des différents segments de population sondés jugent l'impact sur les paysages comme étant tout à fait acceptable ou plutôt acceptable).

À l'automne 2007, la firme Senergis (anciennement Multi Résé) a réalisé pour son propre compte un sondage auprès de 1000 personnes dont 500 vivant à moins de 10 km de parcs éoliens du Bas-Saint-Laurent et de la Gaspésie³. De ces 500 répondants, 44 % ont déclaré voir des éoliennes de l'extérieur de leur résidence. Le taux de satisfaction à l'endroit des parcs éoliens est passé de 83 % lors de l'annonce des projets à 86 % un an après leur construction. 74 % de ces répondants sont assez ou très en désaccord avec l'affirmation que l'installation d'un parc d'éoliennes nuit au tourisme de la région d'accueil (par comparaison, pour l'ensemble du Québec, hors Bas-Saint-Laurent et Gaspésie, 68 % seulement sont en désaccord avec cet énoncé).

Ces données sont corroborées par une étude semblable réalisée en Écosse auprès de 1800 personnes résidant dans un rayon de 20 km d'un parc éolien⁴. Les résultats démontrent que la perception des résidents était plus favorable à l'égard des parcs éoliens pour les gens qui vivaient plus près de ceux-ci. En effet, interrogés à savoir quel impact le parc éolien avait eu dans leur région, les répondants habitant à moins de 5 km d'un parc

² Cartier Énergie éolienne (BDS) inc., Suivi d'exploitation 2008 – Sommaire, Mai 2009, 6 p., disponible au www.bape.gouv.qc.ca/sections/mandats/Eole_Des-Moulins/documents/DB15.pdf (consulté le 18 septembre 2010)

³ Enquête de la firme Senergis publiée dans le bulletin EnerView du printemps 2008 disponible au http://www.senergis.ca/pdf/fr_enerview_2008.pdf (consulté le 18 septembre 2010)

⁴ Simon Braunholtz, Public Attitudes to Windfarms, A Survey of Local Residents in Scotland, enquête réalisée pour le compte du Scottish Executive Social Research, 2003, 39 p., disponible au <http://www.scotland.gov.uk/Resource/Doc/47133/0014639.pdf> (consulté le 18 septembre 2010)

jugeaient l'impact généralement ou totalement positif dans 45 % des cas ou neutre dans 39 % des cas. Les valeurs équivalentes pour les répondants habitant de 5 à 10 km d'un parc étaient de 43 % et 4 2% et de 17 % et 53 % pour les résidents habitant de 10 à 20 km d'un parc.

Par ailleurs, une étude publiée en février 2010⁵ (5) portant sur l'impact de la présence de parcs éoliens sur la valeur des résidences d'une région du sud de l'Ontario apporte un éclairage additionnel pertinent pour la Montérégie, du fait de la similitude des deux régions. L'étude a été réalisée par les firmes d'évaluateurs Canning Consultants Inc. et John Simmons Realty Services Ltd. En 2009, au moment où l'étude a été réalisée, un parc éolien était en fonction et 3 parcs additionnels avaient été annoncés quelques mois plus tôt pour implantation dans la région. Cette région du sud de l'Ontario présente une topographie similaire à celle de la Montérégie (terrain plat avec fonction agricole dominante et noyaux urbains). Une population de 108 000 résidents y est répartie en 9 communautés (par comparaison, la population des 6 municipalités touchées par le projet éolien Montérégie est de 48 000 résidents). La région est située à proximité d'un centre urbain important (Windsor). Les auteurs en arrivent à la conclusion, après avoir utilisé plusieurs outils de comparaison que, dans la zone d'étude, il n'y avait pas d'indication à l'effet que les propriétés résidentielles ayant vue sur des éoliennes s'étaient vendues à des prix inférieurs à des résidences similaires n'ayant pas vue sur des éoliennes.

⁵ George Canning, L. John Simmons, Wind Energy Study – Effect on Real Estate Values in the Municipality of Chatham-Kent, Ontario, Février 2010, 85 p., disponible au www.canwea.ca/pdf/talkwind/PropertyValuesConsultingReportFebruary42010.pdf (consulté le 18 septembre 2010)