

Rapport sommaire

L'influence du type de réseau de distribution sur les valeurs immobilières en milieu urbain

Résumé

La question essentielle est de savoir quels bénéfices découlent de la distribution souterraine pour les propriétaires fonciers ainsi que pour les municipalités. Le rapport est divisé en cinq parties désignées par les lettres A, B, C, D et E.

La partie A présente la *problématique d'ensemble de l'enfouissement* et rappelle le contexte dans lequel évoluent les distributeurs (notamment Hydro-Québec) et leurs partenaires, c'est-à-dire les propriétaires et les municipalités. Rappelant les conclusions de l'enquête réalisée en 1996 dans le cadre du projet Oriel, le rapport indique que la distribution entièrement souterraine rallie l'ensemble des interlocuteurs qui accordent à ce mode de distribution une cote élevée du point de vue de l'esthétisme : la cote est beaucoup moindre lorsqu'on fait intervenir les coûts. Ces résultats avaient été obtenus dans le cadre d'un sondage et de groupes de discussion.

La partie B présente la méthode d'*analyse hédonique* ainsi que les résultats obtenus par l'étude - à l'aide de cette méthode - de quelque 833 transactions immobilières effectuées au cours des six (6) dernières années. De ce nombre, 533 prenaient place dans la région de Montréal et 300 dans la région de Québec. Cette méthode permet d'isoler la contribution de l'accroissement de la valeur d'un actif immobilier de chacun des attributs qui composent le service «logement». *La qualité de l'environnement urbain est un de ces attributs dont un des aspects est l'absence des nuisances habituellement associées aux supports, aux haubans, aux transformateurs, voire aux appareils sur socle.* Les résultats obtenus sont ambigus. Dans certains cas, à Boucherville par exemple, les résidences desservies par un réseau aérien sur rue obtiennent une baisse de valeur significative par comparaison à celles desservies par un réseau hors rue ou souterrain. Par contre, la valeur accrue des propriétés desservies par un réseau souterrain et situées soit en zone urbaine centrale, par exemple le Plateau Mont-Royal, soit en banlieue plus éloignée, tant dans la région de Montréal que dans la région de Québec, peut être attribuable à la présence d'autres variables (proximité du métro, prestige, image de dynamisme, etc.). Il n'a pas été possible d'obtenir une mesure du coût des dommages environnementaux des réseaux aériens qui pourrait servir de repère dans l'estimation du consentement à payer pour des réseaux souterrains.

La partie C analyse les *avantages économiques de la distribution souterraine pour les municipalités* en milieu résidentiel. Elle prend aussi en compte l'effet de la distribution souterraine sur l'attrait qu'exerce une municipalité sur les nouveaux ménages ainsi que sur la valeur moyenne des propriétés. L'étude statistique — pour la période de 1991 à 2001 — a permis d'observer que dans le cas des municipalités périphériques, le choix de la distribution souterraine à l'ensemble du territoire pouvait contribuer à attirer de nouveaux ménages. Par contre, toujours dans la catégorie des municipalités périphériques, celles qui accueillaient des propriétés dont la valeur était plus élevée n'étaient pas, en règle générale, celles qui avaient bénéficié ou exigé des réseaux souterrains. En fait, d'autres qualités environnementales, ou non environnementales, sont en cause. *Par contre, dans le cas des municipalités*

situées sur l'île de Montréal, il semble que la distribution souterraine serait une pratique contribuant à la présence de propriétés de grande valeur, en plus d'offrir un potentiel d'attraction sur les nouveaux ménages. Ces conclusions devraient inciter les municipalités à envisager plus sérieusement l'option souterraine, voire à s'engager plus résolument dans le financement des coûts d'implantation des réseaux souterrains. Certaines municipalités pourraient examiner la possibilité de participer financièrement à l'extension des réseaux dans le cadre du **volet 1** du programme ERDÉ, voire à favoriser la naissance d'un nouveau volet consacré à l'enfouissement dans des friches industrielles converties en importants projets résidentiels. Il faudra toutefois s'assurer de l'équité des gestes à poser. Le **volet 2** apparaît intéressant pour les municipalités surtout lorsqu'elles l'utilisent pour l'enfouissement des réseaux le long des grands axes de circulation. Cet intérêt vient du fait que ce genre de projet rejoint un plus grand nombre de bénéficiaires, ajoutant à l'attrait pour les nouveaux ménages, une meilleure répartition des bénéfices tant environnementaux que fiscaux. Quant au programme gouvernemental consacré à l'enfouissement des réseaux de distribution dans les sites d'intérêt patrimonial, ses effets, d'après les résultats de la recherche, se font sentir sur l'amélioration de la qualité du milieu, au bénéfice des citoyens vus comme résidants plus que comme contribuables.

La partie D prend en considération les *modalités de financement des coûts différentiels* associés à la distribution en réseaux souterrains par rapport aux réseaux aériens. Les trois formules suivantes font l'objet d'une analyse :

A = emprunt municipal et taxe d'amélioration locale

B = inclusion dans le prix d'achat et emprunt hypothécaire

C = crédit offert par Hydro-Québec

La formule la plus couramment utilisée dans le cadre du volet 1, la formule B, ne semble pas la plus avantageuse dans une optique de promotion de la distribution souterraine. Des approches alternatives devraient être considérées. Dans le cas des résidences «haut de gamme» dans les zones de moyenne ou forte densité, le recours à la formule A, taxes d'amélioration locale devrait être privilégié. Par contre, pour le cas des résidences de prix intermédiaires, surtout là où la densité est plus forte, un crédit offert par Hydro-Québec serait un compromis. Pour ce qui est du volet 2, dans une recherche de qualité de l'environnement et dans un contexte d'équité avec la clientèle, il faudrait s'intéresser à l'enfouissement dans les zones desservies par un réseau aérien dans lesquelles les propriétaires seraient prêts à assumer les coûts d'investissement suivant les mêmes termes que dans le volet 1. En plus de l'aide financière d'Hydro-Québec, une mobilisation des autorités municipales s'impose sous la forme d'une facilité de crédit — taxe d'amélioration locale — et d'une participation des services municipaux à un programme d'amélioration du milieu combinant l'enfouissement des réseaux de distribution et la mise en valeur du territoire.

La partie E reprend en *conclusion*, l'ensemble des éléments inclus dans cette recherche et rappelle son caractère exploratoire. Les chances de trouver une plus-value à l'enfouissement étaient relativement minces et la diversité des milieux à étudier aurait nécessité un effort plus grand quant à l'échantillonnage du marché immobilier et à la caractérisation des unités résidentielles et des municipalités sous observation.

Juillet 2002

Auteurs et titre (pour fins de citation)

Boisvert, Michel et al. (2002). *L'influence du type de réseau de distribution sur les valeurs immobilières en milieu urbain*, chaire en paysage et environnement, Université de Montréal pour l'unité Environnement de la direction Projets du réseau de distribution. Hydro-Québec, Vice-présidence Réseau.