

L'écho des Appalaches 6

LE PROJET ÉOLIEN DE L'ÉRABLE : NOUS SOMMES TOUS CONCERNÉS

88 % des mémoires déposés au BAPE rejettent le projet éolien de L'Érable!

La seconde partie des audiences du BAPE sur le projet éolien de L'Érable aura permis d'entendre les auteurs de 103 mémoires durant 4 jours. Le BAPE a reçu au total 247 mémoires, du jamais vu, la moyenne pour les projets éoliens se situant à 29 mémoires! Et 88 % de ces mémoires, soit 218, rejettent le projet éolien.

Des citoyens de St-Ferdinand, de Ste-Sophie, des municipalités voisines dont Irlande, St-Julien, Ste-Hélène-de-Chester, St-Fortunat ont démontré à la commission, preuves à l'appui, toute l'absurdité de ce projet en milieu habité. Ils ont dénoncé l'absence d'information et de consultation de la population au cours de l'élaboration du projet, pourtant étapes incontournables selon les différentes réglementations gouvernementales. De multiples aspects ont été abordés : la paix, l'acceptabilité sociale, l'altération des paysages et l'occupation du territoire soulevant les passions du plus grand nombre. Le bruit, la santé, les maigres retombées économiques, le risque économique du projet, la dévaluation marchande des propriétés, les réserves d'eau, les dangers pour le lac William, bref un foisonnement d'idées et de preuves servies avec grande sincérité.

De nombreux entrepreneurs et organismes locaux dont Verte Irlande, la Corporation des chemins Craig et Gosford, La Clé des Bois, Les Jardins de vos rêves, les Grands Versants, la Station Radio 097,3 FM et des propriétaires de gîtes touristiques ont également démontré que le projet va à l'encontre de leur mission et constitue une nuisance voire une menace à leur existence. Simon Jean-Yelle, de la société Enerfin, a révélé durant ces audiences n'avoir jamais informé ni rencontré ces entreprises pourtant menacées dans leur vocation par le projet éolien de L'Érable.

Plusieurs mémoires ont relevé les exagérations et les méthodes douteuses du promoteur Enerfin pour faire passer le projet et ont attaqué sa crédibilité, citant les nombreuses condamnations d'Enerfin en Espagne dans le cadre de ses parcs éoliens, notamment pour s'être soustrait, à l'aide d'une astuce légale, de son obligation de payer les impôts à deux municipalités, pour l'installation illégale d'une tour de mesure de vent sur un site archéologique et pour sa condamnation à démanteler 23 éoliennes après une opération d'expropriation illégale : est-ce cela être un citoyen corporatif fiable? (suite à la dernière page)

Ce numéro est entièrement consacré à la dévaluation des propriétés due au parc éolien

Redaction du bulletin d'information : Claude Charron et Michel Vachon

88 % des mémoires déposés au BAPE rejettent le projet éolien (suite de la première page)

Le maire et préfet Donald Langlois a révélé à la Commission avoir ignoré les recommandations du gouvernement en matière de préservation des paysages, ajoutant à propos du territoire où l'on projette des éoliennes : "c'est un territoire pas si peuplé non plus, là." En fait, 154 résidences seraient situées à moins de 1.5 km d'éoliennes industrielles de 2 MW, exposant les résidents aux multiples impacts négatifs dont l'effet cumulatif sur la santé et la qualité de vie est reconnu par la Direction de Santé publique Mauricie et Centre-du-Québec. Fut aussi déposé au BAPE, un document sonore dans lequel le maire Langlois affirme qu'il n'était pas question de consulter les 2300 payeurs de taxes, parce que le projet ne passerait pas. La plupart des mémoires contre le projet ont vertement dénoncé cette absence de consultation véritable de la part d'Enerfin et pire, de la part des élus chargés de représenter tous les citoyens.

Le RDDA a déposé une pétition signée par 1,500 personnes s'opposant catégoriquement à ce projet d'éoliennes en milieu habité, les territoires non habités du Québec offrant 85 % des meilleurs gisements éoliens.

Les 13 mémoires favorables au projet et présentés verbalement durant les audiences proviennent majoritairement des élus, des employés de la MRC, de l'UPA, ou du représentant des propriétaires, bref « par ceux qui ont élaboré le projet en l'absence de la population concernée et qui y voient une manne illusoire et non les pertes réelles ».

"Ces groupes d'intérêt ont l'audace de vouloir décider du sort des résidents de tout un secteur et l'argument économique est leur seul argument" déplore le RDDA. Plusieurs mémoires se basant sur les parcs éoliens déjà existants ont démontré qu'après la phase de construction les pertes pour la communauté (dévaluation marchande, baisse dans les secteurs du tourisme, du résidentiel et de la villégiature, risques environnementaux, recours judiciaires, coûts cachés, etc.) risquent d'annuler les gains que feraient quelques-uns au détriment du plus grand nombre.

Le Regroupement pour le développement durable des Appalaches (RDDA) est un groupe de résidents des secteurs visés par cette agression du territoire. Il s'est donné pour mission d'informer et de sensibiliser tous les citoyens sur les véritables impacts et enjeux d'un tel projet dans notre région. Le RDDA interprète le nombre record de mémoires comme le cri du cœur d'une communauté qui se tient debout. Il invite la population à consulter la richesse et la variété des mémoires déposés sur le site du BAPE, <http://www.bape.gouv.qc.ca/index.htm> et à visiter son site internet : www.rdda.ca

En conclusion de son mémoire, le RDDA, dans le respect de la Loi sur le développement durable, recommande aux commissaires de ne pas autoriser le projet éolien de L'Érable qui représente un net recul patrimonial, social, environnemental, économique et humain, non seulement pour la communauté d'accueil sise dans la MRC de L'Érable, mais pour tout le Québec.

Taxes foncières coupées de moitié

Dans une décision récemment rendue par l'Assessment Review Board (ARB) de l'Ontario, un propriétaire-occupant a obtenu que l'évaluation de sa demeure soit diminuée de moitié, car située près d'un poste de transformation servant au parc éolien de 67,5 MW de Melancthon, au nord de Toronto.

Le plaignant Paul Thompson a allégué, preuves à l'appui, que le poste de transformation produisait un "hum" constant de plus de 40 décibels audibles de sa maison située à 360 mètres. Selon l'Organisation mondiale de la santé, le sommeil est perturbé lorsque que le bruit excède 30 décibels.

Par ailleurs, M. Thompson poursuit en Cour supérieure de justice Canadian Hydro Developers Inc. et Mme Broeze (la propriétaire du terrain servant au poste de transformation) pour un total d'un \$ 1 250 000 (un million deux cent cinquante mille) pour les dommages causés.

Source : <http://www.wind-watch.org/news/2010/01/09/aaron-arb-ruling-on-wind-power-noise-sets-precedent/>

Or, la Direction de la Santé publique Mauricie-Centre-du-Québec dans la présentation visuelle de son mémoire, conclut en page 5 que 170 résidences seront soumises à des seuils de 30 décibels ou plus dont 60 à des seuils de 35 décibels ou plus. Voilà qui ouvre la porte à d'innombrables recours en justice, ce que ne manqueront pas de faire les résidents déjà lésés par la dévaluation marchande de leur propriété.

Contestation du compte de taxes foncières à St-Ferdinand, Ste-Sophie et les environs

Les citoyens dont la valeur de la propriété est diminuée en raison du projet éolien de L'Érable exigeront une révision à la baisse de leurs comptes de taxes foncières. Cela est normal! S'il est prouvé que la propriété perd de la valeur, le compte de taxes doit s'ajuster!

Les résidents dont la propriété est située au bord du Lac William et qui percevront une vingtaine d'éoliennes verront sans doute le nombre d'acheteurs potentiels diminué et en conséquence pourraient enregistrer une perte à la vente de 1 %, 5 % voire davantage! Quand la résidence vaut \$ 300 000, \$ 400 000, dans certains cas près d'un million, c'est toute une perte!

Finalement, la municipalité de Ste-Hélène-de-Chester, dont certains résidents pourraient voir plusieurs dizaines d'éoliennes, pourrait exiger de St-Ferdinand le remboursement du manque à gagner des taxes municipales perdues en raison de la dévaluation de leur parc immobilier. Croyez-vous qu'Enerfin remboursera St-Ferdinand pour cette perte?

Hausse probable du compte de taxes foncières à St-Ferdinand, Ste-Sophie

À St-Ferdinand et Ste-Sophie, 154 résidences sont situées à 1,5 kilomètre ou moins d'une ou plusieurs éoliennes. Si ces propriétés perdaient en moyenne ne serait-ce que 25 % de leur valeur, il faudrait augmenter le compte de taxes de l'ensemble des autres résidents de la municipalité concernée pour combler le manque à gagner.

Étant donné qu'environ 50 % des citoyens de Vianney (district no 2) rejettent le projet éolien, on peut s'attendre à ce que ces citoyens utilisent tous les recours y compris les recours judiciaires pour défendre leurs intérêts et faire compenser les dommages subis.

PARC ÉOLIEN ET DÉVALUATION DES PROPRIÉTÉS

Le pourquoi

Des études sérieuses et indépendantes démontrent que la valeur des propriétés situées dans un parc éolien ou à proximité peut subir une baisse importante qui peut dépasser les 30 % !

Premièrement, des acheteurs potentiels qui recherchent un cadre de vie naturel à la campagne se détournent des villages proches de parcs éoliens industriels; cela réduit donc la demande et qui dit demande réduite, dit prix réduit!

Deuxièmement, les acheteurs prêts à vivre à proximité d'un parc éolien ne manquent pas de faire valoir la nuisance sonore ou visuelle due aux éoliennes et négocient un prix à la baisse.

Des études sérieuses et indépendantes

L'agence immobilière **Gardner Appraisal Group du Texas**, spécialisée dans les transactions de fermes et ranchs dans une étude réalisée en février 2009 confirme que les parcs éoliens entraînent une baisse de valeur de l'ordre de 10 à 30 %. L'agence conclut que des éoliennes peuvent augmenter les revenus de la ferme mais diminuent sa valeur de revente.

http://www.goodhuewindtruth.com/uploads/LandValuePresentation_windfarm_2_13_09.pdf

Appraisal Group One, une firme américaine indépendante du Wisconsin spécialisée dans l'évaluation légale des propriétés, a publié le 9 septembre 2009, les résultats d'une recherche sur la valeur des propriétés résidentielles situées près de turbines d'environ 400 pieds de haut. Une revue de littérature, un sondage d'opinion auprès des résidents impactés par les turbines, et une comparaison de transactions de résidences situées à l'intérieur et à l'extérieur de parcs éoliens ont servi de base à la conclusion suivante : dans tous les cas, les propriétés situées dans ou à proximité d'un parc éolien subissent une perte de valeur variant de 24 % à 43 %.

<http://www.wind-watch.org/docviewer.php?doc=AGO-WIND-TURBINE-IMPACT-STUDY.pdf>

9 octobre 2009- **Plusieurs agences immobilières françaises** dans la région de Drôme ont déclaré d'un commun accord que l'implantation d'éoliennes sur les hauteurs "vont porter une grave atteinte à la valeur des biens immobiliers et que cette dévalorisation risque de concerner plusieurs centaines de maisons. De plus, les revenus des agences immobilières pourraient s'en trouver sensiblement diminués..."

Pour sa part, **SNC-Lavalin** prétend que la proximité d'éoliennes géantes ne diminue pas la valeur des propriétés. La firme, durant les audiences, n'a cité en appui qu'une **seule** étude réalisée en 2003 et commanditée par le Renewable Energy Policy Project (REPP), dont la mission est d'accélérer le développement des énergies renouvelables!

La Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL) consultée durant les audiences du BAPE, a renvoyé la Commission à une étude réalisée en Angleterre en 2004. Cette étude montre que 60 % des 405 évaluateurs consultés considèrent que la valeur des propriétés diminue quand un parc éolien est visible des résidences.



Photo : gracieuseté l'Avenir de L'Érable

Les commissaires du BAPE ont reçu une véritable étude d'impact citoyenne répartie en un nombre record de mémoires! 88 % des mémoires présentés ont rejeté le projet éolien de L'Érable. Aucun citoyen ordinaire de St-Ferdinand ou Ste-Sophie n'est venu défendre le projet éolien devant les commissaires. "Éoliennes de L'Érable reconnaissante pour le soutien reçu lors des audiences du BAPE". C'est le titre de l'article du journal virtuel L'Avenir! En fait, comme message de désinformation, Enerfin est difficile à battre!



Une tour de vent s'affaisse à St-Ferdinand. Enerfin va sans doute vanter la fine pointe de sa technologie et exprimer sa reconnaissance pour les bonnes conditions de la météo du Québec qui le supportent dans son projet.

Un parc éolien même en projet fait chuter le prix de vente!

Courrier de l'Ouest, Saumur, 24 avril 2009- Le tribunal de grande instance d'Angers en France a blâmé le vendeur pour n'avoir pas dévoilé le projet de parc éolien au futur propriétaire. Étant donné le préjudice visuel et sonore, les juges ont condamné le vendeur à remettre 36 000 euros (soit \$ 53 000 dollars canadiens) à l'acheteur, soit 20 % de la valeur de vente de la propriété.

Le 20 septembre 2007, la cour d'appel de Rennes a confirmé le jugement du tribunal de grande instance de Quimper qui avait condamné le vendeur à rembourser 30 000 euros (\$ 44 000) à l'acheteur (vente de 145 000 euros) pour avoir sciemment dissimulé l'existence d'un projet éolien. En qualité d'experts, un agent immobilier et un notaire avaient évalué entre 28 et 46 % la perte de valeur d'une propriété à proximité d'un parc éolien.

Les propriétés situées dans le parc éolien de L'Érable valent déjà de 20 à 30% de moins. Demandez à ceux qui essaient de vendre leur maison présentement.

Contestation d'une transaction immobilière à St-Léandre

Une propriété de style ferme, située Route du Peintre à St-Léandre, près de Matane, affichait une pancarte à vendre en octobre 2009 alors que le projet éolien "Jardin d'Éole", était en construction. La propriété s'est finalement vendue environ \$ 225 000. Le futur propriétaire avait été mis au courant de la construction du parc éolien mais en ignorait les détails. Une fois le parc construit, il constate le nombre d'éoliennes et le gigantisme des structures. Il refuse dorénavant d'acheter et conteste la transaction devant les tribunaux! Il aurait affirmé ne pas vouloir acheter même à 10 % du prix convenu!

Caisse populaire craintive de prêts hypothécaires à Ste-Sophie et St-Ferdinand

Monsieur Laurent Caron (mémoire no 79), résident de la Montérégie, abandonne l'idée d'acheter une maison à Ste-Sophie à cause du projet éolien de L'Érable. Même si M. Caron avait la mise de fonds nécessaire, la conseillère financière de la Caisse populaire de Mont St-Hilaire /Ottoburn Park confie craindre de faire un prêt hypothécaire dans une municipalité comme Ste-Sophie et St-Ferdinand étant donné le projet éolien. La Caisse, contrairement à la coutume, exige du futur acheteur qu'il fasse assurer son prêt par la SCHL même si celui-ci dispose d'une mise de fonds qui dépasse largement les 20% de la valeur de la propriété.

La législation au Danemark

Depuis janvier 2009, le Danemark oblige le promoteur d'un parc éolien à compenser toute perte de plus de 1 % de la valeur d'une propriété à la suite de l'érection d'éolienne à proximité. La grandeur de la perte est déterminée par une firme d'évaluation compétente ou encore fait l'objet d'une entente de gré à gré entre le promoteur et le propriétaire et ce, avant la construction du parc.

Enerfin s'en lave les mains

Enerfin prétend que les propriétés conservent leur valeur même quand elles sont situées en plein cœur du parc éolien! Lors des audiences du BAPE, Simon Jean-Yelle, représentant d'Enerfin, a affirmé ne pas vouloir compenser les propriétaires qui perdraient à la vente de leur résidence, même s'il était prouvé que leur perte est due à la proximité des éoliennes! Enerfin, un vrai citoyen corporatif respectueux des gens!