

AUDIENCE PUBLIQUE

PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UN PARC ÉOLIEN
À SAINT-ULRIC, SAINT-LÉANDRE ET SAINT-DAMASE

PAR NORTHLAND POWER INC.

COMMENTAIRES
SUR LE DOCUMENT DA37
AYANT POUR OBJET : OPINION DE LA VALEUR

PRÉSENTÉS À

LA COMMISSION DU BUREAU
D'AUDIENCES PUBLIQUES SUR L'ENVIRONNEMENT

PAR

LE REGROUPEMENT DES RÉSIDENTS
DES LACS MALFAIT ET AUX CANARDS

05-07-2006

Le promoteur a récemment déposé un document au BAPE daté du 13 juin dernier relativement à une « Opinion de la valeur ». Ce document a par la suite été rendu disponible sur le site Internet du BAPE sous la cote DA37 où nous avons pu en prendre connaissance. Nous désirons par la présente réagir à ce document rédigé par un expert évaluateur M. André Des Rochers, membre de l'ordre des Évaluateurs Agréés du Québec.

Comme on peut le lire à son premier paragraphe, ce document a pour but :

« de préparer une opinion émettant les critères affectant, soit négativement ou positivement, la valeur d'une propriété et plus particulièrement en regard d'un projet d'éoliennes au Lac Malfait, »

Il ne s'agit donc pas ici d'un rapport d'expertise ni même d'une opinion de la valeur. En effet, le site Internet de l'Ordre des Évaluateurs Agréés du Québec (OÉAQ) que l'on peut consulter à l'adresse suivante : <http://www.oeaq.qc.ca/index.php?id=4> nous informe que :

« Le travail de l'évaluateur agréé consiste à formuler une opinion objective sur la valeur d'un bien ou d'un droit immobilier à une date donnée. »

Un peu plus loin sur le même site on peut lire que:

« Le rôle de l'évaluateur agréé est de formuler une opinion motivée de la valeur marchande d'un bien immobilier. Pour en arriver à porter un jugement réaliste sur la valeur d'une propriété, l'évaluateur agréé utilise une combinaison de trois méthodes éprouvées : les méthodes du coût, de la comparaison et du revenu.»

Contrairement à ce que laisse entendre l'objet du document déposé, nous ne sommes pas en présence d'une « opinion de la valeur » puisqu'il ne traite pas d'un bien immobilier en particulier, qu'il ne contient aucun élément ou référence motivant le raisonnement de l'expert et qu'aucune des trois méthodes d'évaluation reconnues n'a été utilisée. Nous sommes plutôt en présence comme le dit lui-même l'expert évaluateur, d'une « réflexion ». Ce genre d'exercice ne constitue pas, selon nous, un acte professionnel tel que décrit dans le site de l'OÉAQ. M. Des Rochers, de son propre aveu, n'ayant pas assisté aux audiences du BAPE et n'ayant pas visité l'environnement du lac Malfait, nous avons été surpris de lire dans son document des affirmations tels que:

« Nous sommes donc dans un voisinage essentiellement agricole dont l'évolution du marché est relativement faible puisque les mises en chantier dans la municipalité de Saint-Léandre évoluent de zéro (0) à deux (2) ou trois (3) maisons par année. »

Quiconque a visité le secteur et est au fait de la réglementation locale sait très bien qu'il s'agit ici d'un secteur de villégiature et forestier plutôt qu'agricole et que s'il n'y a pas plus de construction en bordure de ce lac, c'est parce que ces terrains sont du domaine public et que des normes strictes d'implantation font qu'il est impossible de

construire de nouveaux chalets en bordure du lac. Seuls sont disponibles quelques emplacements en arrière lot ou en montagne sans accès direct au lac ce qui limite largement l'intérêt, ou désirabilité, pour d'éventuels acheteurs.

Nous n'entrerons pas dans le détail de la doctrine de l'évaluation citée par l'évaluateur Des Rochers puisque nous ne prétendons pas être des experts en la matière. Nous nous attarderons plutôt à la partie « éditoriale » du texte de « l'expert » que l'on peut lire à compter de la page 4.

Au 3^o paragraphe de cette page, « l'expert » affirme que :

« Considérant que la question en regard du bruit sera vraisemblablement en deçà des normes recommandées, »

Selon nous, il se fait ici le porte parole du promoteur puisque cette affirmation n'est supportée par aucune analyse ou même référence scientifique qui pourrait étayer sa position. Pour lui, il s'agit essentiellement d'une question subjective à laquelle nous nous « habituerons très rapidement ».

À l'appui de son affirmation, il laisse sous-entendre que la présence de chemins de fer, de tours d'Hydro Québec, d'autoroutes, de lignes électriques n'affecte en rien la valeur des immeubles qui sont situés à proximité puisque les gens s'y sont habitués. Or le propre du travail d'un évaluateur est d'émettre des opinions, ou à la rigueur, des réflexions **motivées**. Nous n'avons malheureusement pu lire aucun motif à l'appui de la thèse de « l'expert » du promoteur. Aucune démonstration fondée sur une analyse du marché immobilier, ce qui est l'essence même du travail d'un évaluateur, ni même la citation d'une publication scientifique sur le sujet n'est présentée par cet expert.

Par son raisonnement alambiqué, « l'expert » du promoteur veut nous faire croire que si des personnes résident à un endroit où existent des inconvénients ou désagréments importants tel que ceux mentionnés plus haut, ces personnes finiront par s'habituer ou se résigner et que, de ce fait, la désirabilité des immeubles touchés n'en sera pas affectée. Or c'est précisément le contraire qu'affirment unanimement la jurisprudence.

La section des affaires immobilières du tribunal administratif du Québec qui dispose des litiges entre les contribuables et les évaluateurs des municipalités, s'est prononcé à plusieurs reprises sur ce sujet. Le site Internet www.jugements.qc.ca issu d'une collaboration entre le ministère de la justice du Québec et la SOQUIJ, renferme plusieurs jugements à l'effet que si un immeuble est moins désirable qu'un autre semblable en raison d'un facteur externe à l'immeuble comme par exemple la présence d'une voie ferrée ou un autoroute, la valeur de cet immeuble en est affectée à la baisse puisqu'il devient moins désirable pour un acheteur éventuel. Afin de ne pas alourdir inutilement le présent document et considérant la jurisprudence abondante et unanime sur cette question, nous nous contenterons de ne citer que deux extraits de jugement qui traitent à la fois de la présence d'une route passante et d'une voie ferrée, le premier daté du 30 juillet 2002 et portant le numéro SAI-M-070144-0109 nous apprend à son paragraphe 20 que :

« La preuve non contredite du requérant est à l'effet que l'autoroute 20, jumelée de la voie ferrée et située immédiatement en bordure de l'immeuble en litige, est un facteur primordial de désuétude. »

Dans le second jugement daté du 17 mai 2004 qui porte le numéro SAI-Q-101495-0310, on peut lire les enseignement suivants :

« [5]En raison de la proximité de sa maison de la route 132 et de la voie ferrée, la circulation des camions lourds et des trains occasionne d'importantes vibrations du sol lesquelles l'ont même obligé à défaire un foyer de pierre devenu fissuré et dangereux. En outre, le bruit et la poussière constituent des désagréments indésirables qui influent sur la valeur.

[6] Le Tribunal se doit de reconnaître que les inconvénients subis par cette propriété sont réels, ce qui en affecte la désirabilité. Dès lors, le Tribunal estime que le pourcentage de désuétude fonctionnelle de 5% appliqué par monsieur Joseph au bâtiment ne saurait être suffisant pour prendre en considération la situation désavantageuse de la propriété du requérant. Plutôt, le Tribunal est d'avis d'éliminer ce pourcentage de 5% erronément qualifié de fonctionnel par monsieur Joseph afin plutôt de lui substituer un pourcentage de 20% à titre de désuétude externe de localisation.

Selon le tribunal qui fait autorité en la matière, la présence de facteurs externes à l'immeuble tel la présence d'une voie rapide ou d'une voie ferrée **ne sont pas des facteurs subjectifs** et la désirabilité de l'immeuble affecté en sera diminuée et par conséquent la valeur en sera réduite. Ce raisonnement s'applique parfaitement selon nous dans le cas d'un parc éolien. Toute la question est de savoir si un chalet situé au lac Malfait devient moins désirable après l'implantation d'un parc industriel éolien que sans cette implantation.

À cette question la lecture récente des journaux nous apprend que partout au Québec et même en Gaspésie, les éoliennes sont de moins en moins désirées. Que ce soit dans Charlevoix, au Saguenay Lac-Saint-Jean, dans Chaudière-Appalaches, dans Brôme-Misisquoi où dans Vaudreuil-Soulange, la population exprime ses réserves face à une implantation sauvage. Contrairement à ce que prétend « l'expert » du promoteur, nous ne sommes pas, au lac Malfait comme partout ailleurs au Québec, en présence du syndrome « pas dans ma cour » mais plutôt en face d'une volonté populaire favorable au développement éolien mais de façon ordonnée et dans des endroits qui ne sont pas de nature à incommoder la population. Le Québec est tellement peu peuplé qu'il y a certainement des endroits où ces turbines ne dérangeraient personnes ou même les accommoderaient. À cet effet, on peut citer comme exemple le développement éolien prévu dans la MRC de la Matapédia qui se fait en parfaite harmonie avec son milieu.

Relativement aux fils de Bell Canada, d'Hydro-Québec et de Vidéo-tron, nous croyons utile, puisque « l'expert » du promoteur en fait état, de mentionner qu'ils sont un facteur de pollution visuelle. Ce facteur est aujourd'hui tellement important que plusieurs municipalités investissent des millions de dollars pour les enfouir et que les nouveaux

développements résidentiels de prestige font leur publicité en ayant soin de faire valoir que tous les fils seront enfouis et ce, afin d'attirer la clientèle.

CONCLUSION

À notre avis :

La réflexion de « l'expert » du promoteur ne constitue pas une opinion de valeur selon les normes de l'OÉAQ comme l'objet du document le laisse croire.

L'évaluateur, de son propre aveu, ne connaît aucunement l'environnement sur lequel il se prononce c'est à dire celui du lac Malfait.

L'argumentation du document déposé confond deux notions complètement différentes soit l'acceptation par habitude d'une situation défavorable et la perte de désirabilité d'un immeuble.

Cette réflexion ne tient pas compte de la jurisprudence du domaine de l'évaluation qui énonce que la perte de désirabilité occasionnée par un élément externe à l'immeuble tel une voie ferrée, une autoroute et par extension un parc éolien ne sont pas des facteurs subjectifs mais bien des facteurs intrinsèques à la valeur ce qui entraîne une perte de désirabilité et par conséquent une perte de valeur.

Cette réflexion va même jusqu'à laisser croire qu'une des conséquences physiques de l'implantation d'une éolienne pourrait être le refroidissement ce qui, à notre connaissance n'a jamais été invoqué.

Pour toutes ces raisons, nous sommes d'avis que ce document n'enrichit aucunement le débat puisqu'il ne s'appuie sur aucune étude du marché immobilier, sur aucune publication scientifique et sur aucun courant jurisprudentiel. Il s'agit, selon nous, de la réflexion d'une personne qui est étrangère à la problématique sous étude.

Le regroupement des résidents des lacs Malfait et aux Canards