

NP

Le 9 juin 2015

318 **P** **NP** **DM241**
Projet de parc éolien Saint-Cyprien à Saint-
Cyprien-de-Napierville
6211-24-075

Secrétariat de la commission
575, rue St-Amable,
Bureau 2.10
Québec, Québec
G1R 6A6

Mme Anne-Lyne Boutin

Objet : mémoire en ce qui a trait au projet éolien de St-Cyprien de Napierville, Québec.

Bonjour, je me présente, Jean-Paul Gendron, B.A.A., évaluateur agréé depuis 1991. J'exerce ma profession en Montérégie depuis 1987 et j'ai possédé mon propre bureau d'évaluation durant 23 ans maîtrisant très bien l'impact de certains items ou évènements sur la valeur marchande d'une propriété.

De plus, j'enseigne à l'Institut André Grasset de Montréal depuis 5 ans sur l'établissement de la valeur marchande d'une propriété unifamiliale.

Une valeur marchande repose sur 13 principes fondamentaux dont un principe qui entre en lien avec l'arrivée de futures éoliennes dans une région; le principe d'évolution :

« Il découle du principe d'anticipation et oblige l'évaluateur à s'attarder aux effets éventuels des différentes forces économiques et sociales, plutôt qu'à leurs effets passés. Et comme, la valeur d'une propriété fluctue sans cesse car elle connaît tour à tour une phase de développement, de maturité et de déclin. Il doit aussi en tenir compte lorsqu'il établit une valeur à un bien foncier »

En 2009, mon conjoint et moi avons acquis le : St-Bernard de Lacolle, secteur touché par l'arrivée du futur projet éolien de St-Cyprien de Napierville.

Selon mon expertise des 28 dernières années en région, je confirme que les propriétés en bordure du parc éolien auront à assumer une perte de valeur suite à l'implantation du projet.

Les propriétaires devront assumer cette perte à la vente de la propriété ou lors d'une demande de financement hypothécaire.

Ne surtout pas ignorer les pertes des municipalités environnantes car les propriétaires seront sollicités par différentes firmes d'évaluation afin de contester l'évaluation municipale pour ainsi réduire leur fardeau fiscal.

Ce que la municipalité obtiendra du promoteur le perdra en faveur des révisions à la baisse du rôle foncier d'un certain nombre de propriétés.

Pour bien faire comprendre mon affirmation d'une perte de valeur, comme je l'explique en classe :

Vous êtes un futur acheteur recherchant une propriété à St-Bernard de Lacolle. Vous avez le choix entre ma propriété qui serait supposons à vendre à 250 000.\$ adossée à des éoliennes et une propriété du rang Bogton à 250 000.\$ offrant les mêmes caractéristiques, sauf la présence d'éoliennes.

Le choix est clair, vous opterez pour le rang Bogton offrant « moins » de risque qu'une propriété adossée aux éoliennes.

Mécaniquement, l'évaluateur devra appliquer un ajustement à la baisse sur le 91 Rang St-André lors de son analyse et j'oserais avancer un ajustement négatif de 15% (perte de valeur).

Espérant que mon cheminement d'évaluateur agréé peut apporter lumière et compréhension sur le refus d'un tel projet dans mon environnement.

Jean-Paul Gendron B.A.A, E.A.

Membre de l'ordre des évaluateurs agréés du Québec, numéro 2498.

-----,
Québec JOJ 1V0

Page 2 de 2

Fin du document