

Le 17 octobre 2023

Dominick Faucher, Directeur général
MRC de Coaticook
294, rue Saint-Jacques Nord
Coaticook (Québec) J1A 2R3

Objet : L'impact des éoliennes sur la valeur des propriétés

Monsieur Faucher,

Nous avons pris connaissance de votre question concernant l'impact des éoliennes sur la valeur des propriétés. Il s'agit d'une très bonne question et il n'est pas surprenant que les citoyens se la posent.

Réponse à la question :

Pour ce qui est des propriétaires qui subissent la présence des éoliennes, à maintes reprises nous avons eu à nous questionner et à nous assurer de la dépréciation des immeubles à proximité des structures d'éolienne.

Pour vérifier la présence d'une dépréciation, que ce soit pour des bâtiments agricoles, des industries, des pylônes électriques ou autres choses, il faut comparer le prix de vente d'une propriété qui se situe à proximité de l'immeuble dérangeant et une autre semblable plus éloignée. Une dépréciation est un amoindrissement de valeur que nous pouvons observer sur le marché immobilier à la suite des comportements des acheteurs.

À titre d'exemple, nous avons souvent observé que les résidences situées à proximité d'une porcherie et comme on le dit, dans le sens du vent, subissaient une perte de valeur. En ce qui concerne les éoliennes, nous n'avons jamais observé de perte de valeur. Nous avons donc communiqué avec plusieurs évaluateurs municipaux au Québec et aucun n'avait observé de diminution de valeur.

Nous avons aussi recherché des études qui pourraient nous orienter sur le sujet. Nous avons relevé plusieurs études et directives entre les années 2012 et 2022, toutefois, des études proprement dites sur le prix de vente des maisons, nous en avons relevé seulement qu'en Ontario. L'une de ces études a été effectuée au courant des années 2000 et une autre en considérant les transactions entre 2008 et 2011.

Les conclusions du rapport de La Société d'évaluation foncière des municipalités (SÉFM) indiquent qu'elle ne conclut à aucune perte de prix en raison de la proximité d'une éolienne.

De notre côté, nous sommes toujours venus à la conclusion que les résidences ne subissaient pas de dépréciation supplémentaire due à la proximité d'une éolienne. Toutefois, nous allons toujours rester à l'affût des nouvelles analyses, celles-ci étant faites régulièrement sur le marché québécois.

En ce qui concerne les propriétés qui abritent des éoliennes, il est possible qu'elles profitent d'une plus-value. Nous avons simplement qu'à penser au revenu que génère cette installation, tout comme la présence d'une tour de télécommunication sur un lot donné. En se posant la question à savoir laquelle des propriétés nous choisirions entre deux résidences semblables, l'une avec un revenu annuellement et l'autre sans revenu. Je crois que poser la question c'est y répondre.

En somme, nous tiendrons compte du revenu que peut rapporter l'installation d'une éolienne sur une propriété.

Martin Ménard
Évaluateur agréé