



Développement durable de l'énergie éolienne

Considérations générales en matière d'évaluation foncière municipale concernant l'implantation d'éoliennes

Impacts sur les valeurs des propriétés avoisinantes

L'implantation d'éoliennes dans diverses régions du Québec suscite des interrogations de la part du milieu municipal. Les propriétaires d'immeubles appréhendent la perte de valeur que pourrait occasionner un éventuel parc éolien pour leurs propriétés situées à proximité. Les municipalités y voient également une perte potentielle de revenus en taxes foncières, consécutive à une baisse de valeur au rôle d'évaluation des propriétés du voisinage immédiat de ces parcs.

Aucune étude exhaustive ne démontre un effet sur la valeur des propriétés se trouvant près des sites éoliens. En matière d'évaluation foncière municipale, l'établissement de la valeur réelle (valeur marchande) doit tenir compte de l'incidence des avantages et des désavantages qui peuvent affecter la valeur des propriétés. Certaines décisions rendues par le Tribunal administratif du Québec (TAQ) ont statué sur l'importance d'évaluer des causes externes à la propriété et reconnu quelques-unes d'entre elles comme ayant un impact sur la valeur de ladite propriété. Parmi ces causes, les plus courantes sont les inconvénients reliés au bruit (ex. : sentier de motoneige, piste cyclable), aux odeurs (ex. : proximité d'une usine polluante), à l'achalandage (ex. : proximité d'édifices commerciaux et publics) et à l'obstruction de la vue (ex. : édifices en hauteur). Par contre, aucune décision portant sur la proximité d'éoliennes n'a été rendue jusqu'à présent par le TAQ.

Les impacts sur la valeur d'une propriété diffèrent selon l'utilisation qui en est faite. Sommes-nous dans un secteur de villégiature, dans un secteur de résidences unifamiliales ou dans un secteur à vocation agricole? Les propriétés ne subissent pas toutes de façon égale les inconvénients reliés au bruit ou aux nuisances visuelles. En matière d'évaluation foncière, il ne suffit pas de déterminer les désavantages qui découlent de la présence d'éoliennes pour que l'évaluateur puisse les considérer dans l'établissement de la valeur au rôle, encore faut-il prouver que ces inconvénients exercent une influence sur le prix de vente.

Les effets réels de la présence d'éoliennes sur la valeur d'une propriété doivent être démontrés à partir des données du marché immobilier. Pour ce faire, le praticien en évaluation foncière analyse les ventes de résidences situées dans le voisinage des éoliennes et estime le prix des propriétés en utilisant des ventes similaires du même secteur, mais situées en dehors de la zone d'influence des éoliennes. La comparaison entre les valeurs obtenues à partir de ventes de résidences similaires et le prix de vente réel des propriétés étudiées permet alors de déceler la fluctuation de la valeur en fonction de la proximité des éoliennes. Cependant, le nombre d'observations disponibles rend parfois difficile la recherche d'indicateurs. Ainsi, lorsque l'évaluateur utilise des ventes de propriétés comparables à la propriété évaluée qui sont situées dans le même voisinage, donc qui subissent les mêmes inconvénients, la valeur établie pour chaque propriété de ce voisinage tient compte de l'influence des inconvénients, s'il y a lieu.

Enfin, en l'absence de ventes de propriétés comparables, on ne peut facilement quantifier les possibles diminutions de valeur associées à la proximité d'installations de production d'énergie éolienne et, par le fait même, établir le périmètre de la zone d'influence de ces installations. Souvent, les décisions des tribunaux qui traitent des désavantages semblables s'avèrent des références importantes pour déterminer la réduction de la valeur applicable dans ces circonstances.



Traitement foncier d'une installation de production d'énergie éolienne

Les dispositions législatives générales qui déterminent les règles d'inscription au rôle d'évaluation foncière figurent dans la Loi sur la fiscalité municipale. Sauf exception, les immeubles sont portés au rôle au nom du propriétaire du terrain, évalués à leur valeur réelle. Les constructions faisant partie d'un réseau de production d'énergie électrique, comme les barrages, les centrales et les éoliennes, ne sont toutefois pas portées au rôle, et par conséquent ne sont pas évaluées.

Le terrain sur lequel est érigée une éolienne ou toute construction d'un réseau électrique est porté au rôle d'évaluation à sa valeur réelle. Si le possesseur du terrain est également propriétaire des éoliennes, le terrain est évalué à sa pleine valeur réelle. Toutefois, si les éoliennes et le terrain n'appartiennent pas à la même personne (location du terrain par l'exploitant du parc d'éoliennes), la valeur du terrain inscrite au rôle d'évaluation doit correspondre à la valeur réelle réduite de la valeur des droits détenus par l'exploitant des éoliennes.



Affaires municipales
et Régions

Québec 