

**Poste Saint-Jean à 315-25 kV et ligne d'alimentation à 315 kV**  
**1<sup>re</sup> partie de l'audience du BAPE, 20 avril 2016**

**Position d'Hydro-Québec sur l'impact de la présence des lignes à haute tension sur la valeur des propriétés riveraines**

Des propriétaires ont exprimé des préoccupations relatives à l'impact potentiel de la nouvelle ligne sur la valeur de leur propriété. C'est une question légitime sachant que pour la plupart des propriétaires, leur maison représente leur actif le plus important.

**Le projet Saint-Jean**

Rappelons d'abord quelques éléments en lien avec le projet :

- La ligne d'alimentation à 315 kV projetée s'insère dans un corridor de transport d'énergie existant, présent dans le paysage urbain depuis 1957. Par ailleurs, ce corridor a déjà accueilli une ligne à 315 kV entre 1975 et 1998.
- Plusieurs propriétaires riverains du corridor d'énergie bénéficient déjà de la présence cet espace. Ils en retirent plusieurs avantages :
  - ils peuvent agrandir leur terrain – dans certains cas, doubler la superficie de leur cour arrière;
  - ils n'ont pas de voisin arrière;
  - ils ont accès à un vaste espace ouvert.

**La valeur des propriétés**

- Plusieurs facteurs influencent la valeur des propriétés, notamment : les conditions de marché, la proximité des écoles, des parcs et autres services, l'accès au transport et le voisinage. La qualité, l'âge, l'état, la taille, l'apparence des bâtiments, ainsi que la superficie du terrain font aussi partie des éléments considérés par les acheteurs.
- Plusieurs de ces facteurs sont subjectifs et propres à chacun : ce qui est important pour un acheteur ne l'est pas nécessairement pour un autre.

**Revue de littérature**

- La littérature récente portant sur l'impact des lignes à haute tension sur la valeur des propriétés fait état d'une préoccupation réelle quant à l'impact visuel associé à la présence d'une nouvelle ligne. Toutefois, cette préoccupation ne se reflète pas nécessairement dans les transactions sur le marché immobilier.
- La revue des études tend à démontrer que lors de la **création d'un nouveau corridor de transport d'énergie**, la présence d'une ligne à haute tension peut jouer un rôle dans la détermination de la valeur des propriétés en milieu urbain et rural. Toutefois, lorsqu'un impact est observé, il tendrait à se dissiper avec le temps.
- Par ailleurs, la mise en place de mesures d'atténuation (ex. aménagements paysagers) dans les emprises constitue un facteur généralement bien perçu.
- Rappelons ici que la ligne projetée s'insère dans un corridor de transport d'énergie existant, présent dans le paysage urbain depuis plus de 50 ans.

**Contexte réglementaire**

- Le cadre légal qui prévaut au Québec et ailleurs au Canada pour les institutions publiques, incluant Hydro-Québec, stipule qu'une indemnité doit être versée à tout propriétaire qui est dépossédé d'une partie de sa

propriété. Cette indemnité est fixée d'après la valeur du bien et du préjudice directement causé par l'acquisition de ce droit.

- Ainsi, Hydro-Québec verse des indemnités uniquement lorsqu'elle doit obtenir des droits de propriété et de servitude.

#### Mise en valeur des emprises

- Hydro-Québec favorise la mise en valeur de ses emprises en les rendant accessibles à la collectivité (espace vert, piste cyclable, jardin communautaire, sentier pédestre, etc.).
  - Dans le cas du présent projet, Hydro-Québec prévoit l'aménagement d'une emprise modèle incluant des aménagements paysagers et récréatifs, l'installation de mobilier urbain, la mise en valeur de la piste cyclable et l'enfouissement d'une ligne de distribution.
- Hydro-Québec permet également, sous certaines conditions, l'utilisation de ses propriétés par les riverains.
  - À titre d'exemple, la mise en place d'un bail est possible, ce qui permet au propriétaire de jouir d'une plus grande superficie de terrain à faible coût.

#### Programme de mise en valeur intégrée

- Dans le cadre de son *Programme de mise en valeur intégrée (PMVI)*, Hydro-Québec verse un montant équivalant à 1 % du montant autorisé pour la construction des installations visées par le programme. Cette somme sert à soutenir une ou des initiatives choisies par la Ville pour améliorer le cadre de vie de la collectivité.

#### Conclusion

Considérant l'ensemble des éléments énumérés précédemment, Hydro-Québec ne peut conclure que les lignes à haute tension ont un impact sur les valeurs des propriétés riveraines.