



DERICO, HURTUBISE & ASSOCIÉS
ÉVALUATEURS AGRÉÉS ET
ANALYSTES IMMOBILIERS

Carl De Rico, AACI, É.A.
Claude Hurtubise, É.A.
Martin De Rico, É.A.
Mario Perreault, É.A.
Steeve Cassidy, É.A.
André Des Rochers, L. Sc., Adm., É.A.
Jean Laroche, É.A.

Québec, le 13 juin 2006

231

DA37

Projet d'aménagement d'un parc éolien à
Saint-Ulric, Saint-Léandre et Saint-Damase

Monsieur Robert Demers
SNC Lavalin
5955, Saint-Laurent, suite 300
Lévis (Québec) G6V 3P5

Bas Saint-Laurent

6211-09-007

OBJET : Opinion de la valeur
Projet « éoliennes »
Notre dossier : 06-8432-T

Monsieur,

Pour faire suite au mandat que vous nous avez confié 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 nous fait plaisir de vous transmettre le résultat de notre réflexion.

D'entrée de jeu, il nous apparaît important de vous indiquer que la présente opinion sur la valeur d'une propriété immobilière vous est soumise sans tenir compte, de façon explicite, de l'importance du projet d'éoliennes au Lac Malfait d'une part et que, d'autre part, nous n'avons pas visité les lieux et l'environnement du Lac Malfait. Aussi, nous n'avons pas assisté aux audiences du BAPE (Bureau d'Audiences Publiques en Environnement) de sorte que notre opinion se veut essentiellement une réflexion sur les principaux facteurs qui influencent la valeur d'une propriété d'une part et les forces extérieures qui peuvent affecter négativement la valeur d'une propriété.

Selon les informations fournies par madame Guylaine Ouellet de la municipalité de Saint-Léandre, treize (13) villégiateurs sont actuellement construits autour du Lac Malfait. La municipalité de Saint-Léandre fait partie de la MRC de Matane. Toujours selon madame Ouellet, il n'y a pas de registre ou de statistiques compilées nous permettant de connaître l'évolution des mises en chantier en bordure du Lac Malfait.

QUÉBEC

3314, chemin Sainte-Foy
2^e étage
Sainte-Foy (Québec) G1X 1S3
Téléphone : 418.654.0180
Télécopieur : 418.658.7918

LÉVIS

4950, boulevard de la Rive-Sud
Bureau 202
Lévis (Québec) G6V 4Z6
Téléphone : 418.835.5400
Télécopieur : 418.658.7918

Vos experts immobiliers au Québec

FIRME AFFILIÉE MONTRÉAL : RAYMOND, JOYAL, CADIEUX, PAQUETTE ET ASSOCIÉS LTÉE
ÉVALUATEURS AGRÉÉS

Courriel : info@dericohurtubise.qc.ca

www.dericohurtubise.qc.ca

Sans frais : 1.866.655.2634

.../2

Cependant, selon la connaissance de madame Ouellet, il n'y a pas eu de construction neuve depuis au moins six (6) ans en bordure du Lac Malfait. Ce dernier est un secteur de villégiature disponible principalement au cours de la saison estivale puisque les accès ne sont pas entretenus au cours de la période hivernale. C'est aussi un secteur sans services publics d'aqueduc et d'égout tout comme l'ensemble des autres secteurs de la municipalité de Saint-Léandre.

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.

Pour bien comprendre l'évolution de la valeur dans le marché immobilier et plus spécifiquement l'impact des éoliennes dans un environnement immobilier, il nous apparaît essentiel de connaître les facteurs qui influencent la valeur immobilière.

La valeur est d'abord un concept économique. Dans le traité de l'évaluation foncière préparé par monsieur Jean-Guy Desjardins, « **la valeur c'est ce que l'on est prêt à déboursier aujourd'hui pour s'assurer tous les bénéfices futurs résultant du droit de propriété** ». Ainsi, la notion de valeur repose essentiellement sur un des principes les plus importants en évaluation foncière, soit le principe de l'offre et de la demande.

La doctrine en évaluation précise quatre (4) facteurs qui influencent la valeur.

Premier facteur : l'utilité : L'utilité économique d'une propriété se mesure par le besoin qu'elle engendre.

Deuxième facteur : la rareté : L'utilité reliée à la rareté incarne la demande et stimule les gens à vouloir s'approprier la possession d'un bien ou d'une propriété. Sans la rareté, l'utilité ne cause pas, intrinsèquement, la valeur d'une propriété.

Troisième facteur : le pouvoir d'achat : Le pouvoir d'achat est nécessaire pour concrétiser la valeur d'un bien à ceux qui désirent l'acheter. Sans pouvoir d'achat, un bien utile et rare ne peut être acquis et la valeur n'est donc pas concrétisée. C'est ce qui entraîne une personne vers l'appropriation et la conservation d'une propriété.

.../3

Quatrième facteur : le désir : On pourrait résumer que la propriété foncière acquiert une valeur pour une personne quand elle répond à ses besoins et quand cette dernière la désire et qu'elle a la capacité de l'acheter. Si la demande excède l'offre, sa valeur augmente alors que sa valeur diminue si l'offre est plus abondante.

En d'autres termes, le besoin crée la valeur et l'offre et la demande la font varier. Les quatre facteurs précédents, soit l'utilité, la rareté, le pouvoir d'achat et le désir sont nécessaires à la création de la valeur.

Cependant, une fois créée, la valeur d'une propriété fluctue selon l'évolution du marché et plus particulièrement selon l'ensemble des principes économiques dont le plus important est vraisemblablement le principe de l'offre et de la demande. C'est ce qui explique la fluctuation des valeurs dans le temps pour une même propriété.

Une fois la valeur créée, on distingue certaines détériorations physiques et désuétudes fonctionnelles et économiques qui affectent négativement la valeur d'une propriété. Les détériorations physiques et les désuétudes fonctionnelles concernent l'immeuble proprement dit (intrinsèque) alors que la désuétude économique est extérieure à la propriété.

On définit la désuétude économique comme une perte de valeur causée par des forces externes à l'immeuble concerné sur lesquelles le propriétaire n'a aucun contrôle.

Parmi les forces externes, on remarque les *facteurs de situation* et les *facteurs découlant des conditions du marché*. Les événements qui se produisent dans le voisinage d'une propriété affectent la valeur d'un immeuble. Le marché immobilier tient compte du contexte environnemental d'une propriété et les forces politiques, sociales, physiques et économiques créées par le voisinage peuvent affecter favorablement ou défavorablement la valeur d'un immeuble. C'est pour cette raison qu'on ne peut dire qu'une propriété a une valeur intrinsèque. Ainsi, la valeur ne réside pas uniquement dans les caractéristiques physiques d'une propriété mais est perméable aux forces du voisinage qui l'entourent.

Aussi, toute modification non désirable du voisinage peu entraîner une désuétude économique. Cela peut être le cas d'un (1) nouveau port méthanier, d'une(1) autoroute, d'un (1) parc industriel ou d'un (1) commerce plus ou moins désirable.

.../4

La désirabilité étant un facteur subjectif, il peut évoluer dans le temps selon les perceptions de l'ensemble de la population. Deux (2) projets identiques peuvent avoir des niveaux de désirabilité différents selon la population environnante. La population peut être réfractaire à un projet compte tenu de l'insécurité que ledit projet peu dégager alors qu'une autre communauté peut accepter le même projet principalement pour d'autres facteurs économiques ou même de communication.

Dans un voisinage résidentiel ou de villégiature, les principales sources de désuétudes économiques proviennent de facteurs d'ordre physique, d'ordre social, d'ordre économique et d'ordre gouvernemental.

En regard d'un projet éolien, on s'adresse principalement aux *facteurs d'ordre physique*. La présence d'un certain nombre d'éoliennes a pour effet de modifier le paysage environnant. Considérant que la question en regard du bruit sera vraisemblablement en deçà des normes recommandées, la désuétude économique serait, à toute fin pratique, nulle pour le facteur d'ordre physique à l'exception bien sûr de la présence visuelle d'éoliennes.

Est-ce que la présence visuelle d'éoliennes aura une influence sur la valeur marchande des propriétés situées en bordure du Lac Malfait? La réponse à cette question repose essentiellement sur une question de *perception* et de *désirabilité* puisque dans les faits, aucun démembrement de propriété n'a été effectué.

En effet, le propriétaire du Lac Malfait ne subit aucun préjudice légal sur sa propriété puisque les facteurs influençant la valeur n'ont pas changé à l'exception du facteur de la désirabilité.

La désirabilité repose, comme nous l'avons indiqué précédemment, sur une notion subjective qui est largement influencée par une perception globale du marché.

Historiquement, les citoyens ont vu apparaître tour à tour dans le voisinage des infrastructures de communication qui ont affecté le paysage. Pensons d'abord au chemin de fer qui, volontairement, passait dans municipalités pour desservir les citoyens. La volonté de ces derniers d'être situés à proximité du chemin de fer n'a pas eu pour effet d'engendrer une désuétude économique importante. Même, aujourd'hui, la perception de la présence d'une voie ferrée peut pour certains propriétaires être un élément positif alors que certains propriétaires y voient des inconvénients défavorables.

.../5

L'électricité a aussi eu des effets très importants dans le paysage urbain et même de villégiature. C'est ainsi que depuis la construction de barrages importants dans le nord du Québec, nous avons vu apparaître d'importantes structures d'Hydro-Québec, lesquelles structures font partie du paysage urbain et rural. Tout comme les voies ferrées, certains citoyens ne voient aucune désuétude économique en regard de la localisation d'une propriété à proximité d'une tour d'Hydro-Québec alors que d'autres propriétaires préfèrent s'en éloigner.

Encore là, nous sommes dans le monde des perceptions et de la subjectivité. La préoccupation d'un citoyen borné à une tour d'Hydro-Québec est différente selon les critères personnels de chaque citoyen.

Dans les villes plus urbanisées, on remarque aussi la présence de nombreux poteaux de Bell Canada ou d'Hydro-Québec, lesquels ont souvent pour effet d'affecter considérablement le paysage urbain. Encore là, ces poteaux et plus particulièrement les nombreux fils n'ont pas pour effet d'affecter généralement la valeur marchande d'une propriété puisque ces structures font partie du paysage et sont nécessaires à l'exploitation d'une propriété résidentielle, commerciale et industrielle.

Si les voies ferrées, les tours d'Hydro-Québec, les poteaux de Bell Canada et les différents fils de télécommunication sont généralement acceptés du grand public, les éoliennes seront aussi acceptées dans la mesure où les citoyens concernés par un projet éolien seront suffisamment bien informés quant aux caractéristiques physiques d'une éolienne d'une part, et des différents dangers d'autre part.

Depuis une vingtaine d'années, les gens sont, de façon générale, de plus en plus préoccupés par l'environnement. Le développement industriel est plus particulièrement visé par l'environnement et le syndrome « *pas dans ma cour* » est fortement répandu dans la province de Québec.

Ce syndrome a pour effet de contester tout nouveau projet industriel ayant pour effet de modifier le paysage. La consultation populaire est fortement influencée par les groupes de pression, lesquels mobilisent davantage la population.

L'information et la communication des promoteurs sont donc de plus en plus essentielles dans le développement industriel.

.../6

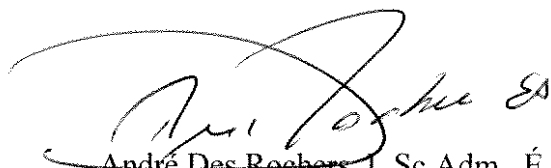
CONCLUSION

Parmi les quatre (4) facteurs présents dans la création de la valeur d'une propriété, soit *l'utilité, la rareté, le pouvoir d'achat et le désir*, seul le dernier facteur peut être influencé par un projet éolien. Cependant, bien qu'il n'ait aucun démembrement du droit de propriété concernant les propriétaires du Lac Malfait, la désirabilité peut être affectée par la perception défavorable à l'égard d'un projet éolien.

L'histoire nous a cependant démontré que les autres structures de communication ou de télécommunication telles les chemins de fer, les tours d'Hydro-Québec, les autoroutes ou les lignes électriques et de Bell Canada n'ont pas eu d'impact négatif sur la valeur marchande des propriétés. Il est sûr que certains propriétaires ne désirent pas être localisés à proximité de ces différentes structures mais d'autres propriétaires n'y voient pas de désavantages justifiant une désuétude économique.

Une nouvelle structure telle une tour éolienne dans le voisinage a pour effet de modifier visuellement le paysage. Si cette tour éolienne n'a pas de conséquence physique sur l'environnement telle le bruit ou le refroidissement, les citoyens s'habitueront très rapidement à cette modification du paysage.

Nous espérons le tout à votre entière satisfaction, veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de nos meilleurs sentiments.



André Des Rochers, L.Sc.Adm., É.A.
ADR/jl