

16 mars 2022



**LA DÉVALORISATION DE BIENS
IMMOBILIERS
SITUÉS À PROXIMITÉ DE
PARCS ÉOLIENS INDUSTRIELS**

Avant-propos.

En 2018 la Fédération Environnement Durable a produit un document sur « la dévalorisation de biens immobiliers situés à proximité de parcs éoliens industriels ». Celui-ci ne constituait pas une étude à caractère théorique ou statistique sur la dévalorisation des biens immobiliers ni un document polémique hostile à l'éolien industriel.

Son objectif, technique, était de fournir aux associations et aux personnes en butte à l'implantation de parcs d'aérogénérateurs à proximité de leur domicile ou de leur lieu de travail les éléments constitutifs de leur argumentaire pour s'y opposer. Il s'agissait donc d'une présentation des avis motivés d'organes compétents comme les notaires ou les agences immobilières et de commentaires portant sur les études réalisées en France et à l'étranger dans ce domaine.

En matière d'éolien terrestre comme marin les choses vont vite. Nous en sommes à plus de 8000 éoliennes installées sur le sol français. Les perspectives, telles qu'elles apparaissent dans la programmation pluriannuelle énergétique ou dans le discours à Belfort d'Emmanuel Macron du 10 février 2022, sont celles d'un probable doublement de ce nombre. D'une manière récurrente la problématique de la dévalorisation immobilière oppose les parties en présence.

C'est la raison pour laquelle notre Fédération a estimé nécessaire la mise à jour de ce document qui reprend largement la structure et le contenu de celui de 2018 mais qui y intègre de nouveaux éléments apparus depuis 2018 au sein de cette problématique.

Introduction

L'éolien industriel donne lieu à de nombreuses controverses entre les partisans des énergies renouvelables et plus particulièrement de l'industrie du vent : ADEME, promoteurs, organisations professionnelles, politiques locaux comme nationaux, médias etc...et les associations locales comme nationales, hostiles à ce mode de production d'énergie.

L'un des points les plus sensibles avec son coût pharamineux, son rendement décevant dû à un facteur de charge médiocre, le saccage des paysages et les questions de santé est celui de la dévalorisation que pourraient connaître les biens immobiliers situés à proximité d'un parc éolien.

Bien entendu les pro-éoliens nient qu'une telle proximité aient un impact significatif sur la valeur d'une maison, se réfèrent à des études statistiques souvent citées dans les dossiers d'études d'impact des projets éoliens et agrémentent parfois leur argumentation de commentaires méprisants pour ceux qui soutiennent le contraire. A l'évidence c'est inévitable de la part de ceux qui souhaitent sauver la planète et au passage en tirer des profits particulièrement favorables.

Un de leurs arguments, d'ailleurs fondé sur une réalité, est que de nombreux paramètres influent sur la valeur d'un bien immobilier. Celle-ci est déterminée à partir d'éléments objectifs : sa localisation et son environnement proche, avec les avantages et inconvénients propres à ce lieu (comme l'accessibilité ou la proximité de services), sa surface habitable, l'existence d'un jardin, la vétusté du bien et les travaux nécessaires pour le mettre au niveau de confort souhaité par l'acquéreur potentiel, son mode de chauffage et plus généralement son confort thermique, etc.

Des éléments subjectifs influent également sur la valeur de ce bien : intérêt de l'acquéreur pour le lieu, impression personnelle liée à son échelle de valeur (« coup de cœur » ou pas), etc.

Le marché local de l'immobilier est également déterminant pour estimer la valeur générale du bien, en liaison avec sa rareté réelle (ou supposée) et aux lois de l'offre et de la demande.

Tout cela est très vrai, mais débouche sur un raisonnement faux. Imaginons le propriétaire d'une maison qu'il veut revendre et qui voit s'installer une porcherie industrielle ou un site de méthanisation à quelques centaines de mètres de son habitation. Personne ne se portera candidat à l'achat et, mécaniquement, même si les critères cités ci-dessus sont pertinents, la valeur de son bien s'écroulera. Et bien c'est la même chose pour un parc éolien.

Il est loisible de poser une question de simple bon sens. Quelle proportion de personnes moyennement informées accepteraient d'acheter au prix normal du marché un bien immobilier destiné à l'habitation ou à l'exercice d'une activité de gîte, situé entre 500 et 1000 mètres d'un parc éolien de simplement 5 machines industrielles de bientôt 200 mètres de haut et parfaitement visibles ? Honnêtement il est probable que cette proportion soit faible. Et nombreux seront ceux qui déclineront l'idée même de cet achat.

Cependant le simple bon sens ne suffit pas. C'est la raison pour laquelle la FED a souhaité soumettre aux associations et aux militants opposés à la lèpre éolienne et soucieux d'alimenter leur argumentation, une documentation ainsi composée :

- des témoignages concrets : agences immobilières, experts immobiliers, notaires, gîtes et hébergeurs touristiques ;
- une jurisprudence de plus en plus abondante ;
- une prise de position importante de l'administration fiscale :
- des prises de position des Académies des sciences, des beaux-arts et des sciences morales et politiques de l'Institut de France.
- des études, françaises, les plus citées par les promoteurs, et certaines provenant de l'étranger.

Répetons-le, il ne s'agit pas d'un ouvrage sur l'éolien industriel ni même sur la dévalorisation immobilière engendrée par l'implantation d'éoliennes industrielles. Pour cela nous renvoyons aux livres de Jean Louis Butré, président de la Fédération Environnement Durable, de Michel Gay, d'Alban d'Arguin, de Christian Gérondeau, de Rémy Prudhomme, de Patrick Cahart et plus particulièrement à l'ouvrage de Fabien Bouglé: "Eoliennes, la face noire de la transition écologique" (Editions du Rocher-2019).

Ce qui vous est présenté constitue un recueil concret d'arguments utiles dans le cadre de cette problématique, mis à la disposition des associations qui pourront y puiser et l'utiliser à leur guise pour mener leur combat contre la prédation éolienne.

Remerciements.

La **Fédération Environnement Durable** souhaite remercier très vivement les membres de la FED qui ont apporté leur contribution sous la forme d'études, d'attestations et de témoignages au rédacteur de ce recueil, **André Posokhow**, et plus particulièrement:

Bernard Grangé : vice-président délégué de l'association Nature et Paysages en Sud Morvan qui a significativement contribué à ce document par ses travaux approfondis sur différentes études réalisées en France et à l'étranger sur l'impact de l'éolien industriel sur la valorisation des biens immobiliers situés à proximité d'aérogénérateurs dont vous trouverez des extraits en annexe de certains passages de ce recueil.

Luc Fontaine, président de l'Association des Hébergeurs Touristiques de l'Indre et des Départements limitrophes (AHTI).

Annie Lambert, Présidente de l'association 3 DCV.

Table des matières

Avant propos.....	2
Introduction.....	2
Remerciements.....	4
I L'évolution du contexte juridique.....	6
1° La distinction entre le domaine des juridictions administratives et celui des juridictions civiles.....	6
2° Le trouble anormal de voisinage (TAV).....	8
3° Les éoliennes peuvent entraîner une baisse de l'impôt foncier.....	9
II. Le point de vue des Académies des sciences, des beaux-arts et des sciences morales et politiques de l'Institut de France. (Février 2022).....	11
III Les témoignages des experts.....	12
1° Les agences immobilières.....	12
2° Experts immobiliers.....	15
3° Notaires.....	15
4° Enquêtes publiques.....	17
5° Attestations individuelles.....	18
6° Hébergeurs touristique et gites.....	19
7°-Compagnies d'assurances.....	20
8°- Expertises immobilières en Belgique.....	21
IV Jurisprudences concernant la dévalorisation des biens immobiliers et l'annulation de ventes pour cause de voisinage de parcs éoliens.....	22
1° Dévalorisation de biens immobiliers (France).....	22
2° Annulation de ventes. (France).....	26
3° Royaume uni.....	29
4° Pays-Bas.....	29
V-Points de vue de l'Administration.....	30
1° L'Administration fiscale.....	30
2°-Ministère de l'Ecologie.....	31
VI-L'expression démocratique.....	32
1° Assemblée nationale française.....	32
2° Le Parlement anglais.....	32
3° Le Danemark.....	32
VII-Les études.....	34
1° Les études réalisées en France.....	35
2° Les études réalisées en Amérique du nord.....	41
3°Autres études étrangères.....	43
VIII-Articles au Canada.....	45
ANNEXES.....	46

I L'évolution du contexte juridique.

Depuis la publication de la première version du présent document en 2018, le contexte juridique a significativement évolué, plutôt dans le bon sens. Plusieurs décisions jurisprudentielles, notamment en provenance de la Cour de cassation et de la Cour d'appel de Toulouse ont tranché en faveur des victimes de l'éolien terrestre. Le concept de la procédure en trouble anormal (TAV) a été précisé ; la FED a en particulier publié un guide sur cette procédure et les moyens concrets pour l'invoquer en cas de nuisances.

Enfin le tribunal administratif de Nantes, par une décision de décembre 2020, a confirmé le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes, et la baisse de valeur d'une habitation. Cette décision, particulièrement importante car novatrice, a eu un grand retentissement et a défrayé la chronique dans de nombreux médias.

1° La distinction entre le domaine des juridictions administratives et celui des juridictions civiles. (Historique)

1-1 Démontage des éoliennes industrielles; TGI de Montpellier (17/9/2013).

En 2013, en application du principe dégagé par la Cour de cassation selon lequel « nul ne doit causer à autrui aucun trouble anormal de voisinage » le TGI de Montpellier a donné raison à des requérants habitants d'un château classé situé sur une commune voisine d'un parc de 10 éoliennes construites entre 2005 et 2006. Le TGI a condamné l'exploitant éolien à démonter les 10 éoliennes dans un délai de quatre mois à compter de la signification du jugement. Celui-ci a fait l'objet d'un recours auprès de la Cour d'appel de Montpellier qui a infirmé le jugement et s'est déclarée incompétente pour connaître de cette demande aux fins de démontage et d'enlèvement des éoliennes. Elle a renvoyé les parties auteurs de cette demande à se pourvoir devant la juridiction administrative.

La Cour de cassation a validé ce raisonnement le 25 janvier 2017 comme l'explique un article des avocats Arthur Sausay et Paul Vandecrux.¹

« Le juge judiciaire pouvait-il encore remettre en cause des projets déjà autorisés par l'administration ? La Cour de cassation vient à cet égard d'apporter d'importantes précisions. Dans cette affaire, les propriétaires d'un château situé à proximité d'un parc éolien (et mis en service en 2007) demandaient des dommages-intérêts et l'enlèvement de ce parc, sur le fondement des troubles anormaux du voisinage (diverses nuisances, notamment esthétiques et sanitaires, étaient invoquées). Infirmant le jugement du tribunal de grande instance qui avait imposé l'enlèvement de l'ensemble du parc, la Cour d'appel avait jugé en juillet 2015 que la juridiction judiciaire n'était pas compétente pour connaître de telles demandes. La première chambre civile de la Cour de cassation a validé ce raisonnement le 25 janvier 2017 en jugeant que :

- les tribunaux judiciaires ont compétence pour se prononcer tant sur les dommages-intérêts à allouer aux tiers lésés que sur les mesures propres à faire cesser le préjudice que cette installation pourrait causer dans l'avenir, mais à condition toutefois que ces mesures ne

¹<https://fr.linkedin.com/pulse/un-riverain-a-t-il-le-droit-de-demander-au-juge-quun-parc-sausay>

contrarient pas les prescriptions édictées par l'administration en vertu des pouvoirs de police spéciale (c'est-à-dire, en vertu des pouvoirs issus de la police des ICPE) qu'elle détient ; mais aussi que

- le principe de la séparation des autorités administratives et judiciaires s'oppose à ce que le juge judiciaire substitue sa propre appréciation à celle que l'autorité administrative a portée sur les dangers ou inconvénients que peuvent présenter ces installations pour les intérêts protégés par la police des installations classées.

Qu'est-ce que cela implique ? La Cour de cassation conclut que « *c'est donc à bon droit que la Cour d'appel a retenu que la demande tendant à obtenir l'enlèvement des éoliennes litigieuses, au motif que leur implantation et leur fonctionnement seraient à l'origine d'un préjudice visuel et esthétique et de nuisances sonores, impliquait une immixtion du juge judiciaire dans l'exercice de cette police administrative spéciale* ». **En clair : le juge judiciaire saisi d'une demande d'enlèvement d'éoliennes ne saurait, de lui-même, y faire droit sans porter atteinte à l'appréciation de l'administration** (en l'occurrence les DREAL placées sous l'autorité des préfets), et doit donc rejeter une telle demande ».

1-2 L'exclusion de l'étude d'impact des appréciations sur le marché immobilier. Cour administrative d'appel de Nantes du 21 juillet 2014.²

La Cour administrative d'appel de Nantes a été saisie afin d'annuler un jugement d'octobre 2012 par lequel le tribunal administratif de Rennes a rejeté la demande de requérants tendant à l'annulation d'un arrêté de mai 2009 par lequel le préfet d'Ille-et-Vilaine avait délivré à une société éolienne un permis de construire pour l'édification de cinq éoliennes. Dans son arrêt du 21 juillet 2014 la Cour administrative d'appel de Nantes a rejeté la requête pour divers motifs. Celui qui nous intéresse est sur la procédure en trouble anormal de voisinage (avait). Numéroté numéro 16 :

« **16. Considérant que l'étude d'impact présente une analyse des retombées économiques escomptées du projet ; que si les requérants soutiennent que, contrairement à ce qui est soutenu dans ce volet économique, l'existence d'un parc éolien ne présente aucun effet attractif pour le tourisme local, ce moyen est, en tout état de cause, inopérant dès lors qu'une telle appréciation n'est pas au nombre des éléments constitutifs de l'étude d'impact prévus par les dispositions de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement ; que la circonstance, à la supposer établie, que la construction d'éoliennes porterait atteinte à la valeur patrimoniale des propriétés proches est sans influence sur la légalité du permis de construire** » .

Autrement dit, les appréciations de l'impact sur le marché immobilier ne sont pas au nombre des éléments constitutifs de l'étude d'impact prévu par les dispositions de l'article R. 122-3 du Code de l'environnement. Cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Nantes ferme donc la voie à un recours auprès de la juridiction administrative contre l'érection d'éoliennes fondé sur la dévalorisation immobilière .

Cela signifie aussi que les promoteurs éoliens n'ont pas à justifier de l'impact du projet éolien sur les biens immobiliers des riverains dans leur étude d'impact. Les commissaires enquêteurs peuvent s'intéresser au sujet, mais leur réflexion sur ce point ne peut pas justifier un avis défavorable au projet.

² <https://www.doctrine.fr/d/CAA/Nantes/2014/AC1475E91BA85413036D8>

Afin de contourner cet obstacle, la solution consiste à se tourner vers une procédure en trouble anormal de voisinage lancée auprès d'une juridiction civile.

2° Le trouble anormal de voisinage (TAV)

2-1 La procédures en trouble anormal ; le document de la Fed .

En 2018, a établi un guide sur la procédure en trouble anormal de voisinage (TAV) « Pourquoi rester victime des éoliennes sans réagir ? »³ Nous renvoyons le lecteur à sa consultation notamment sur les aspects pratiques de cette procédure et les écueils à éviter.

Cependant il convient de préciser ce qu'est un TAV : « l'article 544 du Code civil qui protège le droit d'utiliser sa propriété , par exemple en construisant un bâtiment, est également interprété par la jurisprudence comme interdisant de causer à autrui un trouble anormal de voisinage (Cour de cassation, Civ. 3^{ème}, 4 février 1971). L'appréciation du trouble s'apprécie cas par cas, en fonction des circonstances locales et géographiques .

Face à des nuisances parfois insupportables, la jurisprudence a élaboré , à partir de la notion d'abus de droit, une théorie plutôt favorable aux victimes puisqu'elle donne lieu à l'application d'un régime de responsabilité sans faute . Lorsque le caractère excessif des inconvénients imposés par le propriétaire à ses voisins a été reconnu, sa responsabilité est engagée : elle ne peut être atténuée ou annulée par le fait qu'il a utilisé normalement son bien, sans intention de nuire et en prenant les précautions nécessaires. Les tribunaux judiciaires considèrent que la responsabilité du maître d'ouvrage privé peut être engagée alors même que l'opération réalisée n'a été en stricte conformité avec un permis de construire légalement délivré.

2-2 Eolien industriel et trouble de voisinage.(Etude de Me Théodore Catry, avocat)⁴

Les éoliennes sont-elles constitutives d'un trouble anormal de voisinage ?

On a pu lire, à l'occasion de la publication d'un arrêt de la Cour de cassation que la présence d'une éolienne ou d'un parc éolien ne pouvait pas constituer de trouble de voisinage indemnisable pour les victimes qui ont le malheur d'avoir à vivre à proximité. Cette interprétation, largement reprise dans les médias, s'est largement méprise sur la portée de cette décision qui n'a en aucun cas posé un principe d'exclusion .

L'implantation d'un parc éolien peut constituer un TAV donnant lieu à indemnisation d'un préjudice. Juridiquement, une telle demande est recevable car elle est fondée sur la théorie des troubles anormaux de voisinage, principe établi en jurisprudence selon lequel nul ne doit causer à autrui un quelconque trouble anormal de voisinage. L'indemnisation à laquelle une victime peut prétendre est essentiellement financière.

³ <http://epaw.org/documentspdf/FED-Eolien-troubles-anormaux-voisinage.pdf?idU=1>

⁴ <https://www.juritravail.com/Actualite/eolien-et-trouble-de-voisinage-quelques-precisions-et-dementis-sur-une-action-possible-sous-conditions/ld/346084>

Paris

La question est de savoir si une baisse de valeur d'un bien immobilier dû à la présence d'un parc éolien est suffisante pour établir un TAV.

L'arrêt de la Cour de cassation du 17 septembre 2020 n'a posé aucun principe d'exclusion des parcs éoliens du champ des TAV mais a confirmé que ceux-ci s'apprécient en justice en fonction des circonstances propres à chaque dossier. En l'occurrence cet arrêt a écarté la caractérisation d'un trouble et entériné le rapport d'expertise. Celui-ci concluait que les émissions sonores de l'installation éolienne étaient inférieures au seuil réglementaire et que le parc était à distance réglementaire de la propriété. Surtout il a constaté qu'un bois entre le parc et la maison formait « un écran sonore et visuel réduisant les nuisances occasionnées aux habitants d'un hameau, certes élégant et paisible, mais situé dans un paysage rural ordinaire ». L'expert a estimé la dépréciation immobilière à hauteur de 10 à 20 % et a considéré qu'elle ne dépassait pas les inconvénients normaux de voisinage, le marché de l'immobilier étant déjà en berne au niveau local.

En conclusion, le principe du droit à la procédure des TAV ne souffre pas d'exception mais est soumis à une interprétation par les tribunaux sur le fondement de circonstances locales.

2-3 Deux décisions de justice importantes

1° Le 8 juillet 2021, la Cour d'appel de Toulouse a accepté la demande de plaignants qui estimaient que l'installation d'un parc éolien près de chez eux avait provoqué un « syndrome des éoliennes ». La justice l'a reconnu comme trouble anormal de voisinage. Alors que le couple avait été débouté en janvier 2020 par le tribunal de Castres, la Cour d'appel de Toulouse a jugé les éoliennes « responsables de troubles anormaux du voisinage ». Elle a accordé aux plaignants des réparations pour la perte de valeur de leur propriété mais aussi, et c'est inédit, « pour les souffrances endurées » à hauteur de 128 000 euros.⁵

2° la perte de valeur vénale d'un bien est indemnisable en ce qu'elle constitue un préjudice actuel. À cet égard le demandeur n'a pas à faire état d'un projet de vente en cours. (Conseil d'État, 24 juillet 2019, n° 417 915)⁶

3° Les éoliennes peuvent entraîner une baisse de l'impôt foncier.⁷⁸

(Parc éolien de Tigné : 4 machines de 120m de hauteur, 2MW de puissance, installée par le promoteur allemand WPD. En service depuis octobre 2017).

Pour la première fois en France, un Tribunal Administratif confirme le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes riches et la baisse de valeur d'une habitation. (TA Nantes n°1803960 18 dec.2020).

⁵ <https://www.20minutes.fr/planete/3166959-20211107-tarn-justice-reconnait-trouble-voisinage-genere-eoliennes-couple-obtient-100000-euros>

⁶ <https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000038844589/>

⁷ http://apprai.fr/wp-content/uploads/2021/04/Le-Courrier-de-IOuest_20-04-2021.pdf

⁸ http://www.libre-horizon.com/IMG/pdf/2021_05_05_-_le_figaro_-_les_eoliennes_mauvaise_affaire_des_proprietaires.pdf

Des riverains des éoliennes de Tigné, à Lys Haut Layon, dans le Maine et Loire, ont demandé en 2018 au centre des impôts de Saumur de constater la détérioration de leur environnement et de leur accorder la baisse de taxe foncière correspondante. A la suite de cette réclamation, ils ont directement obtenu une baisse du coefficient de situation générale à - 0,05, et une baisse à 0 pour le coefficient de situation particulière.

Soutenus par la FED, ils ont considéré que cela ne constituait pas une reconnaissance suffisante de la détérioration de leur environnement. Ils ont porté le dossier devant le tribunal administratif de Nantes qui, par décision du 18 décembre 2020, leur a donné raison.

1. Le déclassement fiscal à - 0,05 pour le coefficient de situation générale est confirmé.
2. Le déclassement fiscal à -0,05 pour le coefficient de situation particulière leur est accordé.
« Point 10 : *leur immeuble subit des nuisances visuelles et sonores spécifiques à leur propriété, occasionnées par la présence des éoliennes qui sont implantées à moins de 1000 m de leur domicile* ».

Désormais, le coefficient de situation retenu pour fixer la cotisation foncière est abaissé à -0,05 : Cela correspond, d'après d'après l'article 324 R du Code général des impôts, à une « situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages ». Cette décision s'appliquera jusqu'au démantèlement des machines.

Par ces deux déclassements, la dégradation de la valeur locative du bien et de la qualité de l'environnement de la commune est officiellement reconnue.

(Ci-dessous, le tableau qui explique les caractéristiques appliquées à chaque coefficient:
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006299380/1979-07-01)

Plusieurs enseignements sont à en tirer :

1. Les éoliennes sont bien un motif de déclassement fiscal.
2. Les éoliennes ont un impact négatif sur la valeur des biens des riverains.
3. Les nuisances environnementales des éoliennes sont reconnues pour les particuliers comme elles l'étaient déjà pour les collectivités locales (Bulletin des impôts 6A-2-07 du 5 juillet 2007).

Pour les élus ruraux, le message est double et très clair.

-Il est de leur responsabilité de protéger le cadre de vie et les intérêts de leurs administrés. **L'éolien n'est pas une fatalité.** Les élus peuvent dire NON aux promoteurs et se tourner vers d'autres choix énergétiques non porteurs de nuisances.

-En votant en faveur d'un projet éolien, les élus acceptent de voir leur territoire déclassé. Comment espérer attirer de nouveaux habitants en zone rurale dans un environnement dégradé, déprécié?

Pour les riverains, victimes des 8000 éoliennes installées en France et subissant les nuisances sonores et visuelles des machines: quel que soit leur coefficient fiscal de départ, ils peuvent désormais déposer une demande de réduction de leur taxe foncière.

II. Le point de vue des Académies des sciences, des beaux-arts et des sciences morales et politiques de l'Institut de France. (Février 2022)

Le questionnement actuel sur la place des éoliennes dans le mix électrique français a conduit les Académies des sciences des beaux-arts et des sciences morales et politiques de l'Institut de France à croiser leurs appréciations dans l'objectif d'établir un état des lieux et de formuler des recommandations.

Leur point de vue a été exprimé dans un document daté de février 2022 et intitulé « quelle place pour les éoliennes dans le mix énergétique français? ».

Ces institutions soulignent que la présence d'éoliennes terrestres se heurte à des résistances de plus en plus grandes que ne peuvent plus faire céder les avantages financiers accordés aux propriétaires et aux collectivités locales. Parmi les nuisances citées, il est souligné que « l'implantation des éoliennes conduit, par ailleurs, à une diminution de la valeur patrimoniale des biens immobiliers situés à proximité et à la dénaturation profonde des paysages ». Ce point de vue est repris dans le résumé exécutif ce qui dénote l'importance qu'il revêt aux yeux ses auteurs de ce document.⁹

⁹ https://www.academie-sciences.fr/pdf/rapport/22_02_24_eoliennes.pdf (Pages 3 et 9)

III Les témoignages des experts

1° Les agences immobilières.

Les agences immobilières se trouvent au premier rang pour appréhender les conséquences de l'implantation ou de menaces d'implantation de parcs d'éoliennes industrielles à proximité de biens immobiliers qu'ils sont en charge de vendre ou d'acheter.

Nombre d'entre elles, sollicitées ou d'une manière spontanée, ont communiqué une évaluation de la dévalorisation financière actée ou potentielle liée à l'éolien industriel. D'autres ont souligné que l'apparition d'éoliennes empêche la vente de biens immobiliers situés à proximité.

Ces attestations et témoignages présentent l'avantage d'être nominatifs, localisables, datés, avec un en-tête et signés à la différence des argumentations présentées par les promoteurs qui font appel à des études d'opinion auprès d'agences non nommées et sans des références précises permettant d'identifier et de préciser leur témoignage.

1-1 La réunion de concertation des agents immobiliers de Cliuscot, Livron, Loriol, Mirmande et Saulce dans la Drôme.

Une réunion de concertation d'agents immobiliers de la Drôme s'est tenue le 9 octobre 2009. Les représentants de ces agences « ont examiné avec la plus grande attention, les graves conséquences que pourraient avoir pour leurs clients et pour eux-mêmes l'implantation d'éoliennes sur les hauteurs » des communes concernées.

Ayant confronté leurs points de vue les agents immobiliers ont déclaré d'un accord commun:

- que ces implantations industrielles sur les hauteurs risquent d'affecter la qualité environnementale des communes concernées;
- que ces implantations vont porter une grave atteinte à la valeur des biens immobiliers et que cette dévalorisation risque de concerner plusieurs centaines de maisons;
- qu'ayant pris connaissance des jugements du Tribunal de grande instance de Quimper (21 mars 2005) confirmé par la Cour d'Appel de Rennes (20 septembre 2007) et le Tribunal de grande instance d'Angers (9 avril 2009) il apparait que cette dévalorisation pourrait dépasser les **20%** Voir annexe n°1

1-2 Attestation de l'agence AIR « immobilier permis » (Seine Maritime)

AIR « l'immobilier permis » est une agence immobilière de Seine maritime qui a produit le 6 octobre 2009 une attestation à l'intention d'un avocat à Angers, indiquant que l'apparition d'éoliennes empêche la vente de biens immobiliers.

Selon l'agence: « depuis Janvier 2008, nous constatons une baisse du nombre de transactions et la baisse des prix de l'immobilier sur notre secteur, nous estimons cette baisse aujourd'hui à plus ou moins 20% et se trouve être la conséquence directe de cette crise immobilière sur fonds de scandale financier.

L'apparition d'éoliennes sur un secteur n'apporte pas une décote supplémentaire mais la conséquence est plus grave : elle empêche la vente. Il y a quatre ans nous avons enregistré quelques annulations de ventes en raison d'annonces d'implantations d'éoliennes qui se révéleront d'ailleurs infondées un peu plus tard.

Aujourd'hui, pour un candidat à l'achat qu'il soit provincial ou parisien, le bien immobilier ne doit pas être à proximité d'éoliennes et qu'elles ne soient pas visibles, c'est une condition rédhibitoire.

» Annexe n°2

1-3 L'agence Maisons de Bretagne.

Cette agence bretonne de Bannalec a été consultée par un propriétaire pour connaître la valeur de sa propriété sise dans la commune de Le Trévoux (29380).

L'agence a communiqué une fourchette de prix net vendeur le 20 août 2008. Elle tient à préciser le point suivant: « *Comme vous nous l'avez demandé, cette estimation ne tient pas compte de la présence du parc éolien en projet à Bannalec. Si ce programme parvenait à son terme nous pouvons supposer que votre bien supporterait une moins-value d'environ 15%.* ».

Annexe n°3

1-4 L'agence DV immobilier d'Amiens

Cette agence a produit une attestation le 29 avril 2016 attestant que « les biens immobiliers, situés proches d'une ferme éolienne ou d'une éolienne isolée, en vue ou non, subissent une décote constatée se situant entre 15% et 35% suivant les nuisances constatées ou présumées ».

Annexe n°4

1-5-L'agence Saint Michel immobilier de Quimperlé.

Cette agence a procédé le 21 août 2008 à l'estimation d'une maison à vendre à Bannalec et en communique une estimation de prix net vendeur. Elle précise que ce « *prix tient évidemment compte de l'influence néfaste que risque d'avoir l'implantation non loin de votre propriété, le parc d'éoliennes (perte estimée d'environ 20% du prix de vente possible avant cette implantation)* ».

Annexe n°5

1-6-Madame Corinne Bonilla, agent immobilier en Picardie.

Dans cette attestation sans en-tête mais signée et datée (29/4/2016) cet agent immobilier de Picardie indique « qu'il est attesté que les prix de vente chutent en cas de proximité de ces éoliennes dans des fourchettes très importantes jusqu'à 35%.

Enfin il n'est plus rare que les clients imposent sur le mandat de recherche l'absence de proximité d'éoliennes, voire refusent catégoriquement de visiter quand ils s'aperçoivent que le bien se trouve proche de ces installations »

Annexe n°6

1-7-Ulyssimmo.fr : agent immobilier en Santerre.

En réponse à une question de Mme Bonilla, cet agent immobilier indique le 3 mai 2016 que « les aménagements de parcs éoliens entrepris depuis maintenant une dizaine d'années ont contribué à une baisse conséquente de la valeur vénale des biens. Quand la vente n'est pas rendue impossible par la proximité des éoliennes, la baisse est d'environ 25% par rapport à un bien immobilier similaire hors zone »

Annexe n°7

1-8 Agence des MILLE ETANGS. Conseil immobilier.

La gérante de l'AGENCE DES MILLE ETANGS située sur la commune du Blanc (36300) certifie le 11 mars 2016, que dans le cadre de son activité, « nous travaillons avec une clientèle de résidences secondaires et que si des éoliennes géantes devaient être implantées à l'entrée du PNR (Parc Naturel Régional de la Brenne) et visibles à 45km alentour, elles porteraient atteinte à la richesse de notre territoire et donc à l'attractivité de notre région. Il s'en suivrait une baisse des ventes et donc un marché de l'immobilier encore plus touché qu'il ne l'est à l'heure actuelle »

Annexe n°8

1-9 CHATEAUROUX IMMOBILIER-Groupe FRANCE PATRIMOINE IMMOBILIER

Le directeur de l'Agence GROUPE France PATRIMOINE immobilier sise à Châteauroux spécialisée dans la vente de propriétés et de biens ruraux dans le Berry, le Poitou et le Limousin atteste que

« ayant eu à faire des estimations de propriétés aux abords de parcs éoliens, la proximité de ces parcs entraîne une baisse de valeur des propriétés jusqu'à 40% de leur valeur réelle » Annexe n°9

1-10 IRG immobilier.

Le 20 octobre 2019 le responsable du département transactions immobilières de la société IRG immobilier a attesté que sa société est amenée à proposer à une clientèle parisienne et d'Île-de-France des résidences situées à moins de 150 km de Paris. C'est particulièrement le cas du secteur géographique du Gâtinais à proximité de Montargis.

Son devoir de conseil et sa déontologie l'obligent à informer les acquéreurs potentiels de l'existence d'un projet de construction d'éoliennes industrielles sur les communes de ce secteur.

Depuis octobre 2018 il constate que:

- 75 % environ des acquéreurs potentiels renoncent à acquérir des biens après les avoir visités dès lors qu'ils sont informés de l'existence d'un projet d'éoliennes sur les communes concernées;
- 10 % d'entre eux exigent des décotes de l'ordre de 25 % minimums pour avancer dans les négociations;
- 15 % se donnent le temps de la réflexion en reportant leur projet d'acquisition à la bonne fin ou non du projet de construction d'éoliennes, tout en continuant leurs recherches sur d'autres secteurs du Loiret ou de Seine-et-Marne.

Dans ce secteur on note également que les mises en vente de maisons et propriétés s'accélèrent sans que les ventes n'aboutissent, sauf à être cédées très en dessous de leur valeur.

Jusqu'à présent le principal frein à l'acquisition pour la clientèle parisienne était la fracture numérique qui ne permettait pas d'utiliser correctement les téléphones portables et Internet à domicile.

Depuis 2019 le véritable frein à la vente est le projet d'éoliennes déjà connu sur les communes de Courtempierre et de Gondreville, qui viendrait s'ajouter aux éoliennes déjà très visibles de la commune de Mondreville.

Annexe n°37

En définitive, deux idées ressortent de ces témoignages. Il apparaît certes des décotes de valeurs mais surtout de plus en plus de prospects imposent sur le mandat de recherche l'absence de proximité d'éoliennes, voire refusent de visiter quand ils s'aperçoivent que le bien se trouve proche d'éoliennes industrielles.

Il n'est pas besoin d'être lourdement diplômé en économie pour savoir qu'un bien qui ne trouve pas acheteur a une valeur faible sur le marché, voire proche de zéro.

2° Experts immobiliers.

2-1 Courrier de Gérard Fons, président du collège des experts évaluateurs agréés SNPI adressé au président de l'Association des Hébergeurs Touristiques de l'Indre et départements limitrophes (AHTI).

Le 8 avril 2016 monsieur Gérard Fons, président de l'association des experts évaluateurs agréés SNPI a adressé à Monsieur Luc Fontaine président de l'Association des Hébergeurs Touristiques de l'Indre et départements limitrophes (AHTI) (Voir ci-dessous à la rubrique Gites et hébergeurs touristiques) un courrier important dans lequel il conclut:

« Dès lors, nous pouvons confirmer que l'expert saisi d'une évaluation d'un bien situé dans l'environnement d'un champ d'éoliennes et dans l'intérêt privatif de son client, devra nécessairement tenir compte d'une évidente moins-value car l'emplacement et le paysage panoramique sont incontestablement des déterminants majeurs de la valeur d'un bien ».

Annexe n°10

2-2 Expertise à Tigné. Maine et Loire

Dans le cadre de l'analyse réalisée le 25 août 2014 par un expert d'un programme de six éoliennes industrielles de 120 m de haut à Tigné dans le Maine et Loire, cet expert, géomètre-expert foncier, expert près la Cour d'Appel d'Angers, a communiqué une première estimation d'un ensemble immobilier.

L'expert estime *« qu'en raison des importants dégâts visuels, de la dégradation, du paysage et du cadre de vie, des nuisances acoustiques, de préjudices de vue et des clignotements causés par ces machines industrielles, qui peut acheter cette propriété de caractère, à la campagne, qui est devenue un site industriel? ».*

L'expert pense que seul un prix attractif pourra peut-être intéresser quelques acquéreurs sans pouvoir l'affirmer.

En conséquence, au vu des observations et documents cités dans ce rapport d'expertise, *« l'expert propose une moins-value de 40% du prix du marché immobilier local pour un bien immobilier similaire »* ce qui représente une perte de valeur de valeur vénale estimée à 120 000€ pour la propriétaire.

En définitive, le courrier du président du collège des experts évaluateurs, avec l'en-tête de ce collège daté et signé revêt certainement une importance décisive du fait de son caractère officiel et de la compétence technique et professionnelle du signataire.

3° Notaires.

3-1 Lusignan. Vienne.

Une étude notariale de Lusignan dans la Vienne a valorisé une ancienne ferme rénovée sise dans les Deux Sèvres entre 180 000€ et 200 000€. Mais ajoute le notaire *« compte tenu de l'immédiate proximité des éoliennes une décote de 20% à 30% devrait s'appliquer, soit une valorisation entre*

135 000€ et 145 000€ »

Annexe n° 12

3-2 Saint Chely d'Apcher en Lozère.

Un notaire de Saint Chely d'Apcher chargé par la propriétaire d'un bien immobilier pour lequel elle a l'agrément Gites de France, a estimé, compte tenu des paramètres relevés sur place et de leur analyse au regard des tendances du marché local, la moins-value potentielle engendrée par la présence d'un parc éolien entre 30% et 40% de la valeur vénale du bien.

L'estimation du notaire de Saint Chely d'Apcher apparaît particulièrement intéressante car l'un des arguments de ceux qui contestent l'influence de l'éolien sur la valorisation de l'immobilier est que celle-ci dépend de nombreux autres facteurs. Or, justement, le notaire en a tenu compte puisqu'il cite les paramètres relevés sur place: (situation, localisation, surfaces, type de qualité de construction, niveau de prestations et de confort, état d'entretien et vétusté, valeur locative...). Cela ne l'empêche pas de présenter une estimation de moins-value potentielle significativement élevée.

Annexe n°14

3-3-Projet « La Queue d'Ane » du promoteur allemand Abo Wind.

Contrairement à ce qu'affirme le promoteur allemand Abo Wind dans son étude d'impact du projet « la Queue d'Âne » », situé sur la commune de Saint-Jory-de-Chalais et Saint-Saud Lacoussière, en plein cœur du parc naturel Périgord Limousin, région rurale isolée de tourisme vert, les projets d'implantation d'éoliennes industrielles ont un impact avéré sur les communes de Saint-Saud-Lacoussière, Saint-Jory-de-Chalais et les communes limitrophes.

L'attestation du notaire du secteur Maître Denis **Parisien**, notaire à Saint-Pardoux- La-Rivière, que nous a transmise la secrétaire de l'association D- Païs 24 en novembre 2019, démontre l'affabulation du promoteur et la réalité de l'impact.

Dans cette attestation le notaire certifie et atteste que plusieurs dossiers de vente de maison ont été purement et simplement annulés, ou ont fait l'objet de l'exercice du droit de rétractation des potentiels acquéreurs, du fait des projets d'implantation d'éoliennes sur les communes de Saint-Saud Lacoussière, Saint Jory de Chalais et Milhac de Nontron.

Ces défections concernent tant des immeubles sis sur lesdites communes que d'autres immeubles situés sur des communes limitrophes telles que Miallet.

Cette attestation porte l'en-tête de l'office notarial du Périgord vert, est datée du 4 novembre 2019 et signée par le notaire Maître Denis Parisien.

Annexe n°39

3-4°-Etude de notaire dans le Gatinais.

Le 13 février 2020, Maître Emmanuel Collet, notaire domicilié à Corbeilles 45 490, a écrit à l'association PROTECTION DES TERRITOIRES GATINAIS PRO.T.G ,28 allée des Houys 45 490 Courtempierre, qu'il confirmait bien volontiers que la présence d'éoliennes sur les territoires du Gatinais entraînait une perte **minimale** de la valeur des biens immobiliers de 20 à 30 %.

C'est une attestation datée, signée et portant le tampon du notaire.

Annexe n°40

4° Enquêtes publiques.

4-1 Projet de 6 éoliennes à Buléon (56) présenté par VSB énergies nouvelles

Dans le cadre de l'autorisation d'exploiter un parc éolien composé de 6 aérogénérateurs et d'un poste de livraison sur le site de « la Lande de la Vachegare » 56420 Buléon, demande présentée par la société VSB énergies Nouvelles, une enquête publique N° 14000089/35 a été engagée. En mars 2015, Joanna Leclercq, commissaire enquêteur a rendu son avis personnel et ses conclusions motivées.

Concernant la dévalorisation immobilière la commissaire-enquêteur dresse le constat suivant, après avoir consulté quatre agences immobilières locales (Page 16 du rapport) :

« Afin de vérifier l'impact sur l'immobilier, j'ai contacté par téléphone, le 28 mars 2015, 4 agences immobilières intervenant sur les secteurs de BULEON, RADENAC, SAINT ALLOUESTRE, afin de me faire ma propre opinion sur l'impact de la présence d'éoliennes sur le prix de l'immobilier :

Agence Saint Colombar (JOSSELIN), M. Flechard, m'a indiqué que la présence d'éoliennes impacte sur le prix de l'immobilier, et rebute certains acheteurs: cas d'une longère (bien de caractère) à vendre au village de Châteauneuf, GUEHENNO, situé au sud des éoliennes de la Lande de la forêt. Il me relate les nuisances sonores, notamment si le bien est situé sous les vents dominants. Le bien, estimé à 200 000€, a subi une décote et est en vente à 115 000€. Les acheteurs potentiels qui visitent le bien, sont rebutés par la présence du parc éolien de GUEHENNO situé à côté.

Agence Laforêt immobilier (LOCMINE), Mme Claustras, n'a pas eu de biens en vente vraiment proche d'éoliennes, ses clients ne lui font pas de remarques à ce sujet.

Agence Bretagne Propriétés services, (JOSSELIN), M. Guillaume, m'a expliqué que la présence d'éoliennes rebutait certains clients: ses clients urbains, qui recherchent une résidence secondaire, ont 3 critères importants : le bien doit être éloigné des routes passagères, loin d'un élevage hors sol et d'éoliennes. Pour certains clients, la présence d'éoliennes (proches) est rédhibitoire, pour d'autres cela dépend des vents dominants. Les ménages qui recherchent : jeunes ménages : préfèrent construire, habitation plus fonctionnelle, budget maîtrisé, plutôt à Saint Jean Brévelay (services).Retour des Anglais depuis début 2015.

Optimhome, mandataire indépendant, (SAINT JEAN BREVELAY), M. Peltier, m'indique que la présence d'éoliennes rebute certains acheteurs, selon la proximité et le bruit généré, la perte de valeurs des biens proches d'éoliennes est estimée à 20%.

Je peux dresser le constat suivant, à savoir, les biens situés dans un environnement très proche de parcs éoliens (moins de 1,5 - 2km), avec une forte visibilité et sous les vents dominants subissent une décote financière, les ventes sont plus compliquées du fait de **leur présence qui rebute automatiquement certains acheteurs** »

Annexe n°15

4-2-Projet éolien de 8 aérogénérateurs et 4 postes de livraison de la société RES sur la commune de Savigné (Vienne)

Le commissaire-enquêteur émet le 27 novembre 2017 un avis défavorable sur le projet de la société RES d'un parc de 8 éoliennes et de 4 postes de livraison sur la commune de Savigné. Concernant la dévalorisation de l'immobilier le CE rend un avis très prudent mais se couvre en citant les agences immobilières et deux études notariales qu'il a consultées dont les constats sont nettement plus tranchés.

A titre d'information le commissaire enquêteur a toutefois pris attache auprès de plusieurs agences immobilières, notamment à Civray et Gencay, et auprès de deux études notariales, situées dans le même secteur.

Les professionnels de l'immobilier contactés ont fait le même constat: lorsqu'un parc éolien est à l'étude sur un site, on note invariablement, dans un rayon de 2 km, un nombre plus important de maisons à vendre,

Sur le Civraisien, les biens disponibles sont nombreux mais les négociations sont difficiles voire impossibles si les propriétés se trouvent à proximité d'un parc éolien existant ou en projet.

Dans ce paysage rural, la qualité première recherchée par les possibles acheteurs de biens immobiliers est le calme et l'absence de nuisances, visuelles ou autres.

Les possibles acheteurs délaissent systématiquement les biens situés à proximité des éoliennes.

La moins-value pour l'immobilier proche des éoliennes peut être estimée entre 10, 20 voire 30% en fonction des biens ». (Pages 16 et 17 du rapport).

Annexe n°16

4-3-Projet de 4 éoliennes à Champagné-Saint-Hilaire (Vienne) en 2017.

Le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions relatives à l'enquête publique ouverte à propos de la construction d'un parc éolien de quatre machines sur le territoire de la commune de Champagné-Saint-Hilaire, projet pour lequel il émet un avis défavorable.

Dans son rapport, il évoque notamment « *les nuisances sonores et visuelles* », « *la proximité de deux haras* », « **la dépréciation de l'immobilier** », « *l'insuffisance du montant de garantie pour le démantèlement des éoliennes en fin d'exploitation* », « *le phénomène de saturation de ce territoire par l'éolien* » ou encore « *le fort rejet manifesté par nombre d'habitants de la commune de Champagné-Saint-Hilaire* ». « *Il n'est pas possible de négliger les inquiétudes très fortes qui les tourmentent du fait de l'annonce de création de ce parc éolien* », ajoute-t-il.

Annexe 17

5° Attestations individuelles.

5-1 Sainte Alauzie (Lot)

Selon le témoignage du maire délégué de Sainte Alauzie (Lot) et du vendeur, un acquéreur potentiel s'était manifesté en vue de l'acquisition d'un bien immobilier sis dans la commune de Sainte Alauzie (Lot). A l'annonce d'un projet de 5 puis 4 éoliennes en 2011-2012, ce prospect s'est désisté. Le projet ayant fait l'objet d'arrêtés préfectoraux négatifs en 2015 et ayant échoué, le prospect s'est manifesté à nouveau et a acheté le bien immobilier en question.

Cette affaire constitue un exemple particulièrement significatif. Pour des raisons personnelles le

propriétaire voulait vendre et l'acheteur était particulièrement intéressé. Le problème était l'implantation des éoliennes marquée par un mat de mesure très proche et qui, pour des raisons topographiques, dominait la maison. Du fait du projet les contacts ont cessé, le prospect a renoncé et le propriétaire s'est retrouvé avec sa maison sur les bras. L'échec du projet concrétisé par un avis défavorable du Commissaire-enquêteur, une décision négative préfectorale et une absence de recours a attiré à nouveau le prospect et la vente a été réalisée.

On ne peut imaginer de meilleur exemple de l'impact d'un projet éolien sur la vente d'un bien immobilier situé à proximité de celui-ci.

Annexe n°18

5-2 Lieu-dit Puyrabier. Commune de Magné (86 160).

Le 19 juin 2018 Madame Catherine A. , propriétaire au 6 lieu-dit Puyrabier sur la commune de Magné (86 160) a écrit à Madame le maire de Magné.

Au printemps 2018 elle a chargé une agence immobilière de Poitiers de trouver un acquéreur pour l'ensemble de sa propriété bordée par la rivière « La Belle ». Rapidement une cliente a eu un coup de cœur et lui a fait une offre raisonnable qu'elle a acceptée. Cependant cette cliente s'est renseignée à la mairie de la commune de Magné pour s'informer des projets en cours.

Les personnes de permanence à la mairie n'ont pas hésité à lui faire part d'un projet d'éoliennes entre le village de la Talonnière (Magné) et le village des Cubes (Champagné Saint-Hilaire). Le soir même, la cliente s'est rétractée avec pour seule raison l'implantation d'éoliennes dans le secteur proche de la maison. Elle ne pouvait se résoudre à investir dans un bien qu'elle envisageait de revendre dans une dizaine d'années jugeant le contexte très peu favorable. Cette cliente souhaitait venir habiter à la campagne pour la qualité de vie, loin du bruit et des nuisances sonores et visuelles, juste pour vivre et profiter d'une belle campagne entourée de ses chevaux. En effet, la valeur des biens dans cette région sans transports en commun ni équipement collectif, réside principalement dans la tranquillité et le paysage.

Ce courrier démontre les difficultés qu'ont les vendeurs de biens immobiliers à proximité desquels sont installés des projets d'implantation d'éoliennes industrielles à les mettre sur le marché et à en tirer un prix convenable pour autant qu'il soit possible d'arriver à les vendre.

Annexe n°41

6° Hébergeurs touristique et gites.

6-1 Association des hébergeurs touristiques de l'Indre et des départements limitrophes (AHTI).

L'AHTI est l'Association des Hébergeurs Touristiques de l'Indre et des départements limitrophes dont la Vienne et la Haute Vienne. En Vienne et Boischaud sud ses membres reçoivent plus de 10 000 touristes tous les ans.

L'AHTI a fait une déposition datée du 8 décembre 2016 à l'enquête publique concernant le projet éolien à Brigueil le Châtre pour l'installation et la mise en service d'un parc de 5 éoliennes avec un

poste de livraison. Dans cette déposition elle aborde entre autres la question « Patrimoine, économie, emplois ».

Elle prend clairement position sur cette problématique de la dévalorisation du patrimoine immobilier causée par l'érection de parcs éoliens.

« Oui messieurs les représentants de la SAS grands Chaumes Energie, en France et particulièrement dans les territoires à fort patrimoine paysager et naturel préservés, l'arrivée d'éoliennes géantes ferait fortement chuter la valeur locale des patrimoines immobiliers et serait un lourd préjudice pour les propriétaires ».

Annexe n°19

6-2 Attestation Gites de France-Indre en Berry.

Dans son attestation du 14 janvier 2016, le responsable du relais des Gites de France de l'Indre en Berry certifie que Gites de France ne labellise pas les structures situées dans les zones d'implantation de parcs éoliens, ou à proximité de celles-ci ou de toute autre source de nuisances.

Annexe n°20

6-3 Courrier de la directrice des gites de France Anjou.

Dans un courrier adressé le 10 septembre 2014 au propriétaire d'un gîte sis à Tigné-Maine et Loire la directrice des Gites de France Anjou souligne « qu'il est notoire que l'implantation d'éoliennes aura un impact négatif sur la fréquentation de votre hébergement ».

Annexe n°21

7°-Compagnies d'assurances.

Mutuelles du Mans Assurances.

MMA a proposé pendant de nombreuses années une « garantie revente événements extérieurs » qui permet de couvrir la décote d'une maison par une indemnisation en cas de modification de l'environnement proche du logement assurant notamment une nouvelle nuisance avérée (olfactive, visuelle ou sonore) contraignant le propriétaire, en l'absence de solution amiable, à revendre son bien.

Cette garantie couvrait la perte financière à hauteur d'un plafond qui était de 50 000€ en 2006 en cas de nuisances, résultant notamment et entre autres, de l'installation ou de la construction d'ouvrage à usage industriel tel qu'un **champ d'éoliennes** ou une ligne à haute tension.

C'était ainsi reconnaître la réalité d'une perte financière due à l'implantation d'éoliennes industrielles à proximité d'un logement même si l'indemnité ne pouvait pas dépasser un plafond en somme modeste.

Dans sa documentation (Annexe n°22), MMA citait à titre d'exemple le cas réel de Montselgues dans l'Ardèche où les maisons situées à proximité d'éoliennes de plus de 100m de haut « ont subi une dévalorisation très importante » du fait de nuisances auditives et visuelles permanentes.

Il est ressorti en 2018 d'une demande de renseignements téléphonique auprès d'une agence locale de MMA du Sud-Ouest que cette garantie existait toujours sous condition d'avoir une assurance habitation chez MMA depuis plus de 9 mois avant l'apparition des machines.

En revanche il ressort d'informations plus récentes que MMA, non plus que les autres compagnies d'assurance n'assurent plus ce risque probablement devant la multiplication des projets éoliens. Cette exclusion par les assureurs de l'implantation d'éoliennes au sein de contrats de « garantie revente immobilière événements extérieurs » constitue un indice encore plus notable de l'importance de l'impact des éoliennes sur le prix des biens immobiliers.

En fait Il semblerait que les compagnies d'assurance soient attentives à ce risque de dévalorisation immobilière engendré par l'implantation de parcs éoliens à proximité d'habitations et qu'une évolution de leur position actuelle pourrait être envisagée.

Annexe n°22

8° Expertises immobilières en Belgique.

L'association belge Vent de Raison a présenté dans sa fiche sur la dévalorisation patrimoniale mise à jour le 24 février 2013 les résultats de plusieurs expertises immobilières dans ce pays. D'une manière générale, dans le cas implantation éolienne, les biens examinés subiraient une décote de l'ordre de 10 à 25 %.

Annexe n°42

IV Jurisprudences concernant la dévalorisation des biens immobiliers et l'annulation de ventes pour cause de voisinage de parcs éoliens.

1° Dévalorisation de biens immobiliers (France)

1-1 Arrêt de la Cour d'Appel de Rennes du 20 septembre 2007 qui confirme le jugement du TGI de QUIMPER du 21 mars 2006: Saint-Coulitz – Finistère.

La Cour condamne le vendeur d'une maison à Saint Coulitz (Finistère), ayant dissimulé à l'acheteur l'existence d'un projet éolien dont il était informé, à rembourser, pour des raisons liées à la visibilité des machines et à leur impact sonore, un montant de 30 000€ sur un prix de vente initial de 145 000€, basé sur les attestations du notaire et de l'agent immobilier consultés par la plaignante qui ont estimé la baisse de valeur du bien entre 28% et 46% de sa valeur actuelle.

Il est intéressant de noter que dans l'arrêt le tribunal insiste sur le fait que les défendeurs: les époux X... qui ont vendu la maison ne rapportent pas la preuve contraire en produisant une étude réalisée dans l'Aude, qui ne conduit d'ailleurs à aucune certitude, la présence d'éoliennes y étant jugée tantôt indifférente, tantôt favorable au marché immobilier, tantôt néfaste.

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000017860134>

1-2 Arrêt de la Cour d'appel d'Angers du 8 juin 2010 réformant le jugement du TGI d'Angers du 9 avril 2009: Tigné – Maine et Loire.

Le TGI d'Angers par jugement du 9 avril 2009 a condamné le vendeur d'une maison, pour rétention volontaire d'information sur un projet de parc éolien à payer aux acquéreurs une somme de 36 000€ à titre de dommages et intérêts en réparation des préjudices nés du dol en baissant le prix de la maison de 20%.

En appel, la Cour d'Appel d'Angers a décidé le 8 juin 2010 l'annulation de la vente et le versement d'un montant de 18 000€ de dommages et intérêts à l'acquéreur. Dans les motifs de la décision, la Cour d'Appel note que dans la période de 2 ans précédant cette vente, le vendeur avait dû consentir une réduction d'un tiers du prix de vente qu'il espérait tirer de la vente de sa maison ce que la Cour d'Appel impute au projet d'implantation de 6 éoliennes à proximité immédiate du bourg et à une distance comprise entre 1,1 et 1,6km du bien immobilier, source de nuisances sonores et de transformation paysagère.

Pour ce qui concerne le vendeur, celui-ci ne vend pas la maison par cette opération, s'il la vend à d'autres acheteurs ce sera moins cher que prévu (un tiers en moins du prix initial) et il doit 18 000€ au couple qui voulait initialement acheter.

https://www.ventdecolere.org/justice/Immobilier-Cour-Appel-ANGERS_Arret_08-06-2010.pdf

Annexe n° 23.

1-3 Jugement du Tribunal de Grande Instance de Montpellier du 4 février 2010.

Le 4 février 2010 le TGI de Montpellier a ordonné la démolition de 4 éoliennes, sur les 21 qui composaient un parc éolien, en raison du trouble visuel et auditif qu'elles imposaient à un domaine viticole. En outre, l'implantation de ce parc entraînait une dépréciation de 20% de la valeur du domaine estimée par M. Noël Cahuzac, expert près la Cour d'appel de Montpellier. Le juge a accordé aux propriétaires 200 000€ de dommages et intérêts pour le préjudice de jouissance des lieux et 228 673€ d'indemnisation au titre de la dépréciation foncière.

Cette décision a fait l'objet d'un appel. Selon nos informations l'affaire s'est terminée par une négociation et a été éteinte par une transaction officieuse.

Il n'en demeure pas moins que le préjudice au titre de la dépréciation foncière, a été retenu entraînant en première instance une indemnisation significative et que cette transaction vaut reconnaissance par la Compagnie du Vent du bon droit du plaignant.

http://www.bruit.fr/images/stories/pdf/jurisprudences/tgi_montpellier_fev_2010.pdf

1-4 Ordonnance du juge de la mise en état. Tribunal de grande instance de Saumur (15 mars 2016)

Le 15 mars 2016 le Tribunal de grande instance de Saumur a rendu une ordonnance du juge de mise en l'état par laquelle il ordonne la suspension des travaux de construction, d'aménagement et d'implantation de 3 éoliennes et de postes techniques par les sociétés WPD, ENERGIE 21, et WIND INVEST HOLDING.

Parmi les raisons invoquées il est dit :

« En effet, il est difficilement contestable que l'installation d'un parc de six éoliennes de 121 m de haut un peu plus de 600 m de son habitation, dans un paysage totalement plat, a nécessairement un impact visuel. Le volet paysager de l'étude d'impact réalisé en 2005 précises d'ailleurs qu'à l'échelle du paysage immédiat (entre zéro et 2 km), *les éoliennes de par leur dimension verticale, sont omniprésentes dans le paysage et très fortement impactantes* »

« Il est difficilement contestable que l'installation d'un parc éolien à un peu plus de 600 mètres de son habitation dévalorise nécessairement celle-ci, compte tenu des nuisances visuelles et sonores indiquées précédemment. Même si l'intention de vendre n'est pas immédiate, le préjudice sur ce point est futur mais absolument certain »

On ne peut être plus clair et plus lucide.

Annexe n°24

1-5 Cour d'appel de de Rennes : arrêt du 25 mars 2014, réformant le jugement du TGI de Brest du 11 janvier 2012.

La Cour d'Appel de Rennes condamne l'exploitant d'un parc de 8 éoliennes: la société NEO Plouvien, à verser à la propriétaire de biens immobiliers situés à proximité du projet des dommages et intérêts à hauteur de 21 000 €. Ce montant a été établi sur l'estimation de la perte de chance de cette personne de vendre son immeuble au prix du marché immobilier local évaluée

à 60% de la perte de valeur telle que proposée par l'expert, soit environ 15% de la valeur initiale.
(230 000 - 195 000) = 35 000 € x 60/100 = 21 000 €.

Arrêt n° 134 de la Cour d'appel de Rennes 1ère Chambre – 25 mars 2014

1-6 Cour d'appel de Rennes-Arrêt du 21 mars 2013 réformant le jugement du tribunal de grande instance de Vannes.

Par compromis du 20 juillet 2007 rédigé par la société Delprat Immobilier, agent immobilier à Pénestin, Monsieur Z a acquis des consorts X un appartement situé au premier étage d'un immeuble en copropriété sur la commune de Pénestin disposant d'une « vue imprenable » sur l'estuaire de la Vilaine, pour un montant de 185 000 €. L'acte de vente a été réitéré en mars 2008 devant Maître Y, notaire.

Peu de temps après, Monsieur Z a vu se mettre en place un parc d'éoliennes sur la commune de Muzillac, de l'autre côté de l'estuaire de la vilaine, et en face de son appartement.

C'est ainsi que Monsieur Z a fait assigner Madame veuve X, la société Delprat Immobilier et le notaire aux fins d'obtenir réparation de son préjudice.

En substance, Monsieur Z a reproché aux intervenants d'avoir eu connaissance du projet d'implantation du parc d'éoliennes aux abords de son acquisition immobilière et de ne pas l'en avoir informé, une telle attitude étant constitutive d'une réticence dolosive ou d'un manquement à leur obligation précontractuelle de renseignements pour les vendeurs, d'un manquement à son devoir de renseignements pour ce qui concerne l'agence immobilière, d'un manquement à son devoir de conseil pour le notaire.

Monsieur Z a sollicité la condamnation in solidum des défenseurs à lui payer la somme de 100 000 € à titre de dommages-intérêts et une indemnité de 3000 € sur le fondement de l'article 700.

Par jugement du 30 mars 2010, le tribunal de grande instance de Vannes a débouté Monsieur Z de ses demandes contre les vendeurs mais a retenu un manquement de la société Delprat immobilier et du notaire à leurs obligations de renseignements et de conseils, et les a condamnés in solidum à payer à Monsieur Z la somme de 20 000 € à titre de dommages et intérêts.

Maître Y, notaire a interjeté appel le 3 mai 2010.

Le 21 mars 2013, la Cour d'appel de Rennes a tranché de la façon suivante.

Sur la demande de Monsieur Z contre les consorts X, il n'est pas établi que les vendeurs qui habitaient à Reims et ne venaient qu'épisodiquement sur place aient eu connaissance du projet d'implantation d'un parc d'éoliennes. Ils n'ont donc pas manqué à leur obligation précontractuelle de renseignements et d'informations. Le jugement qui les avait mis hors de cause est donc confirmé.

Sur la demande de Monsieur Z contre Maître Y, il n'est pas établi qu'il a eu personnellement connaissance du projet d'implantation d'un parc d'éoliennes. Il n'est pas spécifié dans l'acte dont la validité juridique n'est d'ailleurs pas contestée, que l'appartement disposait d'une vue particulière. La responsabilité de Maître Y ne peut donc être retenue, contrairement à ce qu'ont décidé les premiers juges. Le jugement entrepris a donc été infirmé.

Sur la demande de Monsieur Z contre l'agence Delprat Immobilier il est considéré que cette agence est installée sur place depuis 1982 et développe une activité dans différents secteurs de l'immobilier. Cette agence connaît parfaitement la vie de l'estuaire, est pleinement intégrée dans la vie locale, en connaît toute l'actualité ainsi que les différents projets susceptibles d'affecter son

activité d'agence immobilière

Le projet de parc éolien a fait l'objet d'une étude d'impact et d'une enquête publique pendant l'été 2005 ainsi que d'une publicité dans les quotidiens locaux. La commune de l'achat de l'appartement était concernée par l'enquête publique. Par conséquent, l'agence Delprat Immobilier était nécessairement informée de ce projet lequel nourrissait d'ailleurs des controverses entre partisans et opposants au projet.

L'agence a présenté l'appartement des consorts X comme disposant d'une vue imprenable sur l'estuaire de la Vilaine, cet élément justifiant d'ailleurs le prix demandé. Elle n'a pas informé Monsieur Z de l'imminence du projet de construction du parc d'éoliennes, dont le démarrage a commencé deux mois à peine après son acquisition. L'agence Delprat Immobilier a manqué à son devoir de conseil d'information, ainsi qu'à son devoir de loyauté et a donc commis envers Monsieur Z une faute délictuelle de nature à engager sa responsabilité civile.

Concernant la réparation la Cour considère que, compte tenu de la distance, Monsieur Z ne souffre pas de nuisances sonores. Cependant l'impact défavorable sur le paysage et sur la vue depuis l'appartement de Monsieur Z est certain. D'autre part les nuisances visuelles sont en revanche indiscutable, y compris la nuit en raison du dispositif lumineux installé au sommet de chacune des éoliennes. Cependant Monsieur Z ne recevra que la somme de 10 000 € à titre de dommages-intérêts, cette somme réparant intégralement son préjudice.

Conclusion.

Cet arrêt est daté du 21 mars 2013 c'est-à-dire il y a près de 10 ans.

Les vendeurs n'ont pas été condamnés parce que rien ne prouvait, habitant à Reims, qu'ils étaient au courant du projet. Il en va de même du notaire qui n'avait pas lui-même négocié la vente et dont il n'a pas été établi qu'il connaissait personnellement le projet d'implantation d'un parc d'éoliennes, ce qui semble quand même curieux pour un notaire local.

En revanche l'agence immobilière a été condamnée car elle a manqué à son devoir de conseil d'information et qu'elle ne pouvait pas ne pas être au courant d'un projet qui avait fait l'objet d'une enquête publique, d'une publicité dans les médias et avait fait l'objet d'une controverse publique.

Dans une telle circonstance il faut donc prouver que les vendeurs, l'agence immobilière et le notaire sont, avant la vente, au courant d'un projet éolien. Or cette contrainte n'est pas toujours facile à exercer.

Par ailleurs, même si les nuisances sonores ne sont pas retenues, un impact défavorable sur le paysage sur la vue depuis un logement à 1,7km et surtout les nuisances visuelles, particulièrement la nuit en raison du dispositif lumineux installé sur les éoliennes, constituent des arguments propres à permettre une compensation financière.

Arrêt n° 160 du 21 mars 2013 Cour d'appel de Rennes.

1-7-Décision du conseil d'État du 24 juillet 2019. Affaire Fleury les Aubrais.

1° Le contexte

Il ressort des pièces du dossier soumis au juge de fond que, par un arrêté du 26 juin 2006, le préfet du Loiret a délivré à l'OPAC du Loiret un permis de construire pour réhabiliter et créer 11 logements situés à Fleury-les-Aubrais. Cet arrêté a été annulé par la Cour d'appel administrative d'appel pour excès de pouvoir en octobre 2008. Le maire de la commune, par un arrêté du mois de juin 2009, a délivré à l'OPAC un permis de régularisation qui a été annulé par un jugement du tribunal administratif d'Orléans le 29 avril 2000

Monsieur C et Madame C., ont demandé au tribunal administratif d'Orléans de condamner solidairement l'État et la commune de Fleury-les-Aubrais (Loiret) à leur verser une indemnité de

88 853 € en réparation de leurs préjudice résultant de l'illégalité du permis de construire délivré le 26 juin 2006 à l'OPAC du Loiret par le préfet du Loiret et du permis de construire de régularisation délivré le 12 juin 2009 par le maire de la commune. Le tribunal administratif le 3 novembre 2016 avait rejeté leur demande.

Le 4 décembre 2017 la Cour administrative d'appel de Nantes a rejeté l'appel que le couple a formé contre ce jugement.

Les deux plaignants ont demandé au Conseil d'État d'annuler cet arrêt et de mettre à la charge de la commune et de l'État la somme de 3500 €.

2° La décision du Conseil d'Etat.

Parmi les cinq considérants du jugement, le troisième indique que les tiers à un permis de construire illégal peuvent rechercher la responsabilité de la personne publique au nom de laquelle a été délivré le permis si le projet de construction est réalisé. Ils ont droit, sous réserve du cas dans lequel le permis a été régularisé, à obtenir réparation de tous les préjudices qui trouvent directement leur cause dans les illégalités entachant la décision. À cet égard la perte de valeur vénale des biens des demandeurs constitue un préjudice actuel susceptible d'être indemnisé, sans qu'ait d'incidence la circonstance qu'ils ne feraient pas état d'un projet de vente. Il en résulte qu'en se fondant sur une telle circonstance pour refuser d'indemniser la perte de valeur vénale de l'appartement du couple, la Cour administrative d'appel a entaché son arrêt d'une erreur de droit.

En l'occurrence l'arrêt du 4 décembre 2017 de la Cour administrative d'appel de Nantes a été annulé. L'État d'une part, et la commune d'autre part, verseront chacun une somme de 1500 € au titre du Code de justice administrative. En revanche le Conseil d'Etat a jugé que les dispositions du code de justice administrative faisaient obstacle à ce qu'une somme soit mise au même titre à la charge du couple C.

Résumé et conclusion. Les tiers à un permis de construire illégal peuvent rechercher la responsabilité de la personne publique au nom de laquelle a été délivré le permis, si le projet de construction est réalisé.

Ils ont droit, sous réserve du cas dans lequel le permis a été régularisé, à obtenir réparation de tous les préjudices qui trouvent directement leur cause dans les illégalités entachant la décision.

Ce qui est très important est que la perte de valeur vénale des biens des demandeurs peut constituer un préjudice actuel susceptible d'être indemnisé sans qu'ait d'incidence la circonstance qu'ils ne feraient pas état d'un projet de vente.

Cette décision du Conseil d'État ne concerne pas un projet éolien mais un permis de construire de logements à proximité de l'appartement d'un couple. Elle est cependant intéressante dans la mesure où elle peut parfaitement s'appliquer aux préjudices liés à la construction d'un projet éolien industriel même si les plaignants ne font pas état d'un projet de vente.

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000038844589/>

2° Annulation de ventes. (France)

2-1 La Cour d'Appel de Rennes confirme par son arrêt du 18 mars 2010 le jugement du TGI de Quimper du 9 octobre 2007 : Le Trevoux – Finistère.

La Cour d'Appel de Rennes décide l'annulation de la vente d'un bien immobilier, le vendeur ayant omis de signaler l'existence d'un projet éolien à l'acquéreur (vente effectuée en août 2005) et condamne ce vendeur à rembourser une somme de 223 700€ en restitution du prix de vente et de ses accessoires.

Cour d'appel de Rennes. Arrêt n°116 du 18 mars 2020

2-2 TGI d'Argentan (Orne) du 26 février 2016.

Cette affaire est emblématique au plan juridique et humain.

A l'été 2012, Mme et Mr X ont acquis un haras sur la commune de Goulet dans l'Orne pour ouvrir un centre de soins pour chevaux à un prix de 530.000 €. Les nouveaux propriétaires découvrirent peu de temps après la signature, que 10 éoliennes géantes s'apprêtaient à jouxter sa propriété à tout juste 100 mètres de son terrain pour les plus proches.

Après quatre ans de procédures judiciaires, la justice lui a donné raison. Dans un jugement rendu le 26 février 2016, le Tribunal de grande instance d'Argentan (Orne), a fait annuler la vente du haras et a condamné pour tromperie le vendeur sommé de rembourser à Mme X la somme de 530 000€. Sans compter les intérêts par jour de retard. De son côté, la SAFER est condamnée à payer 26.500 euros à la victime, ce que à quoi s'ajoute une amende de 9.850,20 euros pour le notaire, hors intérêts. (Annexe n°25).

Mais si l'on en croit Ouest France du 17/3/2018 (Annexe 26 et lien) la famille X vit un calvaire. Le vendeur s'avère insolvable. La vente étant annulée, Mr et Mme X doivent payer un loyer, ne pouvaient lancer leur activité de soins à des chevaux et étaient menacés d'expulsion !

La seule issue était l'annulation du projet éolien invalidé par le tribunal administratif de Caen mais qui devait être rejugé en appel à Nantes

Selon les informations reçues en février 2022, la Cour d'appel de Nantes a effectivement annulé le projet éolien en cause. Cependant un deuxième projet éolien est en cours d'érection à proximité de l'emplacement du premier projet. Le problème demeure entier.

Par ailleurs le vendeur s'étant déclaré insolvable et le bien s'avérant invendable même avec une forte décote de valeur, les acheteurs auraient entrepris une action contentieuse contre le notaire au titre de cette décote.

Conclusions.

Il faut faire attention à ce que à ce qu'une procédure d'annulation d'une vente ne se débouche pas sur un piège redoutable.

Cette affaire constitue un exemple flagrant des dommages causés par l'éolien industriel, la cupidité des promoteurs et au plan humain les mensonges et le reniement de leurs devoirs par ceux qui en ont la charge.

Annexen°25

Annexe n°26 (Article d'Ouest France du 15/3/2016.)

2-3-Cour d'Appel d'Angers (5 avril 2011)

Le 5 avril 2011 la Cour d'Appel d'Angers a annulé la vente d'un domaine. Parmi les principales raisons de cette annulation il y avait la révélation d'un projet éolien à moins de 1000 mètres de la propriété que le vendeur avait dissimulé à l'acheteur qui projetait de mettre en place un élevage de chiens et de chevaux.

En conséquence la Cour a prononcé l'annulation de la vente de l'immeuble concerné et a condamné les vendeurs à rembourser la somme de 230 000 € au titre de la restitution du prix de vente et à payer aux acheteurs la somme de 30 025 € à titre de dommages-intérêts ainsi que les dépens à hauteur de 4000 €.

Cour d'appel d'Angers première chambre A arrêt n° 142 du 5 avril 2011

2-4 Cour de Cassation. Chambre civile 3, 29 juin 2017 réformant la décision de la Cour d'appel de Rennes du 24 mars 2016.

2-4-1. Marie-Thérèse X a vendu une maison à Monsieur Y par un contrat reçu le 26 octobre 2007, invoquant la découverte, peu après la vente, de l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité de l'immeuble, lequel a été mis en œuvre, Monsieur Y a assigné Marie-Thérèse X en nullité de la vente pour vice de consentement et en remboursement du prix et de la commission d'agence.

Par un arrêt du 24 mars 2016 la Cour d'appel de Rennes a annulé la vente et a condamné les vendeurs à restituer le prix de vente à M. Y. Les vendeurs ont saisi la Cour de cassation car ils font grief à l'arrêt de la cour d'appel de sa décision.

La Cour de cassation, 29 juin 2017, a jugé, qu'à supposer que Monsieur Y ait été avisé du projet d'installation d'éoliennes, il ne pouvait pas, antérieurement à leur construction, anticiper l'existence du bruit continu relevé le 12 octobre 2010 par huissier de justice, comparable à une lessiveuse ou un gros ventilateur, audible à l'intérieur de la maison et que cette erreur est excusable compte tenue de l'évolution récente du parc éolien et du manque d'informations dont disposaient les particuliers sur l'impact sonore d'une telle installation. La Cour d'appel, qui n'était pas tenue de s'expliquer sur les éléments de preuve qu'elle a décidé d'écarter, a légalement justifié sa décision. La Cour de cassation a ainsi confirmé l'annulation de la vente et la restitution d'une somme de 117 000 € avec intérêts au taux légal à titre de restitution du prix de vente.

2-4-2. Le bruit de nouvelles éoliennes peut justifier l'annulation de l'achat d'une maison si l'acquéreur la réclame.

Bien que le vendeur ne soit pas en cause, l'erreur de jugement de l'acquéreur entraîne un défaut de son consentement qui justifie la remise des choses dans leur état antérieur, c'est-à-dire la restitution réciproque de la maison et de son prix, admettent les juges.

Mais quoi qu'il en soit, même informé du projet, le vendeur pouvait commettre une erreur quant à l'importance de ses conséquences. En somme vendeur, acquéreur, notaire et administrations sont excusables puisque, tout en connaissant le projet, personne ne pouvait imaginer l'ampleur des nuisances. Ce n'est qu'à leur apparition que l'acquéreur a pu constater que s'il avait su, il n'aurait pas acheté.

L'acheteur, confronté à cette nuisance, peut en effet invoquer sa propre erreur d'appréciation qui a vicié son consentement, surtout s'il s'est montré préoccupé par l'environnement avant d'acheter, a jugé la Cour de cassation.

Outre la baisse des prix ainsi démontrée, les éoliennes introduisent donc une insécurité des transactions immobilières, cauchemar des vendeurs et des notaires.

Annexe n° 27

<https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000035080454>

3° Royaume uni.

Cas Grays farm: Appeal against accuracy of Council Tax Band. Material Reduction. Wind Farms. Appeals Allowed.

Re: Grays Farm and the Farmhouse, North Drove Bank, Spalding Appeal numbers: 2525475645/032C and 2525475651/032C Hearing on: Thursday 26 June 2008

At: the Lincolnshire Chamber of Commerce

Le Tribunal confirme que la baisse de valeur des propriétés à 900 mètres desquelles a été établi un parc éolien de 9 éoliennes de 2 MW de 100 mètres de hauteur justifie un déclassement des bases d'imposition foncière, correspondant à une baisse de 20%.

Dans les considérants il est indiqué :

The Barry Moon case. In this case, Mr Moon sought damages from the previous owners of his house, who had not made him aware of the proposed wind farm, when he was in the process of buying the property.

The District Judge ultimately determined that the value of Mr Moon's house had fallen by 20% due to the wind farm.

Case law and experience elsewhere had shown that dwellings which were located in close proximity to wind farms had seen their property prices drop by around 20%.

Lincolnshire valuation tribunal.

RE: Grays farm and the farmhouse, North Drove Band, Spalding.

Appeal numbers:2525475645/032C

Hearing on:Thursday 26 June 2008.

http://info.valuation-tribunals.gov.uk/Decision_Documents/documents/CT_England/2525475651032C.pdf

4° Pays-Bas

Aux Pays Bas, un citoyen avait réclamé une réduction de son précompte immobilier (onroerende zaak belasting, OZB) pour cause de moins-value de son patrimoine causée par les éoliennes. Le tribunal de Delfzijl a jugé en sa faveur.

Une décision judiciaire similaire était déjà intervenue devant la Cour de Leeuwarden en date du 18- 07-2003 (BK 74/02), considérant la réduction de la valeur de son immobilier à 30%.

Un jugement semblable, toujours à Leeuwarden en date 18 janvier 2006, a motivé la réduction de la valeur taxable séparément pour la proximité, les nuisances sonores et les nuisances stroboscopiques.

Fiche Vent de Raison mise à jour. 24/02/2013.

V-Points de vue de l'Administration

1° L'Administration fiscale

Le 31 août 2010 la Direction des services fiscaux de Paris Ouest-5^{ème} division-affaires juridiques a adressé une réponse au président de la Fédération Environnement Durable qui avait sollicité le 2 mars 2009, l'avis de l'administration concernant l'éligibilité de la FED aux avantages fiscaux prévus par les articles 200 et 238 bis du CGI, c'est-à-dire ceux liés à des dons et cotisations dans le cadre d'un mécénat.

Dans sa réponse l'Administration a rappelé que les avantages fiscaux en faveur du mécénat impliquent nécessairement que les versements doivent procéder d'une véritable intention libérale sans contrepartie directe ou indirecte au profit des personnes qui les effectuent.

Elle a reconnu que « *l'implantation d'éoliennes industrielles est susceptible de présenter-dans certaines conditions-des inconvénients majeurs: défiguration de paysages (y compris « des sites emblématiques »), nuisances sonores et **dépréciation foncière** liées à une trop grande proximité entre les machines et les habitations*

De surcroît elle reconnaissait formellement que « l'implantation d'éoliennes à proximité de biens immobiliers était fréquemment de nature à entraîner une importante dépréciation foncière, évidemment préjudiciable aux propriétaires de ces biens ».

La conséquence de ce constat aux yeux de l'Administration étant que les dons effectués par des propriétaires (ou futurs propriétaires) en faveur d'une association dont l'activité peut les protéger contre l'émergence de risques de dépréciation immobilière et donc d'appauvrissement de leur patrimoine, ne pouvaient pas être considérés comme procédant d'une véritable intention libérale.

Observations.

1°-En premier lieu le raisonnement de ce directeur des services fiscaux, disciple de La Rochefoucauld, pourrait mener très loin et conduire à considérer que tout acte de générosité est commis dans l'intérêt moral et personnel du donateur et ne mérite pas l'avantage fiscal des articles 200 et 238 bis du CG.

2°-Il apparaît important et décisif que l'Administration de notre pays reconnaisse officiellement que l'implantation d'éoliennes est de nature à entraîner une importante dépréciation immobilière.

Dénouement.

La Direction Générale des Finances Publiques a, par courrier du 3 avril 2018 adressé au président de la FED, admis la possibilité de bénéficier du régime du mécénat au profit de la FED.

Cette décision, heureuse pour les donateurs et notre Fédération, conforte la déclaration de l'Administration qui a reconnu l'importante dépréciation immobilière que peut entraîner l'implantation d'éoliennes qui est le point le plus important dans le cadre de la présente note .

2°-Ministère de l'Ecologie.

En mai 2011, le Ministère de l'écologie a publié un rapport sur l'instruction administrative des projets éoliens.

En page 14, le Commissariat Général au développement Durable (CGDD), « *estime que la motivation des riverains est un facteur clé du succès pour l'installation d'éoliennes, qu'il faudrait pouvoir indemniser les propriétaires de terrains, au même titre que les propriétaires de terrains* »

Annexe n°31

VI-L'expression démocratique.

1° Assemblée nationale

Dans un apport d'information sur l'énergie éolienne déposée le 31 mars 2010 à l'Assemblée nationale française il est rappelé des décisions judiciaires portées à la connaissance de la mission d'information commune qui semble avoir ouvert la voie à l'indemnisation pour perte de valeur des propriétaires d'habitations voisines d'un parc éolien.

Ces décisions judiciaires sont:

- l'arrêt du 20 septembre 2007 par lequel la cour d'appel de Rennes a confirmé un jugement du Tribunal de grande instance de Quimper qui accordé à l'acquéreur d'un bien immobilier ayant donné lieu et 245 000 € conclus en 2004, une restitution de 30 000 € à la charge des vendeurs qui s'étaient gardés d'informer l'acheteur de la prochaine installation d'un parc éolien à proximité;
- un jugement du Tribunal de grande instance d'Angers en date du 9 avril 2009 qui traduit une même orientation dans une affaire comparable portant sur un compromis de vente d'une maison d'habitation sur la commune de Tigné (Maine-et-Loire). Le vendeur avait en effet caché aux acquéreurs existants un projet de construction d'un parc éolien pour lequel le promoteur disposait d'un permis de construire délivré par la commune antérieurement à la date du compromis.

La mission d'information a estimé indispensable de faire état de cette évolution judiciaire qui soulève naturellement l'inquiétude dans de nombreuses zones rurales, car une maison constitue le plus souvent l'élément essentiel d'un patrimoine acquis au terme d'une vie de travail transmis au fil des générations dans une famille.

Le rapport a ajouté que ces décisions rendues par des magistrats spécialistes du droit civil constituaient un courant juridictionnel qui pourrait rapidement s'affirmer.

https://www.assemblee-nationale.fr/13/rap-info/i2398.asp#P1068_222200 (Pages 43 et suivantes)

2° Le Parlement anglais.

Le Parlement anglais (House of Lords) rapporte dans un quatrième rapport 2007 – 2008 concernant les aspects économiques des énergies renouvelables que l'impact énorme des éoliennes géantes sur la valeur vénale des maisons près d'une centrale éolienne a été suffisamment prouvé par les experts en la matière et qui n'est pas étonnant que les familles soient farouchement opposées à la localisation des éoliennes près de leur maison.

Annexe n°13

3° Le Danemark

En 2008, le Parlement danois a adopté une loi conférant le droit à des résidents proches des éoliennes de recevoir une compensation de la perte de valeur de leur logement.

Il semblerait qu'il y ait loin de la théorie à la pratique. Sur 1000 demandes, seulement 551 ont été honorées et pour beaucoup à hauteur de montants nettement inférieurs à la valeur perdue que les agents immobiliers danois estiment en moyenne à 20%.

Il n'en demeure pas moins le fait que le parlement danois ait adopté une telle loi montre la réalité, au moins dans ce royaume, des pertes de valeur des biens immobiliers résultant de la proximité de parcs éoliens.

Annexe n°28

Annexe n°29

Fiche Vent de Raison mise à jour. 24/02/2013.

VII-Les études.

La question de l'impact sur la qualité de la vie et la valeur des biens immobiliers proches des éoliennes est primordiale pour les riverains des parcs éoliens.

En effet, chaque dossier, chaque étude d'impact, chaque enquête publique soulève cette question.

Chaque fois elle est traitée avec mépris par les promoteurs, selon lesquels les seules études « sérieuses » parfois qualifiées de scientifiques, montreraient que les valeurs immobilières ne sont pas affectées par l'implantation des éoliennes. Cette conclusion est surprenante, car, favorable ou non aux éoliennes, chacun devine qu'un parc éolien à proximité ne sera pas considéré comme un facteur favorable à la vente d'un bien. Elle est surtout mensongère, car, de citations tronquées en répétitions non vérifiées, les messages transmis au public et à l'administration, voire aux juges, ne sont pas fidèlement conformes au résultat des études.

Deux arguments des défenseurs de l'éolien industriel et des promoteurs sont intéressants à évoquer.

Tout d'abord il y a l'idée que la valeur d'un bien immobilier est déterminé par des critères objectifs (localisation géographique, surface habitable, qualité de l'habitat, qualité de vie globale, service offert aux habitants etc.) et d'autres subjectifs (esthétisme, coup de cœur, temps disponible à la vente d'achat etc.). Dans ces conditions le marché immobilier par nature très volatile est jugé comme difficile à appréhender. Il n'existe pas de logique précise qui le régit et les choix varient en fonction des exigences et concepts propres à chaque individu. C'est pourquoi isoler le seul paramètre éolien pour évaluer un hypothétique influence de la présence éolienne sur le prix d'immobilier comporterait une forte incertitude et pourrait à la limite être caractérisé comme un raisonnement faux.

Cela apparaît juste à court terme dans un marché volatile. À plus long terme et dans un marché stable où les prix sont fixés de longue date, l'apparition d'éoliennes brouille celui-ci et peut provoquer des pertes financières, toutes choses étant égales par ailleurs. C'est ce que démontre l'attestation du notaire de Saint Chély d'Apcher en Lozère qui constate une dévalorisation tout en tenant compte des autres critères objectifs et subjectifs (Annexe n° 14).

Par ailleurs, l'équilibre entre les différents critères n'est pas fixé de manière immuable. Et celui, subjectif, de la prise en compte de la présence de l'apparition d'éoliennes industrielles peut revêtir une importance non secondaire mais décisive que l'on ne peut écarter d'un revers de main.

Le deuxième argument, et d'ailleurs le plus curieux est celui invoqué par le promoteur WPD au titre du projet éolien de Limalonges dans sa réponse aux observations de l'enquête publique de février et mars 2013 (Page 9). Il y est dit que si un potentiel acheteur réellement opposé à la présence d'un parc éolien, il ne cherchera pas à une baisse du prix du bien, mais simplement il ne souhaitera pas du tout l'acheter. C'est prendre les gens pour des sots ou se tirer une balle dans le pied car la valeur d'un bien que personne ne veut acquérir peut-être estimée comme nulle ce qui semble tout de même plus grave qu'une simple baisse de prix .

Nous avons passé en revue plusieurs des études disponibles, particulièrement celles invoquées par le groupe de pression éolien ainsi que certaines réalisées à l'étranger: Grande Bretagne, Canada.

Il convient de souligner l'apport décisif que représente l'analyse critique de ces études effectuée par Bernard Grangé économiste, vice-président délégué de l'association Nature et Paysages en sud Morvan qui a consacré un dossier important à cette problématique de la dévalorisation des biens immobiliers situés à proximité de parcs éoliens.

Site de l'Association : www.npsm.fr

1° Les études réalisées en France.

Les études citées, d'ailleurs, peu nombreuses en France compte tenu de l'importance du sujet, et peu récentes, concluent pour la plupart à l'inexistence d'un lien. Une lecture critique met en effet en évidence les mécanismes par lesquels ces études sont biaisées par les promoteurs éoliens:

-ce sont dans l'ensemble des études anciennes:2002 pour le CAUE de l'Aude.

-il existe un problème d'indépendance. L'étude du CAUE de l'Aude est une étude militante et l'association Climat Energie Aménagement partage ses locaux avec une société de promotion éolienne.

-études souvent au-delà de 2000 mètres.

-études excluant en grande partie la date d'annonce du projet, la plus importante en termes d'impact, souvent 3 ans avant, 3 ans après la mise en service,

-sondages sans rigueur scientifique (habitants des communes « situées à moins de 1000 mètres d'une commune accueillant un projet éolien » c'est à dire en général situées largement au-delà de 2000 mètres) ou enquêtes auprès des professionnels de l'immobilier.

-dans le cas de Lésignan, les promoteurs se fondent sur un article du Midi libre du 25 août 2004 dont la seule référence est constituée par des chiffres du 2ème trimestre 2004 dont la source est la FNAIM.

-études réalisées en période de hausse de l'immobilier (particulièrement 1995 à 2008), et montrant seulement que le projet n'a pas suffi à faire baisser les prix.

-les études concluent définitivement à l'inexistence d'un lien de l'éolien industriel avec la valorisation immobilière alors qu'une analyse du document un peu poussée conduit à largement nuancer ces conclusions

1-1 L'étude Climat Energie Environnement (professionnels de l'immobilier) dite « Fruges » (2010)

L'étude de cette association subventionnée a porté sur 5 groupes d'éoliennes du Pas-de-Calais, réunissant 109 engins dont 70 pour le seul groupe de Fruges mis en service de 2001 à 2008 sur 240 communes différentes. Elle a été conduite dans un rayon de 10km. Les données ont été collectées sur une période de 7 années, centrées sur la date de la mise en service (3 ans avant construction, 1 an de chantier et 3 ans en exploitation).

[http://www.nord-nature.org/environnement/energie/eolien/CEE Eolien Immobilier 2008.pdf](http://www.nord-nature.org/environnement/energie/eolien/CEE_Eolien_Immobilier_2008.pdf)

1-1-2 Ce que dit « décripterlenergie.com »

Selon le site « décripterl'énergie.com » les communes proches des éoliennes n'ont pas connu de baisse apparente de demande de permis de construire en raison de la présence visuelle des éoliennes, ni de baisse des permis autorisés. De même, sur la périphérie immédiate de 0 à 2 km, la valeur moyenne de la dizaine de maisons vendues chaque année depuis la mise en service (3 années postérieures) n'a pas connu d'infléchissement notable.

1-1-3-Les conclusions et les observations de l'étude apparaissent plus nuancées que ce qu'avance « décripterlenergie.org » :

La présence d'éoliennes ne semble pas, pour le moment, avoir conduit à une désaffection des collectivités accueillant des éoliennes; les élus semblent avoir tiré profit de retombées économiques pour mettre en œuvre des services collectifs attractifs aux résidents actuels et futurs.

Sur les maisons anciennes, un léger infléchissement apparaît depuis 2006 ; le recul de données n'est pas suffisant et coïncide avec la crise financière survenue en 2008

Sur la bande littorale (Widehem et Cormont), la valeur de l'immobilier est tirée à la hausse par des communes telles que Le Touquet Camiers, Neufchatel-Hardelot. Cela a, probablement pour effet de limiter voire de supprimer d'autres évolutions minimales localisées sur le patrimoine immobilier. (NDLR Cela veut sans doute dire: permet d'occulter la baisse à proximité immédiate des éoliennes qui ne sont pas sur la côte)

Les données alors exploitées ne permettent pas d'établir une corrélation entre le volume des transactions et le prix moyen de celles-ci. Manifestement, il n'est pas observé de « départ » des résidents propriétaires (augmentation de transactions) associé à une baisse de la valeur provoquée soit par une transaction précipitée, soit l'influence de nouveaux acquéreurs prétextant des arguments de dépréciation.

Il peut être noté que la visibilité d'éoliennes, souvent citées à une dizaine de kilomètres, n'a pas d'impact sur une possible désaffection d'un territoire quant à l'acquisition d'un bien immobilier. Le recul dû à la présence d'éoliennes s'avère' encore insuffisant (seulement 4 centrales ont été implantées avant 2007) et la mise en exploitation de la centrale de Fruges (70 éoliennes concentrées sur un secteur donné) pourrait influencer sur la tendance dégagée des résultats préliminaires de cette étude.

Climat-Energie-Environnement propose de placer cette étude dans une perspective de suivi de l'éolien sur cette thématique en Nord-Pas de Calais: l'accessibilité à des données fines et à des transactions individuelles, non agrégées, apparaît nécessaire pour appréhender les cas particuliers à une distance inférieure à 2 kilomètres d'éoliennes. Tenant compte de l'évolution envisagée de l'éolien en France et des potentialités de développement de la région Nord - Pas-de-Calais, il est suggéré de mettre en place un débat régional sur le sujet avec ses différents interlocuteurs.

Enfin, la collecte de données postérieures à la mise en place de nouvelles éoliennes (3 années après la mise en service) notamment pour Fruges et Valhuon (10 nouvelles éoliennes prévues)

sera certainement engagée pour conforter les conclusions de la première évaluation et constituer une référence en la matière au niveau national.

Selon « décrypterlenergie.com » climat énergie environnement conclut son étude ainsi: « A ce stade, il n'est pas évident de tirer des conclusions hâtives même s'il est certain que si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche « 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (importance d'une baisse de la valeur sur une transaction) et en nombre de cas impactés ».

http://www.nord-nature.org/environnement/energie/eolien/CEE_Eolien_Immobilier_2008.pdf

1-1-4 Observations et conclusions.

Les observations de forme. (Essentiellement l'association Nature et Paysages du Sud Morvan)

-Cette étude date de 2010 et est donc déjà assez ancienne (12 ans). On peut se demander si elle est toujours d'actualité à un moment où nous constatons une montée en puissance de la contestation de l'éolien industriel en France.

-On peut noter des variations sensibles dans les citations de l'étude selon les dossiers d'impact. Par exemple dans le dossier de présentation du Parc éolien les Closeaux (Seine et Marne) le rayon n'est plus de 5km mais de 10km ce qui n'est pas du tout la même chose; le ressenti à 10km étant à l'évidence moins prégnant qu'à 5km ;

-On sait que la mise en place d'un projet dure de 5 à 8 ans. La plage de 3 ans avant la mise en service apparaît trop tardive car les prix du marché immobilier sont affectés antérieurement à celle-ci.

Les conclusions de fond.

Les conclusions littérales de l'étude sont beaucoup moins affirmatives que ce que l'on peut lire dans les études d'impact des promoteurs et « décrypterlenergie.com ».

-L'étude souligne qu'il n'est pas évident de tirer des conclusions hâtives. Or c'est exactement ce que font les promoteurs

-Constat de première importance: à moins de 2km la possibilité d'un impact n'est pas niée. Or c'est bien ce périmètre restreint qui concerne les Français en priorité

-Il n'est pas indifférent de remarquer que dans la période considérée, l'immobilier en France a connu une hausse prononcée de l'ordre de 80% en prix et 40% en volume de construction. L'absence de baisse semble donc facialement exacte mais ne doit pas occulter le décalage de la zone par rapport à des communes comparables. Notamment entre 2000 et 2008, le nombre de permis de construire en France est passé de 323 100 à 571 400 (Source INSEE-nombre de logements autorisés). Il est donc heureux qu'il n'y ait pas eu de baisse en valeur nominale autour de Fruges, cela aurait été catastrophique.

-Le débat régional et la collecte des données évoqués dans les deux derniers paragraphes de la

conclusion de l'étude ne sont pas cités et n'ont eu probablement jamais eu lieu. Le travail de suivi annoncé n'a donc pas été effectué. Il faut croire que le sujet n'intéresse plus.

Le contexte

-Depuis 2008 la situation à Fruges a évolué défavorablement au plan démographique. En 2014, la commune comptait 2 413 habitants, en diminution de -6,4% par rapport à 2009 (Pas-de-Calais : +0,77, France-hors Mayotte: +2,49) (source Wikipedia le 19 août 2017) . Le nombre de logements vacants a doublé pour atteindre 14% du parc.

Enfin à titre anecdotique, « Jean Marie Lubret, conseiller général reconnu pour son opposition aux éoliennes, savoure pour l'heure son élection à la mairie de Fruges » (La voix du Nord- 23 mars 2014) ce qui montre, comme souvent, que le scrutin à bulletins secrets est particulièrement révélateur des véritables sentiments et opinions de la population.

Annexe n° 32 : conclusions sur l'étude du livre blanc de l'association Nature et paysages en Sud Morvan
Annexe n°11

1-1-5 Les observations de la Demeure Historique.

Le 1er mars 2019 la Demeure Historique a produit une analyse sur « la dépréciation immobilière causée par les éoliennes ». Elle a formulé un certain nombre d'observations critiques sur l'étude de « climat énergie environnement ».

- Cette étude n'a pu porter que sur les transactions réalisées, alors que les maisons les plus proches des éoliennes ne se vendent pas et donc que leur dépréciation est totale.
- La collecte des informations s'est achevée en 2008. À cette date en moyenne, les éoliennes implantées dans la région mesuraient 100 m de haut et avait une puissance de 1,7 MW. Celle qu'on plante aujourd'hui en France mesure couramment près de 200 m de haut avec une puissance de 3 MW.
- Les années 2003 – 2007, antérieur à la crise 2008, ont été marqué dans toute la France par une hausse des prix immobiliers, qui a pu masquer des dépréciations particulières. Ce n'est plus le cas maintenant.
- Dans la zone de 5 km autour de chaque groupe d'éoliennes, les auteurs concluent une progression régulière, non perturbée par l'implantation éolienne. Il est cependant constaté qu'à Fruges le site le plus important, où les éoliennes sont apparues en 2008, la courbe s'est nettement réfléchi vers l'horizontale de 2005 à 2007, alors que dans le reste du département elle poursuivait son ascension. C'est donc qu'une partie des acheteurs de Fruges, avertie de l'imminence d'une implantation éolienne a obtenu des rabais.
- De toute façon la zone de 5 km de rayon est beaucoup trop large. Elle réunit des habitants sévèrement impactés (moins de 1km de distance) à d'autres qui le sont peu. Si on divise la zone en anneaux de 500 m d'épaisseur, l'anneau le plus éloigné des éoliennes (distance comprise entre 4500 et 5000 mètres) a une superficie égale à 6,3 fois celle de l'anneau le plus proche (distance comprise entre 500 et 1000 mètres). Les moyennes recueillies n'ont donc aucun sens.
- Dans la zone de 2 km autour des éoliennes la critique ci-dessus moins valable. Mais, faute de données suffisantes, elle n'a pu être formulée que pour deux groupes d'éoliennes, dont le plus important, celui de Fruges, ne fait pas partie. La méthode suivie est plus que contestable: elle consiste à comparer l'évolution des prix durant les trois années précédant la mise en service des

engins et celle de l'année de ce changement et des deux années postérieures. Or une partie des acheteurs des trois premières années a nécessairement eu connaissance de la mise en service prochaine et les prix ont subi l'incidence. Aussi la conclusion des auteurs de l'étude n'est pas significative, eu égard à l'étroitesse de l'échantillon et à l'erreur de méthode (Voir annexe 34)

<http://eolinfo.fr/dh.pdf>

1-1-6 De la prétendue indépendance de Climat Energie Environnement.

En 2018, l'association ASEN de nos villages a produit un PowerPoint dévastateur pour la supposée indépendance de l'association Climat Energie Environnement par rapport au monde de l'éolien industriel. Ce document montre qu'elle partage des locaux avec une société spécialisée dans les énergies renouvelables et notamment l'éolien industriel: Sirocco Energies, dans une mesure située au fin fond de nulle part dans la campagne des Hauts de France.

Nous recommandons chaudement au lecteur de visionner ce PowerPoint et surtout la dernière image.

<http://eolinfo.fr/lmmo.pptx>

1-2-CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de l'Aude-2002

Une enquête a été réalisée en octobre 2002 par Amélie Gonçalves, stagiaire, sous la direction de M. Franck TURLAN, chargé de mission pour un développement concerté et raisonné de l'éolien dans l'Aude. Il s'agit donc d'une étude militante commanditée par le C.A.U.E de l'Aude.

Cette étude a pris la forme d'un sondage ne revêtant pas un caractère scientifique de 63 agences immobilières. Pour 28 agences il n'y a pas eu de vente ou de location à proximité ou avec vue sur des éoliennes.

Sur les 35 autres agences, l'impact était considéré comme nul par 13 d'entre elles (37%), comme positif par 7 autres (20%) et comme négatif par 8 autres agences (23%), soit un total de 28 agences.

Le résultat de ce sondage ne semble donc pas défavorable à l'éolien. Sauf que parmi ces 35 agences il existe une catégorie « à commenter » regroupant 7 agences qui montre toutefois que « *les éoliennes restent pour certaines personnes un sujet sensible et que faute de données sur l'impact immobilier de celles-ci, un certain nombre d'agences ont une opinion fondée sur des a priori. Ces derniers sont certainement négatifs du fait de la nature des rumeurs qui circulent dans le département de l'Aude au sujet de l'impact des parcs éoliens et de leur supposée prolifération* ». Pouvons-nous nous permettre de suggérer que ce sont alors plus des a posteriori que des a priori.?

Ainsi les jugements plutôt défavorables à l'égard de éoliennes (7 + 8 = 15 agences) représenteraient 43% des 35 réponses motivées et non pas 23%. Cette salade de statistiques semble donc bien floue et, comme on le sait : « *là où il y a du flou il y a un loup* ».

Pour ce qui est des réponses « impact positif », la première provient d'une agence travaillant dans toute l'Aude avec une clientèle venue pour 85 % de l'étranger et notamment d'Europe du Nord. Leur réponse est intéressante car pour eux les éoliennes attirent les clients, surtout étrangers, et

ces derniers ne seraient pas gênés s'il y en avait d'autres, au contraire.

En revanche, pour cette agence, c'est la clientèle locale qui serait la plus réticente, contrairement à ce qu'ont déclaré d'autres agences.

On voit que l'auteur de cette étude a été conduit à mettre le doigt sur les contradictions entre les différentes positions prises par les diverses agences sondés.

Le cas du CAUE de l'Aude montre comment une étude nuancée peut être présentée comme catégorique.

Par ailleurs cette étude, dont nous soulignons le militantisme, date de 2002 c'est à dire d'environ 20 ans et peut être considérée comme largement obsolète à ce titre. A cette date l'éolien industriel était en France au stade de son démarrage et la perception que pouvait en avoir la population ne pouvait être très défavorable, sidérée qu'elle était par les balivernes du sauvetage de la planète par le vent de l'énergie éolienne propre et supposée non productrice de CO2.

Enfin il est particulièrement intéressant de noter que la Cour d'Appel de Rennes dans les attendus de son arrêt du 20 septembre 2007, établit que les époux X... ne rapportent pas la preuve contraire en produisant une étude réalisée dans l'Aude, qui ne conduit d'ailleurs à aucune certitude, la présence d'éoliennes y étant jugée tantôt indifférente, tantôt favorable au marché immobilier, tantôt néfaste.

<http://aude.eolienne.free.fr/fichiers/Impact-eco-aude.pdf>

Annexe n°33. Analyse de l'association Nature et Paysages en Sud Morvan.

1-3-Le cas de Lézignan-Corbières (2004)

Le cas Lézignan Corbières est très abondamment cité par les promoteurs. Deux exemples ci-dessous

1°- Selon les informations générales d'ENCIS Energies vertes-Bureau d'études en environnement (2004)

« Commune de Lézignan-Corbières (Aude), entourée par trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village ».

Conclusions: le prix des maisons a augmenté de 46,7 % en un an, d'après Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source: FNAIM), ce qui représente le maximum en Languedoc-Roussillon.

2° Autre exemple sur le site du promoteur du Parc éolien La Boëme 2015 (16) Communes de Mouthiers-sur-Boëme, Fouquebrune et Voulgézac (Charente).

« Aucune étude n'étaye la perte de valeur immobilière ; à contrario, plusieurs études confirment le bénéfice de telles installations pour les collectivités accueillantes. La valeur immobilière dépend de nombreux critères (activité économique de la zone, possibilité d'emploi local, cycle économique à l'échelle nationale, état global du marché du logement, valeur de la maison et évolution de cette valeur, localisation de la maison dans la commune, ...). L'implantation d'un parc éolien n'a aucun impact sur les critères de valorisation objectifs d'un bien. Il ne joue que sur les éléments subjectifs,

par définition variables d'une personne à l'autre.

Certains exemples précis attestent même d'une valorisation. Ainsi à Lézignan-Corbières (Aude), qui est une commune entourée de trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village, le prix des maisons a augmenté de 46,7% en un an, d'après un article du quotidien Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source: FNAIM), ce qui représentait le maximum en Languedoc-Roussillon.

La taxe professionnelle perçue par la commune qui possède un parc éolien lui permet d'améliorer les équipements communaux et donc le standing de la commune. La conséquence est une valorisation de l'immobilier ».

La source de ces informations en provenance de promoteurs consiste en un article de journal: le Midi libre et une simple référence à des chiffres trimestriels de la FNAIM.

L'association Nature et Paysages en Sud Morvan fait les observations ci-dessous.

-Sur les trois parcs entourant le village, les deux visibles ont été construits après 2004!

-Pour ce qui concerne les éoliennes elles-mêmes, il s'agit de machines des premières générations dont les mats ont seulement à l'époque 50 mètres de haut.

-Les éoliennes ne sont pas visibles depuis le bourg de Lézignan -Corbières (à 3300 mètres). La maison de Lézignan-Corbières la plus proche est à 1,7kilomètres environ (quartier Les Pins) et les éoliennes sont peu visibles en raison du relief.

-La maison la plus proche (environ 800 m) autour du parc n'est d'ailleurs pas située sur Lézignan-Corbières mais sur Conilhac-Corbières.

En définitive non seulement il n'y a rien de comparable avec les projets actuels, mais il est ridicule de penser qu'une telle implantation ait eu un effet, fût-il positif ou négatif, sur la valeur de l'immobilier à Lézignan-Corbières.

Annexe n°34 Analyse de l'association Nature et Paysages en Sud Morvan.

2° Les études réalisées en Amérique du nord.

2-1 Présentation.

Depuis une vingtaine d'années un nombre appréciable d'études liées à la problématique de l'influence de l'éolien industriel sur le prix de l'immobilier proche d'aérogénérateurs et de son éventuelle dévalorisation ont été publiées en Amérique du Nord.

Il s'agit en premier lieu de 5 études dont 4 par la même équipe et selon les mêmes méthodes.

-The Effect of wind development on local property values.

Renewable Energy Policy Project Published (May 2003).

-Impact of windmills visibility on property values in Maddison County NY (Ben Hoen -2006)

-Ernest Orlando Lawrence Berkeley national laboratory (2009)

-Ernest Orlando Lawrence Berkeley national laboratory (Août 2013)

-Relationship betweenwind turbines and residential property values in Massachussets (Janvier

2014).

L'association Nature et paysages en Sud Morvan a, sous la plume de Bernard Grangé, présentée des commentaires et des critiques approfondies de ses études qui figurent en annexes n°35 et 35 bis.

D'autres études peuvent être citées :

- Wind Energy Study-Effect on real Estate Values in the Municipality of Chatham-Kent, Ontario. (2010)
- Wind Farm Proximity and Property Values in Central Illinois (2010)
- The effect on Wind farms on Residential Property Values in Lee County, Illinois (2011)
- Values in the Wind. Clarkson University School of Business (2011).

2-2 Commentaires.

Tout d'abord si l'on connaît les auteurs des études et le cadre, la plupart du temps universitaire, dans lequel elles s'inscrivent on ne sait pas qui commande et qui paye ces travaux.

Ce sont pour la plupart des études anciennes qui datent, pour la plupart, d'une douzaine d'années. Or le contexte de l'éolien a profondément changé, notamment dans notre pays. Les machines ont plus que doublé de taille ce qui entraîne des nuisances accrues et leur densité, du fait d'investissements massifs, est de plus en plus serrée. En réalité le contexte et la problématique de l'éolien industriel apparaissent profondément différents aujourd'hui de ce qu'ils étaient naguère.

D'une manière générale ces études semblent ne pas faire apparaître une dépréciation significative des prix de l'immobilier dû à la présence ou à la construction d'éoliennes industrielles. Bien que les chercheurs n'écartent pas la possibilité que des maisons individuelles aient été ou pourraient être touchées négativement, ils constatent que, dans l'échantillon de foyers analysés, ces impacts négatifs sont trop petits et/ou trop rares pour être statistiquement observables.

Il existe cependant une exception qui celle de l'étude « Values in the Wind » qui a porté sur 11 369 transactions immobilières effectuées sur une durée de neuf ans dans le nord de l'État de New York. Les auteurs ont pu constater une réduction significative des prix immobiliers des résidents situés à proximité des éoliennes. Si l'on réduit cette distance à 1,6 km de la plus proche turbine, cette proximité équivaut à une diminution des prix de 7,73 % à 14,87 %. Selon certaines études probablement peu hostiles aux éoliennes, l'impact négatif sur les prix de vente des résidences à proximité de parc éolien est observable durant la période qui suit l'annonce du projet, mais avant que la construction n'ait démarré. Une fois les éoliennes en activité, tout revient à « la normale ».

Il est cependant difficile d'introduire ces conclusions dans un débat qui se déroule en Europe et principalement en France où les distances n'offrent pas, et de loin, les mêmes caractéristiques qu'aux Etats Unis, car elles sont plus faibles avec une densité élevée.

En effet ces études ont en commun la prise en compte d'un périmètre très large autour des éoliennes, généralement 5 miles (8 kilomètres) et même parfois beaucoup plus, avec un poids relatif très faible des maisons proches ou ayant une vue directe sur les éoliennes. Or il est évident que dans le contexte français, la préoccupation porte surtout sur la valeur des habitations beaucoup plus proches, particulièrement entre 500 et 2000 mètres.

Aussi les méthodes employées qui conduisent à établir des moyennes perdent une large part de signification lorsque les données sont recueillies sur un périmètre aussi large.

L'analyse détaillée des zones d'études montre par ailleurs qu'outre le choix de zones d'analyse très larges, la hausse de certaines valeurs s'explique par le poids numérique prépondérant des transactions effectuées dans des zones à l'économie dynamique, le résultat intuitif de l'effet négatif des éoliennes se retrouvant bien dans les zones connaissant un développement faible ou modéré.

Que ces études nord-américaines soient sérieuses, ce n'est pas improbable. En revanche elles apparaissent significativement inadaptées à notre problématique européenne et notamment française.

Annexe n°35

3° Autres études étrangères.

3-1 L'étude britannique de la London School of Economics (LSE-Avril 2014).

(Gibbons, Stephen (2014) Gone with the wind: valuing the visual impacts of wind turbines through house prices. Journal of Environmental Economics and Management, 72. pp. 177-196.

Cette étude (menée par la London School of Economics et le Spatial Economics Research Centre 280 (pendant 12 ans (entre 2000 et 2012) sur un panel de logements situés en Angleterre et au Pays de Galles mettent en avant une baisse moyenne de 5-6 % de la valeur immobilière pour les logements en covisibilité avec un parc éolien situé dans un rayon inférieur à 2 km, une baisse de 2% entre 2 et 4 km, et inférieur à 1% dans un rayon de 14km (toujours lorsqu'il y a covisibilité).

Ces résultats sont par ailleurs fortement dépendants de la taille du parc éolien considéré. Dans le cas d'un parc éolien d'une vingtaine de machines installé dans un rayon de 2km on constate une dégradation moyenne d'environ 12% de la valorisation des biens immobiliers.

En revanche, l'étude montre qu'une augmentation de la valeur immobilière peut statistiquement être observée pour les logements situés entre 4 et 8 km de distance d'un parc éolien et sans covisibilité directe avec celui-ci.

http://eprints.lse.ac.uk/62880/1/lse.ac.uk_storage_LIBRARY_Secondary_libfile_shared_repository_Content_Gibbons%2C%20S_Gone%20with%20wind_Gibbons_Gone%20with%20wind_2015.pdf

Annexen°36: Nature et Paysages en Sud Morvan

2-1 RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) Estate agents-Mars 2004.

En 2010 l'association nordiste Climat Energie Développement dans une étude intitulée: « évaluation de l'impact de l'énergie éolienne sur les biens immobiliers » a rendu compte d'une étude statistique qu'a réalisée le RICS en Grande Bretagne.

En 2004, la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) a réalisé un sondage sur le Royaume-Uni. Sur un total de 1942 questionnaires adressés à des résidents proches d'éoliennes, RICS a

obtenu en retour 405 réponses. Environ une sur cinq de ces personnes a indiqué avoir effectué une transaction dans le secteur résidentiel à proximité d'éoliennes.

Il en a résulté les observations suivantes.

- 60% des sondés suggéraient qu'une baisse de la valeur d'un bien immobilier survenait lors de la visibilité sur un développement éolien;
- 67% des sondés indiquaient qu'un impact négatif sur la valeur du bien immobilier survenait dès l'autorisation accordée d'implantation d'éoliennes.
- Les principaux facteurs cités concernant l'impact potentiellement négatif sur le bien immobilier sont les suivants:
 - présence visuelle en phase d'exploitation;
 - peur d'un incendie en périphérie proche;
 - la proximité d'un logement à une éolienne.
- Une fois les éoliennes implantées, le ressenti d'un impact négatif sur les biens immobiliers demeurait mais s'atténuait après 2 années d'exploitation voire après leur installation immédiate.
- Une minorité significative de professionnels de l'immobilier (agents, notaires...), disposant d'une expérience de vente de maisons résidentielles proches d'éoliennes (40%), ont indiqué ne pas avoir identifié d'impact négatif sur les transactions.

Le constat rendu à l'issue de ce sondage a été le suivant:

- un impact négatif existe potentiellement;
- l'implantation de parc éolien n'impacte pas la valeur de biens résidentiels de manière uniforme sur le territoire. Le contexte de chaque développement diffère.
- le rapport a mis l'accent sur l'intérêt de réaliser un travail plus précis sur les facteurs susceptibles de générer un impact négatif sur les biens immobiliers.

http://www.oise.gouv.fr/content/download/11560/73937/file/Annexe_25.pdf Pages 20, 21, 22 de l'étude.

VIII-Articles au Canada.

En 2011 CBC News Investigation a examiné le problème posé par la dévalorisation d'immeubles à proximité de parcs éoliens dans l'Etat de l'Ontario au Canada.

L'article signé par les journalistes John Nicol et Dave Seglins rappelle en préambule que les pouvoirs publics et les industriels de l'énergie éolienne soutiennent que les aérogénérateurs n'ont pas d'influence sur la valeur des biens immobiliers ni sur la santé sur la base d'études réalisées aux Etats Unis citées par Robert Hornung de la Canadian Wind Energy Association.

En réalité CBC a relevé que nombre de familles, non seulement avaient vu la valeur de leur bien baisser mais qu'elles n'arrivaient plus à le vendre. Dans certains cas elles sont contraintes d'abandonner leur maison en raison des problèmes de santé causés par les machines. C'est le cas d'une enseignante de Toronto à la retraite, Stephana Johnston.

Selon Ron VandenBussche, agent immobilier sur la côte du lac Erié la présence d'éoliennes réduisent l'intérêt d'acheteurs éventuels et par conséquent pèse à la baisse sur les prix des biens

C'est le cas de Kay Armstrong qui mit sa maison en vente à un prix raisonnable de 270 000\$ avant l'apparition des machines. Deux ans après leur érection elle l'a cédée pour 175 000\$ à une personne qui voulait l'utiliser, non pour y vivre, mais pour y cultiver de la marijuana.

Une association d'agents immobiliers de Brampton s'est livrée à une étude dans la zone de Melenchton- Amaranth où se situe le plus grand parc éolien (133 machines) de l'Ontario. Le résultat de l'étude et sur la période de 2007 à 2010 les biens proches des éoliennes sont vendus entre 20 et 40% plus bas que des propriétés comparables hors de la vue des éoliennes.

A la suite de plaintes de propriétaires qui contraignirent des promoteurs à racheter leur bien, Canadian Hydro Developers racheta 4 biens pour 500 000\$, 350 000\$, 305 000\$ et 302 670\$. Cette société revendit ces biens pour respectivement 288 400\$, 175 000\$, 278 000\$ et 215 000\$ en faisant signer aux acquéreurs un engagement de ne pas mettre en cause la responsabilité de la compagnie en cas de troubles éventuels de l'environnement de l'acheteur comme le bruit, les vibrations ou les flashes lumineux. Au total la société, à l'issue de ces transactions aura perdu un demi-million de dollars.

Au final l'étude de CBC News Investigation démontre que l'implantation de parcs éoliens affecte à la baisse la valeur marchande des biens immobiliers des résidents situés à proximité et que nombre d'entre eux ne sont plus en mesure de vendre leur maison.

<https://www.cbc.ca/news/canada/ontario-wind-power-bringing-down-property-values-1.1003889>

Annexe n°38

Conclusion Générale sur les études.

Dans un pays où les gouvernants auraient le souci des intérêts et du bien-être des citoyens cela devrait être une exigence impérieuse et urgente de confier une étude objective sur des bases statistiques sérieuses et scientifiques à un organisme indépendant et reconnu, voire étranger, pour éviter les pressions des politiques et des groupes de pression afin de cerner la réalité de cette problématique.

Ce n'est pas demain la veille et le flou actuel fera bien les affaires des affairistes éoliens tant que nos gouvernants ne ressentiront pas cette exigence.

ANNEXES

Annexe 1

Agents Immobiliers Clionsclat, Livron, Loriol, Mirmande, Saulce

(Drôme)

Réunion de concertation
des Agents Immobiliers
de Clionsclat, Livron, Loriol, Mirmande et Saulce

Réunis, en réunion de concertation, à l'initiative des Associations « Loriol, Patrimoine et Nature » d'une part, et « Mirmande Patrimoine » d'autre part, le vendredi 9 octobre 2009, les représentants des Agences Immobilières dont les noms figurent ci-dessous :

Florian Blache, agence Blache Immobilier à Saulce
Sébastien Caillard, agence Orpi à Clionsclat et Loriol
Dominique Grangier, agence Solomo à Livron
Benoît Maclin, agence Guy Hoquet à Livron

ont examiné, avec la plus grande attention, les graves conséquences que pourraient avoir, pour leurs Clients et pour Eux-mêmes, l'implantation d'éoliennes sur les hauteurs de Clionsclat, Grâne et Loriol.
D'un accord commun, ils ont décidé d'en informer les élus des communes de Clionsclat, Grâne, Livron, Loriol et Mirmande
Ils rappellent en premier lieu que ces communes figurent dans leur aire d'activité professionnelle .

Ayant confronté leurs points de vue, les Agents Immobiliers déclarent d'un accord commun

- que ces implantations industrielles sur les hauteurs risquent d'affecter la qualité environnementale des communes concernées
- que ces implantations vont porter une grave atteinte à la valeur des biens immobiliers et que cette dévalorisation risque de concerner plusieurs centaines de maisons
- qu' ayant pris connaissance des jugements du Tribunal de grande Instance de Quimper (21 mars 2006) confirmé par la Cour d'Appel de Rennes le 20 septembre 2007 et le Tribunal de Grande Instance d'Angers (jugement du 9 avril 2009), il apparaît, de facto, que cette dévalorisation pourrait dépasser les 20%
- que les revenus des agences immobilières pourraient s'en trouver sensiblement diminués avec les conséquences qu'on peut deviner, dans un marché rendu difficile par la crise actuelle .

Les agents immobiliers rappellent enfin que les propriétaires touchés par ces implantations ne sont pas tous dotés de hauts revenus... que certains ont placé toutes leurs économies dans la construction de leur maison familiale .. que certains habitent ces coteaux attrayants depuis plusieurs dizaines d'années...que certains, séduits par la qualité de l'environnement, ont fait le choix délibéré d'une installation à Clionsclat, Grâne, Livron, Loriol ou Mirmande...
Et qu'il serait mal perçu que des Elus, ayant en charge le bien-être des Citoyens, prennent des décisions, ou laissent prendre des décisions, contraires à l'intérêt de ces Citoyens de Clionsclat, Grâne, Livron, Loriol ou Mirmande qui leur ont fait confiance .

Réunion de concertation
des Agents Immobiliers
de Clusclat, Livron, Loriol, Mirmande et Saulce
le vendredi 9 octobre 2009

Page 2/2

S. CAILLARD



ESPACE IMMO

Les Crozes - 26270 LORJOL

Tél. 04 75 611 666 - Fax 04 75 611 667

SARL ESPACE IMMO 26-07 au capital de 10 000 euros

RCS Romans SIRET 435 274 741 00014 - APE 703A

Carte Prof. n° 1239 et G142 délivrées par: PREFECTURE DRÔME

Garantie financière T 132206 euros - G110650 euros

500 AF 20 av. de Suffren 75015 PARIS

Agence **BLACHE** Immobilier

77, avenue du Dauphiné

26270 SAULCE

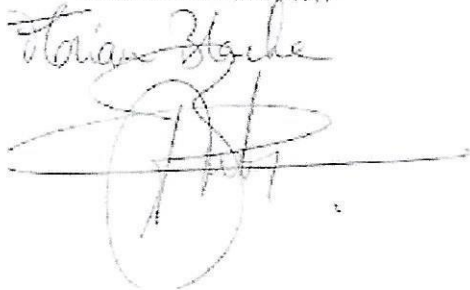
Tél. 04 75 63 20 37 - Fax 04 75 63 11 97

www.blache-immobilier.com

Carte Pro n° 032270 - Préfecture du Rhône

Garantie Financière QBE France 30 000 €

RCS LYON 449 732 122,00014

Stéphanie Blache


SOLOMO IMMOBILIER

Place H. Sibourg

26250 LIVRON

Tél. 04 75 61 73 21

D. Grangier
977



Sarl DRÔME LAND

14, place Jean Jaurès - 26250 LIVRON

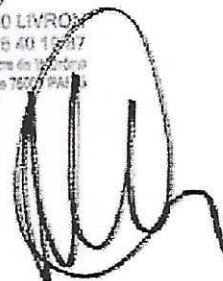
Tél. 04 75 61 15 55 - Fax 04 75 40 15 97

Carte professionnelle n° 2007041 - Préfecture de Livron

Garantie financière QBE 12 millions - Vérifiée 12/07/09

RCS Romans 449 697 002

B. Durieux



Annexe 2



AIR «l'immobilier permis»

Siège Social : 7 Rue de l'Isle 76260 EU

☎ 02 27 28 28 00 ☎ 02 35 50 64 60

e-mail : contact@air-immobilier.com

Carte professionnelle Préfecture de SEINE-MARITIME N° 1446/TI

Garantie SOCAF n° 22 324 pour 110 000 €

Maître Ivan JURASINOVIC

Avocat à la cour associé

8 Bis boulevard du Maréchal Foch

49100 ANGERS

EU le 6 Octobre 2009

Cher Maître,

Nous venons vers vous pour vous informer sur les conséquences des ventes immobilières à proximité des éoliennes.

Depuis Janvier 2008, nous constatons une baisse du nombre de transactions et la baisse des prix de l'immobilier sur notre secteur, nous estimons cette baisse aujourd'hui à plus ou moins 20% et se trouve être la conséquence directe de cette crise immobilière sur fonds de scandale financier.

L'apparition d'éoliennes sur un secteur n'apporte pas une décote supplémentaire mais la conséquence est plus grave : elle empêche la vente

Il y a quatre ans nous avons enregistré quelques annulations de ventes en raison d'annonces d'implantations d'éoliennes qui se révéleront d'ailleurs infondées un peu plus tard.

Aujourd'hui, pour un candidat à l'achat qu'il soit provincial ou parisien, le bien immobilier ne doit pas être à proximité d'éoliennes et qu'elles ne soient pas visibles, c'est une condition rédhibitoire.

A MERS LES BAINS, il est hélas question de la venue de ces machines grotesques et inutiles au large de MERS LES BAINS, de l'avis du promoteur que nous attendons de rencontrer avec impatience, ces éoliennes se seront pas visibles pace que loin en mer, ces éoliennes devront être parfaitement translucides ou invisibles, imaginez vous que de MERS LES BAINS on aperçoit les côtes de Saint Firmin les Crotoy et du Marquenterre et ils se trouvent qu'elles sont situées à vol d'oiseau, à 22 kilomètres. Alors les éoliennes « nouvelles générations » translucides ou invisibles seraient implantées à 14 kilomètres.

Nous avons noté des appartements face mer situés dans des immeubles en secteur sauvegardé à MERS LES BAINS, en vente depuis 18 mois, toujours à la vente, situation parfaitement anormale : ce sont des biens très recherchés et les délais de réalisation des transactions sont très courts (un à deux mois), aujourd'hui ces appartements ne se vendent pas.

Posons nous la question de savoir qui donc est ce propriétaire chercheur d'un environnement naturel, de ligne d'horizon sur la mer qui accepte de payer pour voir surgir ces éoliennes, moulins inutiles, clignotants selon le moment de la journée, de lumières blanches ou rouges ?

Internet : <http://www.air-immobilier.com>

24 Rue Saint Vulfran	80100	ABBEVILLE	02 27 28 28 00
3 Rue Saint Laurent	76630	ENVERMEU	02 35 84 45 32
82 Rue Jules Barni	80350	MERS LES BAINS	02 27 28 28 00

SARL ERIS au capital de 10 000 Euros RCS NEUFCHATEL EN BRAY 442 532 305 SIRET : 442 532 305 00017

Ce chercheur là saura trouver d'autres endroits de nos côtes où les élus sont véritablement amoureux de leur coin de terre et mer, respectueux de leurs électeurs, convaincus que c'est l'élément patrimonial naturel qui assurera la pérennité économique d'une ville, d'un secteur, d'une région.

Vous comprendrez qu'après la crise immobilière qui demeure encore présente, l'apparition d'éoliennes va considérablement gêner nos activités ou pire encore les faire cesser.

Nous vous souhaitons bonne réception des présentes et vous autorisons à les utiliser à votre convenance et prions d'agréer, Cher Maître, l'expression de nos sentiments distingués.

**Le gérant,
Gilles BEAUVISAGE
06 81 84 93 47**

PJ : photocopie du passeport du signataire des présentes

Internet : <http://www.air-immobilier.com>

24 Rue Saint Vulfran	80100	ABBEVILLE	02 27 28 28 00
3 Rue Saint Laurent	76630	ENVERMEU	02 35 84 45 32
82 Rue Jules Barni	80350	MERS LES BAINS	02 27 28 28 00

Annexe 3

Agence de BANNALEC / Tel : + 33 (0)2 98 39 54 54 / www.maisons-de-bretagne.com



**Mr LE GALL
LOGAN
29380 LE TREVoux**

Objet : avis de valeur gratuit.

BANNALEC, le mercredi 20 août 2008

Monsieur,

Vous avez bien voulu nous consulter pour connaître la valeur de votre propriété située au lieu-dit « Kerborc'h » commune de LE TREVoux (29380).

Dont la description sommaire est la suivante:

- 1°/ Maison d'habitation, construite en pierres et couverte en ardoises naturelles d'environ 130 m² avec quelques travaux d'aménagements intérieurs à prévoir.
- 2°/ Un terrain arboré d'une superficie de 2000 m² environ,
- 5°/ Battisse en pierres à rénover couvertes en ardoises.

Compte tenu du marché immobilier actuel et sous réserve que des examens ou des recherches plus approfondis (parasites du bois, champignon de type mэрule...) ne fassent apparaître de servitude particulière, d'engagement contractuel ou l'existence d'éléments pouvant compromettre la santé du bâti et ou de ses occupants, ayant une incidence, ou en plus ou en moins sur la détermination du prix de votre propriété, il semble que vous puissiez espérer une négociation dans une fourchette de prix net vendeur de 150 000 Euros, à 160 000 Euros, tous frais (honoraires de négociation et frais notariés) à la charge de l'acquéreur qui devra supporter un coût global d'acquisition, (calculé sur la base d'un prix net vendeur de 150 000 Euros) de 166 450 Euros, (honoraires de négociation et frais de notaire inclus).

Le prix principal de mise en vente pourrait se situer à hauteur de : 165 000 € laissant une marge pour que la négociation puisse s'exercer.

Comme vous nous l'avez demandé, cette estimation ne tient pas compte de la présence du parc éolien en projet à Bannalec. Si ce programme parvenait à son terme nous pouvons supposer que votre bien supporterait une moins-value d'environ 15 %.

Annexe 4



Nous, soussignés, DV immobilier, 23 rue de Paris 80000 AMIENS, attestons que les biens immobiliers, situés proches d'une ferme d'éoliennes, ou l'éolienne isolée, en vue ou non, subissent une décote constatée se situant entre 15% et 35% suivant les nuisances constatées ou présumées.

Fait à AMIENS, le 29 avril 2016, pour faire valoir ce que de droit.

D.V. IMMOBILIER
23, rue de Paris
80000 AMIENS
TEL 03 22 89 14 09 - Fax 03 22 89 01 93
RCS 448 200
Cote d'Immobilier n° 200

23, rue de Paris - 80000 AMIENS
Tel. 03 22 89 14 09 - Fax 03 22 89 01 93

e mail: dvimmso@wanadoo.fr
Site: www.dvimmso.com

Annexe 5



Saint - Michel
immobilier

32, Place Saint-Michel
29300 - QUIMPERLE

☎ : 02.98.96.34.91

☎ : 02.98.39.10.01

Mme GUILLAMET
kerboc'h
29380 BANNALEC

ESTIMATION

QUIMPERLE, le 21 AOUT 2008

Mme,

Vous nous avez consulté pour connaître la valeur d'une maison d'habitation sis au lieu dit « kerboc'h » à Bannalec (29380).

Compte tenu du marché immobilier actuel, de la proximité de l'usine DOUX (et donc des nuisances dues aux passages rapides et incessants des camions de livraison) et sous réserve que des examens ou des recherches plus approfondis ne fassent apparaître de servitude particulière, il semble que vous puissiez espérer une négociation aux environs de 120000 euros Net Vendeur pour ce bien.

Le prix tient évidemment compte de l'influence nefaste, que risque d'avoir l'implantation non loin de votre propriété, le parc d'éoliennes. (perte estimée d'environ 20 % du prix de vente possible avant cette implantation).

Ces indications de prix ne peuvent, bien entendu, être assimilées à une expertise, laquelle doit être établie par un expert immobilier en possession de tous les paramètres et documents nécessaires à ce travail.

Cette estimation ne peut seule servir à la mise en place d'un partage, d'une donation, d'une déclaration I.S.F, d'une déclaration de succession, d'une liquidation de communauté, d'une garantie hypothécaire ou un dossier contentieux ou judiciaire.

En vous remerciant de la confiance que vous voulez bien nous témoigner et restant à votre disposition pour participer à la négociation de votre bien.

Recevez Madame, l'assurance de nos sentiments dévoués.

Sébastien MAGNAN

Négociateur en immobilier

TRANSACTIONS IMMOBILIERES ET COMMERCIALES - LOCATIONS - GESTION IMMOBILIERE
GARANTIE FINANCIERE DE 160.000 € - ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE "AXA ASSURANCES"
R.C.S. QUIMPER N° 423 551 191 Carte Transaction N° 633 Carte Gestion N° 283
Acceptant le règlement des sommes dues par chèque libellé à son nom
en sa qualité de membre d'un Centre de Gestion agréé par l'administration fiscale

Annexe 6

le 29/04/2016

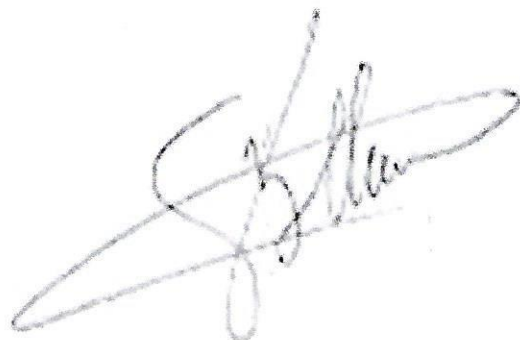
Madame Bonilla Corinne
Agent immobilier en Picardie

Objet : décote immobilière due aux éoliennes

Je, soussignée, Madame Bonilla Corinne, atteste que les éoliennes ou fermes d'éoliennes ont un impact significatif sur les transactions immobilières dans la région de Picardie. En effet, il est attesté que les prix de vente chutent en cas de proximité de ces éoliennes dans des fourchettes très importantes, jusqu'à 35%.

Enfin, il n'est plus rare que les clients imposent sur le mandat de recherche l'absence de proximité d'éoliennes, voire refusent catégoriquement de visiter quand ils s'aperçoivent que le bien se trouve proche de ces installations.

Pour faire valoir ce que de droit,



Annexe 7

ulyssimmo.fr

Agence Immobilière
cp357
19 rue du Niger
80170 Rosières en Santerre

Madame BONILLA Corinne

Rosières en Santerre,
le 3 mai 2916

Madame,

Vous avez bien voulu me questionner quant à la valeur vénale moyenne de certains biens immobiliers. Je me permets de vous indiquer que dans le cadre des programmes d'aménagements envisagés dans la région, :

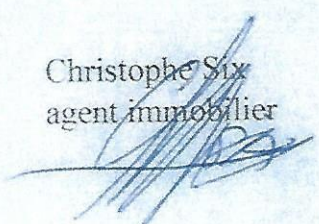
Les aménagements de parcs éoliens, entrepris depuis maintenant une dizaine d'années, ont contribué à une baisse conséquente de la valeur vénale des biens.

Quand la vente n'est pas rendue impossible par la proximité des éoliennes, la baisse est d'environ 25 %, part rapport à un bien immobilier similaire hors zone.

restant à votre disposition pour toute précision complémentaire

Recevez Madame, l'expression de mes sincères salutations

Christophe Six
agent immobilier



Annexe 8

**AGENCE
DES
MILLE ETANGS**
CONSEIL IMMOBILIER

ATTESTATION

Je soussignée, Christine de Ruffray, gérante de l'AGENCE DES MILLE ETANGS, située sur la commune du Blanc (36300) 7 place de la Libération, certifie par la présente que dans le cadre de notre activité nous travaillons avec une clientèle de résidence secondaire et que si des éoliennes géantes devaient être implantées à l'entrée du PNR, et visibles à 45km alentour, elle porteraient atteinte à la richesse de notre territoire et donc à l'attractivité de notre région. Il s'en suivrait une baisse des ventes et donc un marché de l'immobilier encore plus touché qu'il ne l'est à l'heure actuelle.

Fait à le Blanc le 11 mars 2016

Christine de Ruffray



TELEPHONE: 02 54 28 79 29

7. Place de la Libération - 36300 LE BLANC

Fax 02 54 28 63 33 - E-mail : christine@agence-des-mille-etangs.com

EURL des Mille Etangs au capital de 7 500 € - RCS Châteauroux 444 822 712 - APE 6831Z - Carte n° 110 T
www.agencedesmilleetangs.com

Annexe 9



CHATEAUROUX IMMOBILIER

ATTESTATION

2 Place Sainte Hélène
36 000 CHATEAUROUX

Tél : 02.54.07.00.25
Fax : 02.54.07.50.91

e-mail : info@francepatrimoine.fr

Web : www.francepatrimoine.fr

GESTION LOCATIVE et SYNDIC
e-mail : gestion@francepatrimoine.fr

Direction :

Olivier et Caroline d'ABADIE
2 Place Sainte Hélène
36000 CHATEAUROUX

Agence de Bourges

BOURGES IMMOBILIER
9 Place Planchât
18 000 BOURGES
Tél : 02.48.70.22.40
Fax : 02.48.70.97.08

Email : bourges@francepatrimoine.fr

Le soussigné, Olivier d'ABADIE, Directeur de l'Agence GROUPE FRANCEPATRIMOINE Immobilier – 4 Place Sainte Hélène, 36 000 CHATEAUROUX :

Spécialisé dans la vente de propriétés et de biens ruraux dans le Berry, le Poitou et le Limousin ;

Ayant eu à faire des estimations de propriétés aux abords de parcs éoliens, la proximité de ces parcs entraîne une baisse de la valeur des propriétés jusqu'à 40% de leur valeur réelle.

A l'heure où les instances départementales et régionales communiquent sur la beauté des campagnes du Berry (voir publicité berryprovince.com-macampagneadustyle), il est impensable d'implanter des parcs éoliens qui défigurent ces campagnes que l'on veut promouvoir.

Fait à CHATEAUROUX
Le 29 Avril 2016

Olivier d'ABADIE

Annexe 10



COLLÈGE DES
EXPERTS ÉVALUATEURS

Monsieur Luc Fontaine, Président AHTI
Association des Hébergeurs Touristiques
de l'Indre et départements limitrophes
Mairie de Belâbre
36370 BELABRE (France)

Paris, le 08 avril 2016.

Monsieur,

Suite à nos derniers échanges, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments de réflexion suivants :

L'expert en évaluation immobilière est un technicien expérimenté dans l'art d'évaluer des biens et droits immobiliers.

Il a notamment pour devoir de mettre en œuvre tous les moyens d'investigations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, finalisée par l'établissement d'un rapport d'expertise en vue d'appréhender, le plus fréquemment, la valeur vénale d'un bien immobilier.

Cette valeur vénale, soit la valeur du marché, est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise.

Cette valeur peut être déterminée par une approche par comparaison directe, ou par une approche indirecte soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

Dans tous les cas, le rapport d'expertise comporte d'une part la date de l'expertise et d'autre part, en sus de l'état du bien et de ses équipements, l'ensemble des éléments juridiques, économiques, fiscaux et environnementaux de nature à impacter l'évaluation.

Y figure notamment la présence ou le projet d'installation de parc éolien.

Si, au titre des enquêtes publiques et des études d'impact préalables à l'autorisation d'urbanisme, doivent être appréciés les impacts du projet sur la dépréciation des biens immobiliers, il est constaté que ceux-ci doivent être présentés au regard de l'intérêt général et donc sous l'angle de la macro économie dont le tourisme constitue en France une donnée essentielle.

Le rapport suivant en est l'exemple type :

EVALUATION DE L'IMPACT DE L'ENERGIE EOLIENNE SUR LES BIENS IMMOBILIERS - CONTEXTE
DU NORD-PAS DE CALAIS - Rapport final Révision B – Mai 2010 - CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT
Association loi 1901 3 rue de l'Epaulle 62140 FRESSIN

http://climat-energie-environnement.info/IMG/pdf/CEERapportfinalEolien_Immobilier-revB.pdf

Mais ce rapport a le mérite de convenir de l'absence de données et d'études précises réalisées sur le territoire français portant sur cette question notamment en ce qui concerne le tourisme, les parcs naturels, la qualité des paysages, de la nature préservée et du patrimoine traditionnel bâti dont dépend directement l'économie touristique.

De plus, en France, le contentieux civil entre vendeur et acquéreur fournit deux décisions explicites sur cet impact :

La CA de RENNES (n° 06/02355 du 20 septembre 2007) a estimé à 20% le montant de la dépréciation d'une maison en présence d'un projet de 4 éoliennes sises à 500 mètres de la maison, les trois autres, distantes de 720, 1005 et 1300 mètres.

La CA ANGERS (1 chbre A du 08 juin 2010) a estimé qu'un parc d'éoliennes projeté à environ 1 km dans le paysage d'une maison l'avait dévaluée de 10 % de son prix.

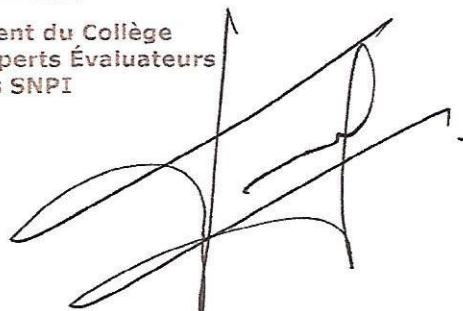
Dès lors, nous pouvons confirmer que l'expert saisi d'une évaluation d'un bien situé dans l'environnement d'un champ d'éoliennes, et donc de l'intérêt privatif de son client, devra nécessairement tenir compte d'une évidente moins-value car l'emplacement et le paysage panoramique, sont incontestablement des déterminants majeurs de la valeur d'un bien.

Nous restons à votre disposition pour toute question relative à ce projet.

Veillez croire Monsieur en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Gérard FONS

Président du Collège
des Experts Évaluateurs
Agréés SNPI



I-

A) Etude Climat É

*La seule ana
Pas-de-Calais
dans un rayo
analysées dai
années, centr
chantier et 3
Les commun
demande de
de baisse des
la valeur moy
en service (3 c*

Remarque : On sait q
préoccupés par l'oppo
d'une réglementation

*Les raisons so
- La com
à aboutir, plu
- Les inc
multiplication*

Il est donc évident qu
marché immobilier est

Il y a des variations im
présentation du Parc é

*En France, l'
Environnemen
sur les valeurs
autour de 5
démontre l'al
immobiliers et
suit les valeurs
NDLR). De plu
permis de cons*

en France est passé de 373 100 à 571 400 –source Insee Nombre de logements autorisés, on est donc heureux de savoir qu'il n'a pas baissé autour de Fruges)

Les véritables conclusions de cette étude, citées ici in extenso, sont nettement plus nuancées :

La présence d'éoliennes ne semble pas, pour le moment, avoir conduit à une désaffection des collectivités accueillant des éoliennes ; les élus semblent avoir tiré profit de retombées économiques pour mettre en œuvre des services collectifs attractifs aux résidents actuels et futurs.

Sur les maisons anciennes, un léger infléchissement apparaît depuis 2006 ; le recul de données n'est pas suffisant et coïncide avec la crise financière survenue en 2008.

Sur la bande littorale (Widehem et Cormont), la valeur de l'immobilier est tirée à la hausse par des communes telles que Le Touquet, Camiers, Neufchatel-Hardelot.

Cela a, probablement, pour effet de limiter voire de supprimer (sic) d'autres évolutions minimales localisées sur le patrimoine immobilier. (Note rédacteur : Cela veut sans doute dire : permet d'occulter la baisse à proximité immédiate des éoliennes, qui ne sont pas sur la côte)

Les données alors exploitées ne permettent pas d'établir une corrélation entre le volume transactions et le prix moyen de celles-ci. Manifestement, il n'est pas observé de « départ » des résidents propriétaires (augmentation de transactions) associé à une baisse de la valeur provoquée soit par une transaction précipitée, soit l'influence de nouveaux acquéreurs prétextant des arguments de dépréciation.

A ce stade, il n'est pas évident de tirer des conclusions hâtives même s'il est certain que si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche (< 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (importance d'une baisse de la valeur sur une transaction) et en nombre de cas impactés.

Il peut être noté que la visibilité d'éoliennes, souvent citées à une dizaine de kilomètres, n'a pas d'impact sur une possible désaffection d'un territoire quant à l'acquisition d'un bien immobilier. Le recul dû à la présence d'éoliennes s'avère encore insuffisant (seulement 4 centrales ont été implantées avant 2007) et la mise en exploitation de la centrale de Fruges (70 éoliennes concentrées sur un secteur donné) pourrait influencer sur la tendance dégagée des résultats préliminaires de cette étude.

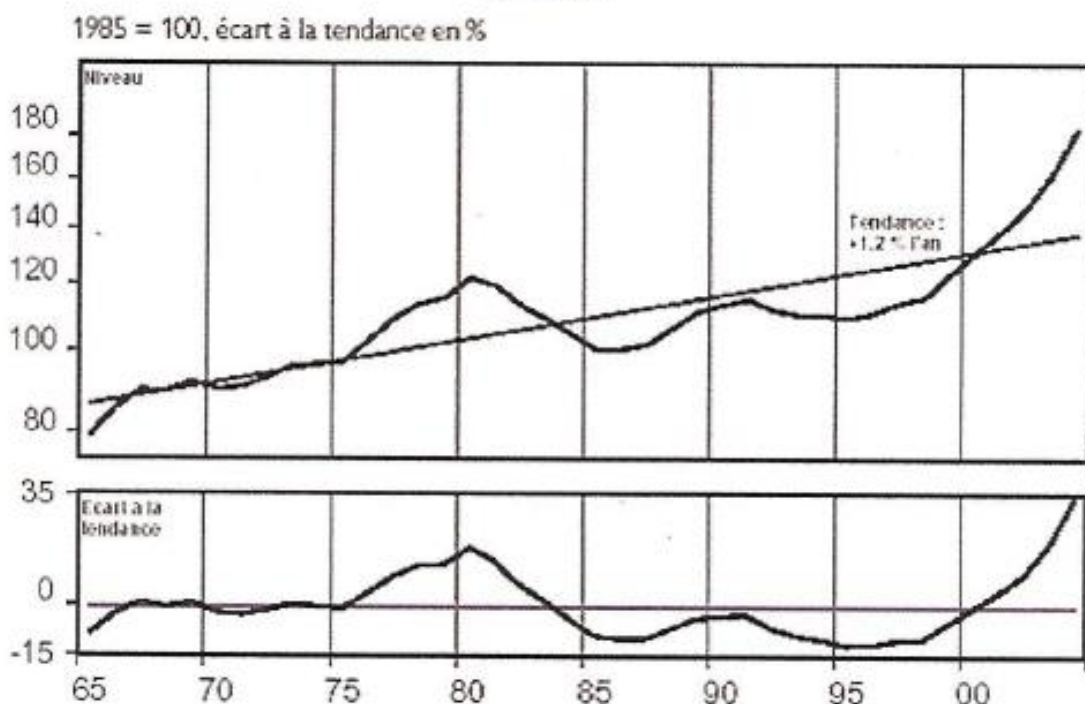
Climat-Energie-Environnement propose de placer cette étude dans une perspective de suivi de l'éolien sur cette thématique en Nord-Pas de Calais : l'accessibilité à des données fines et à des transactions individuelles, non agrégées, apparaît nécessaire pour appréhender les cas particuliers, à une distance inférieure à 2 kilomètres d'éoliennes. Tenant compte de l'évolution envisagée de l'éolien en France et des potentialités de développement de la région Nord – Pas-de-Calais, il est suggéré de mettre en place un débat régional sur le sujet avec ses différents interlocuteurs.

Enfin, la collecte de données postérieures à la mise en place de nouvelles éoliennes (3 années après la mise en service) notamment pour Fruges et Valhuon (10 nouvelles éoliennes prévues) sera certainement engagée pour conforter les conclusions de la première évaluation et constituer une référence en la matière au niveau national. »

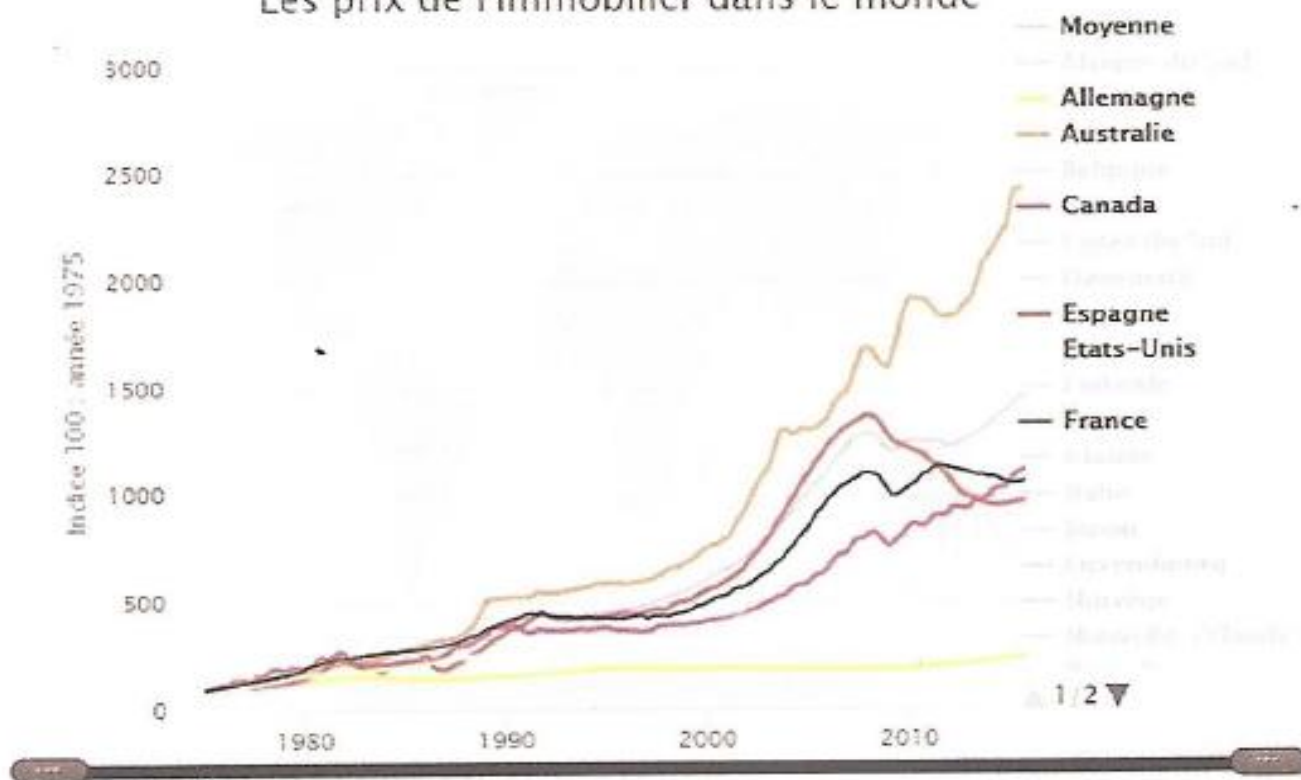
C'est un programme prometteur, malheureusement l'organisme CEE n'existe plus et on n'a plus de nouvelle du suivi de cette étude. Il faut croire que le sujet n'intéresse plus et qu'il n'y a plus besoin de constituer de référence au niveau national.

Par ailleurs il n'est pas indifférent de remarquer que dans la période considérée, l'immobilier en France a connu une hausse prononcée, de l'ordre de +80% en prix et 40% en volume de construction! L'absence de baisse est donc littéralement exacte, mais ne doit pas occulter le retard de la zone par rapport aux communes comparables.

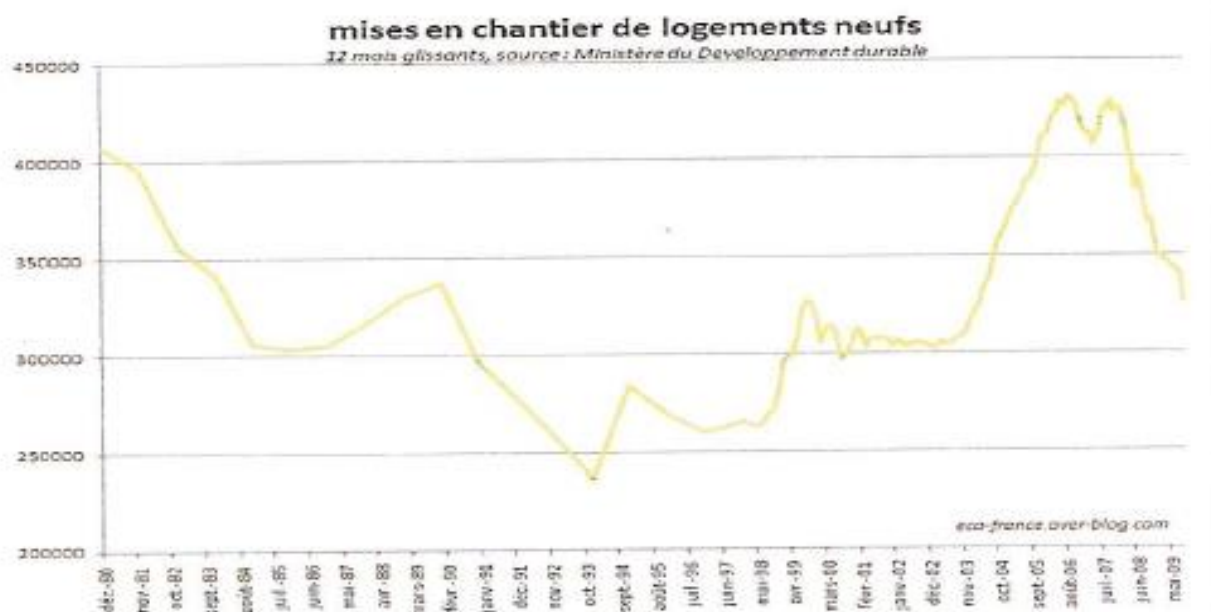
Indice du prix des logements anciens corrigé de l'inflation : province



Les prix de l'immobilier dans le monde



La courbe des permis de construire et des mises en chantier de logements neufs a connu une évolution comparable.



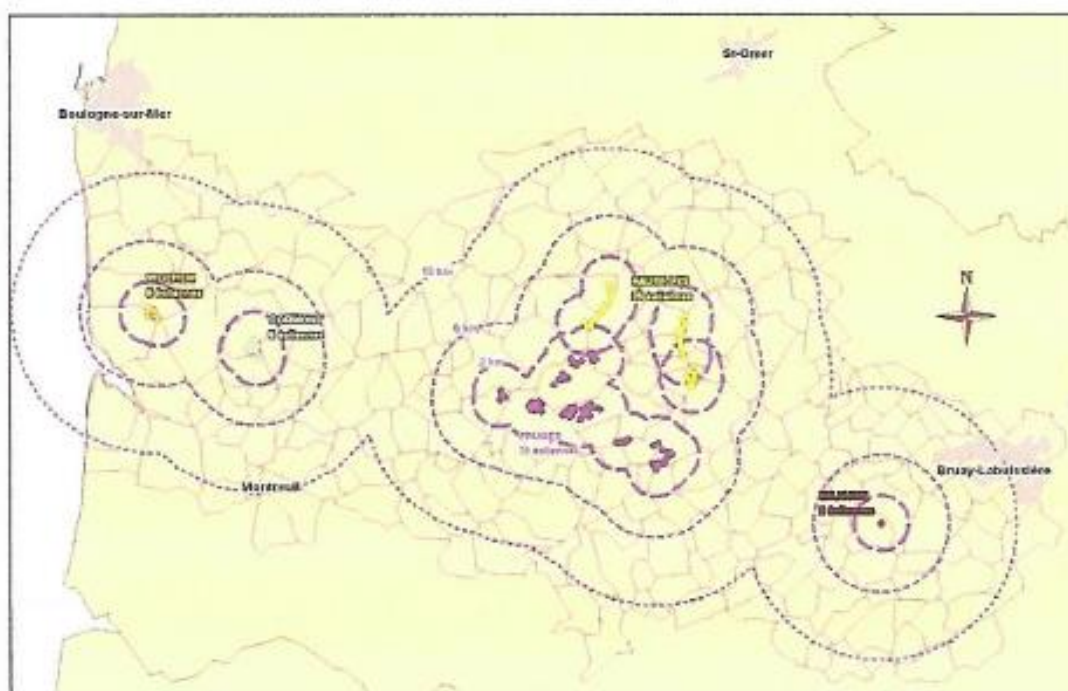
Entre 2000 et 2008 le nombre de permis de construire en France est passé de 373 100 à 571 400 –source Insee Nombre de logements autorisés, il est donc heureux qu'il n'ait pas baissé en valeur nominale autour de Fruges, ce serait vraiment catastrophique.

Interprétation

Cette étude a été conduite sur un périmètre très large allant à dix kilomètres avec deux paliers à 2 et 5 kilomètres, et dans un contexte de hausse immobilière prononcée. Il s'agit d'un parc d'éoliennes dont la plupart n'étaient pas encore en service en 2007 mais dont l'annonce était antérieure au début de la phase d'examen de l'étude, et dont la hauteur n'excédait pas 100 mètres pales comprises, avec en projet 70 éoliennes supplémentaires. Dans un rayon de deux kilomètres, une dévalorisation « minime » a été constatée alors que sur cette période les biens immobiliers en France ont augmenté en moyenne de 40%. **Le retard des prix de la zone d'implantation intensive des éoliennes (Haute Lys et Fruges 95 éoliennes) sur les zones moins intensives (12 éoliennes) représente déjà 20% de leur valeur finale selon l'étude invoquée (Graphique page 53) !** Le travail de suivi annoncé n'a pas été effectué.

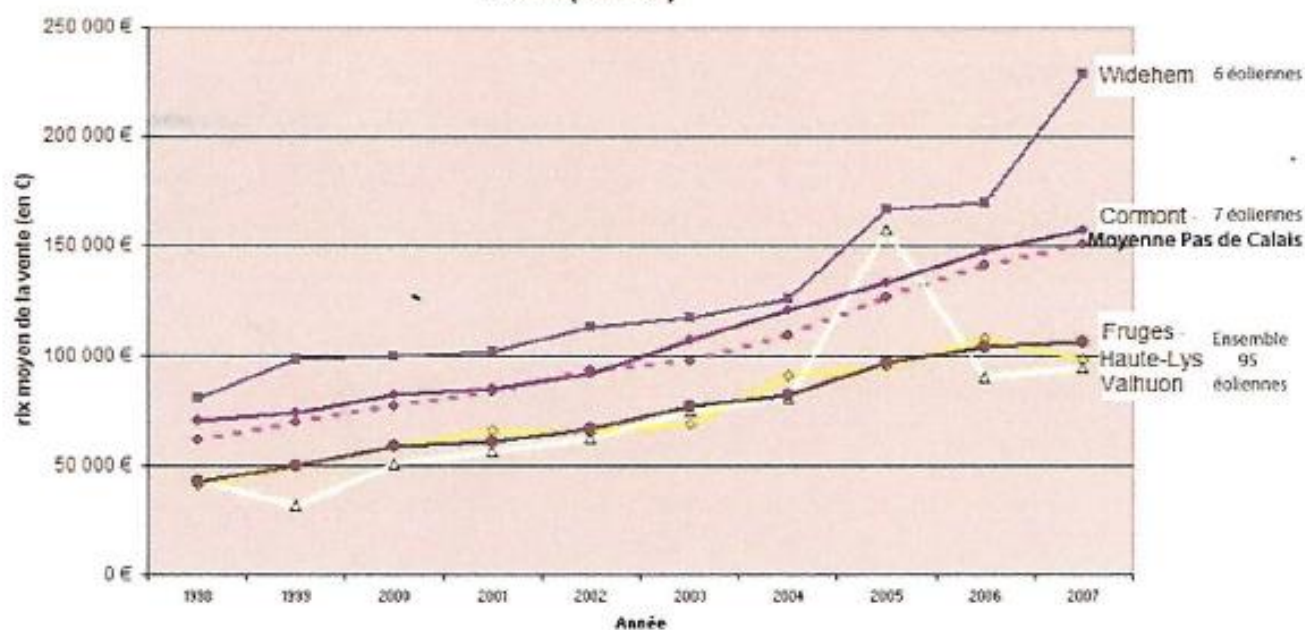
Une lecture détaillée de l'étude montre que les différentes zones de l'étude sont inégalement affectées.

Association CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT



Localisation des sites retenus et zones d'étude

**Prix moyen de la vente des maisons anciennes
Zone 1 (0 à 5 km)**



Groupe 1 Fruges, Valhuon, Haute Lys 95 éoliennes : Prix multipliés par 2,1 en dix ans (45->100 K€)

Groupe 2 Widehem, , 80 000 -> 230 000 Prix multipliés par 3

Cormont, Pas de Calais 60 000 -> 150 000 soit x 250%

La dévalorisation relative de la zone centrale (95 éoliennes) est de 20% (x 2,10 vs x 2,5). Le seul facteur explicatif donné par l'étude est la présence massive d'éoliennes)

Évolution depuis 2008

La situation à Fruges depuis 2010, a évolué défavorablement. Une enquête locale sur les prix immobiliers suppose des moyens importants, mais nous avons trouvé des statistiques sur l'évolution de la population et des logements vides :

- En 2014, la commune comptait 2 413 habitants, en diminution de -6,4 % par rapport à 2009 (Pas-de-Calais : +0,77 %, France hors Mayotte : +2,49 %) (source Wikipedia le 19 août 2017).
- Le nombre de logements vacants a doublé pour atteindre 14% du parc. Voir <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-62364>

Donc en retenant comme l'étude l'évolution de la population de Friuges, l'évolution est très défavorable.

Par ailleurs, cette information d'ordre politique :

« Jean-Marie Lubret, conseiller général connu pour son opposition aux éoliennes, savoure pour l'heure son élection à la mairie » (La Voix du Nord 23 mars 2014).



Jean-François MEUNIER

Notaire

Successeur de Maître Yvon CARRENO

18 Rue de la Roche Grolleau – BP 80033 – 86600 LUSIGNAN

1003890 /JFM /CD /CB

AVIS DE VALEUR

Je soussigné Maître Jean-François MEUNIER, notaire à LUSIGNAN (Vienne).

CERTIFIE ET ATTESTE

Avoir visité une ancienne ferme rénovée sise à SAINT GERMIER (deux Sèvres) lieudit le Nigaudier, appartenant à Monsieur et Madame [REDACTED] dont la description est la suivante, savoir :

- Un hangar en tôle,
- Un ancien poulailler,
- Un ancien four à pain,
- Deux garages,
- Une ancienne porcherie transformée en chenil,
- Une grande grange en cours de réhabilitation en habitation,
- Longère comprenant :

Au rez-de-chaussée : une grande pièce formant salon-salle à manger-cuisine équipée, arrière cuisine, WC,

Au premier étage : trois grandes chambres, salle d'eau, WC, bureau, débarras.

Le tout rénové : chauffe-eau en géothermie, panneaux solaires sur partie des bâtiments, insert; assainissement individuel et chauffage électrique.

Proximité de trois éoliennes.

Le tout Cadastéré :

Section ZP numéro 54 lieudit « La Nigauderie » pour 00ha 26a 82ca

Section ZP numéro 55 lieudit « La Nigauderie » pour 00ha 23a 00ca

Pour une contenance totale de 00ha 49a 82ca

Ce bien peut être valorisé abstraction faite des éoliennes et sous réserve de la constructibilité de la parcelle cadastrée section ZP 54, entre CENT QUATRE-VINGT MILLE EUROS (180.000,00 EUR) et DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 EUR), mais compte tenu de l'immédiate proximité des éoliennes une décote de 20 à 30% devrait s'appliquer, soit une valorisation entre CENT TRENTE-CINQ MILLE EUROS (135.000,00 EUR) et CENT QUARANTE-CINQ MILLE EUROS (145.000,00 EUR).

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A Lusignan (Vienne),

Le 20 février 2018.

EUROPE



Pauline GUILLET
Notaire salarié

pauline.guillet.86009@notaires.fr

Tel : 05.49.43.31.07

Fax : 05.49.43.67.15

jeanfrancois.meunier@notaires.fr

Service Négociation

Tel : 05.49.43.21.77

Port : 06.86.20.90.84

Immobilier.86009@notaires.fr

Service Successions

christelle.mousserion@notaires.fr

Service Actes Courants

celine.dutisseuil@notaires.fr

Domiciliation bancaire :

40031 00001 0000309536B 51

Adresse S.W.I.F.T : CDCG FR PP

Service Immobilier

Ventes – Négociation Immobilière

Expertises – Locations – Transactions

Service Patrimoine – Conseils

Droit de la Famille

Gestion de patrimoine

Partages – Donations – Successions

Service Droit des Affaires

Droit commercial – Cessions

Fonds de Commerce – Banx

Sociétés diverses

Annexe 13



ESTATE AGENTS VALUERS SURVEYORS AUCTIONEERS
36 SHEEP MARKET, SPALDING, LINCOLNSHIRE PE11 1RE.
TELEPHONE: 01775 722475 FACSIMILE: 01775 709958

Ref: R011P

29th April 2008

Mr and Mrs Davis
The Farm House
Grays Farm
North Drove
Spalding
Lincs
PE11 5JX

Dear Mr and Mrs Davis

Re: Proposed Sale of The Farm House, Grays Farm, North Drove, Spalding

Further to your letter dated 29th April 2008 regarding the proposed selling of the above mentioned property. Whilst I understand the difficulty of the situation you are placed in with the problems caused by the wind turbines, until such problems have been resolved I am not able to place a current market value on the property as I do not believe any prospective purchaser would want to inhabit the property, or, indeed in the current climate, whether any mortgage lender would be prepared to lend on the property.

I am therefore sorry to say that I find myself in the rare situation of having to decline any instructions to market the above property, until such problems have been resolved to the satisfaction of any prospective purchaser or their mortgage lender.

Yours sincerely

Russell Gregory MNAEA
Munton & Russell



Member of the Property Council of Great Britain



IFA
Institution of Financial Analysts



OFT
Office of Fair Trading

Member of the Estate Agents Association
Estate Agents Association
Estate Agents Association
Estate Agents Association

Au Royaume Uni, le groupe immobilier bien connu Munton & Russel a refusé récemment de remettre en vente des biens à cause de la proximité d'éoliennes.

Le Parlement anglais (House of Lords) rapporte dans 4^{ème} Rapport 2007-2008 concernant les aspects économiques des énergies renouvelables¹ que l'impact énorme des éoliennes géantes sur la valeur vénale des maisons près d'une centrale éolienne a été suffisamment prouvé par les experts en la matière et qu'il n'est pas étonnant que les familles sont farouchement opposées à la localisation d'éoliennes près de leurs maisons.

« However, to-day giants have a huge impact on value as is evidenced by property experts active in the residential market, for example:

(i) Valuation. April 2008, of "The Farm House", Grays Farm, North Drove, Spalding. Lincs by Valuers "Munton&Russel";

(ii) Valuation. July 2005, of" ... sample of properties inspected near a proposed wind farm at Esgairwen Fawr, Nr Lampeter, by RE/MAX, the Estate Agency Leaders, Carmarthen, Wales;

(iii) Hansard, House of Commons, written, answer 20457 (13 May 08, column 1442W) John Healey: Details of thce types of local council tax discount that were being awarded: "Property affected by the proximity of electricity generating wind turbine"; and

(iv) "Noise Radiation from wind turbines installed near homes; Effects on health" (Frey & Hadden. 2007, Appendix-Property Values, P Hadden FRICS).

It is no wonder that families are adamantly opposed to wind turbines being located close to their homes. »

¹ House of Lords, Select Committee on Economic Affairs, 4th Report of Session 2007-2008 "The Economics of Renewable Energy Vol II". HL Paper 195-II, p 363



OFFICE NOTARIAL
DE SAINT CHELY D'APCHER

Philippe BARDON

Notaire associé

philippe.bardon@notaires.fr

scp-bardon-ruat-delhal@notaires48.com

Site internet : <http://www.bardon-ruat-delhal.lozere.notaires.fr>

Dossier suivi par

Aurélie BONHOMME-ROMIEU

04-66-47-69-05

aurelie.bonhomme@notaires48.com

/AB /

Vos réf. :

SAINT CHELY D'APCHER, le 31 juillet 2014

Madame,

Je fais suite à ma visite sur place.

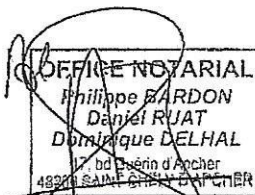
Comme je vous l'ai indiqué, j'ai procédé à l'expertise du bien dont vous êtes propriétaire et pour lequel vous avez l'agrément gîtes de France, afin de déterminer la valeur vénale de ce bien, dans le cadre d'une mise en vente éventuelle.

Je vous informe qu'au regard des paramètres relevés sur place (situation, localisation, surfaces, type de qualité de construction, niveau des prestations et de confort, état d'entretien et vétusté, valeur locative...) et de leur analyse au regard des tendances du marché local, il me paraît que la valeur de ce bien doive s'établir à DEUX CENT MILLE EUROS (200.000,00 Euros).

Toutefois, la présence du parc éolien apporte une moins value à votre bien immobilier qui peut s'établir entre 30 % à 40 %.

En conséquence, ledit bien peut être évalué compte tenu des nuisances apportées par le parc éolien entre CENT VINGT MILLE EUROS et CENT QUARANTE MILLE EUROS (120.000,00 Euros / 140.000,00 Euros).

Je vous prie de croire, Madame, en l'assurance de mes sentiments dévoués.



une de Buléon percevra 51 000 €/ an. La première année, une mesure d'accompagnement financière exceptionnelle de 45000€, dans le cadre d'une action menée par la commune, relative au développement durable. Au total de vie 810000€ sur 15 ans.

Enfin pour la phase exploitation et maintenance du parc éolien, VSB énergies nouvelles sera amené à créer un emploi supplémentaire de technicien d'exploitation. De son côté, le constructeur d'éolienne sera également amené à créer un emploi de technicien de maintenance supplémentaire. Ces deux emplois seront créés en Bretagne.

Commissaire-enquêteur :

L'éolien, utilise peu de surfaces agricoles comparé à des parcs solaires par exemple. Pour la construction, et la maintenance, il est nécessaire d'avoir des plateformes de grutage et des accès aménagés. Les accès ont été prévus au plus court et reprennent en partie des chemins existants qui seront aménagés et renforcés dans le cadre du projet. Il est vrai que ce projet et les aménagements retirent de la surface agricole et donc des ressources à l'exploitant agricole. Cependant, VSB a prévu des indemnisations pour perte d'exploitation.

Afin de vérifier l'impact sur l'immobilier, évoqué 28 fois au cours de l'enquête, j'ai contacté par téléphone, le 28 mars 2015, 4 agences immobilières intervenant sur les secteurs de BULEON, RADENAC, SAINT ALLOUESTRE, afin de me faire ma propre opinion sur l'impact de la présence d'éoliennes sur le prix de l'immobilier:

- Agence Saint Colomban (JOSELIN), M. Flechard, m'a indiqué que la présence d'éoliennes impacte sur le prix de l'immobilier, et rebute certains acheteurs : cas d'une longère (bien de caractère) à vendre au village de Châteauneuf, GUEHENNO, située au sud des éoliennes de la Lande de la forêt. Il me relate les nuisances sonores, notamment si le bien est situé sous les vents dominants. Le bien, estimé à 200 000€, a subi une décote et est en vente à 115 000€. Les acheteurs potentiels qui visitent le bien, sont rebutés par la présence du parc éolien de GUEHENNO situé à côté.
- Agence Laforêt immobilier (LOCMINE), Mme Claustaras, n'a pas eu de biens en vente vraiment proche d'éoliennes, ses clients ne lui font pas de remarques à ce sujet.
- Agence Bretagne Propriétés services, (JOSELIN), M. Guillaume, m'a expliqué que la présence d'éoliennes rebutait certains clients : ses clients urbains, qui recherchent une résidence secondaire, ont 3 critères importants : le bien doit être éloigné des routes passagères, loin d'un élevage hors sol et d'éoliennes. Pour certains clients, la présence d'éoliennes (proches) est rédhibitoire, pour d'autres cela dépend des vents dominants. Les ménages qui recherchent : jeunes ménages : préfèrent construire, habitation plus fonctionnelle, budget maîtrisé, plutôt à Saint Jean Brévelay (services), retour des Anglais depuis début 2015.
- Optimhome, mandataire indépendant, (SAINT JEAN BREVELAY), M. Peltier, m'indique que la présence d'éoliennes rebute certains acheteurs, selon la proximité et le bruit généré, la perte de valeurs des biens proches d'éoliennes est estimée à 20%.

Je peux dresser le constat suivant, à savoir, les biens situés dans un environnement très proche de parcs éoliens (moins de 1,5 - 2km), avec une forte visibilité et sous les vents dominants : subissent une décote financière, les ventes sont plus compliquées du fait de leur présence qui rebute automatiquement certains acheteurs.

L'installation de nouveaux ménages est influencée par l'accessibilité du territoire (dessertes routières, ici présence de la RN 24), l'activité économique et l'emploi, l'offre de services (écoles, crèches, cabinets médicaux, équipements sportifs et de loisirs, ...), l'offre immobilière (terrains constructibles, biens immobiliers en vente...) et les tarifs.

Annexe 16

sou » ne seront toutefois pas sans incidences visuelles, notamment ceux résidant dans les lieux-dits « La Faud », « Chez Chauveaux », « La Coratière », « La », « Chez Benest » (photomontages 16, 17 18,19, 20).

de ces hameaux a permis de constater que la grande majorité des habitations individuelles n'étaient pas orientées en direction du

Il est à noter également qu'aucune demande particulière ni observation n'ont été formulées par les habitants des hameaux les plus proches du site.

En cas de demande particulière de riverains, Le commissaire enquêteur préconise, à titre de mesure compensatoire, pour tout habitat impacté sur sa façade et dont les jardins seraient exposés à des vues directes sur le projet, la mise en place d'écrans végétaux (haies arbustives.

-Les ombres portées et les effets sanitaires des champs électromagnétiques :

Certains craignent les effets négatifs provoqués par les ombres portées des pales (phénomènes stroboscopiques) et l'exposition à un champ électromagnétique émanant des aérogénérateurs. Une distance minimale de 710m est prévue pour l'éolienne la plus proche d'une habitation.

Compte tenu de la configuration du parc et de l'éloignement des quelques résidants des hameaux situés autour du site, le porteur de projet conclut, pour les ombres portées, à un « *impact final nul* », pour les infrasons, les basses fréquences et les champs électromagnétiques à un « *impact final faible ne nécessitant aucune mesure d'évitement, de réduction ni de compensation* ».

Le commissaire enquêteur estime que sur cette problématique il lui est difficile de se prononcer compte tenu du caractère contradictoire des études et des expertises produites dans ce domaine.

c) Les impacts sur la valeur foncière et immobilière :

De nombreuses observations expriment l'inquiétude des opposants quant à l'impact des projets éoliens sur la valeur immobilière. Il faut préciser, en préambule, qu'une jurisprudence constante estime *que la circonstance que le futur parc éolien entraînerait une dévaluation de la valeur immobilière des propriétés riveraines, est sans incidence sur la légalité du permis de construire délivré.*

Le projet s'insère dans un territoire rural, où les densités de populations restent faibles. La zone d'étude rapprochée n'est pas concernée par des zones urbanisées habitables ou habitées. Elle est totalement intégrée en zone agricole.

La distance entre les aérogénérateurs et la plus proche habitation répertoriée à proximité est de 710 mètres (éolienne E8 pour le lieu-dit «Clerfeuil »).

A titre d'information, le commissaire enquêteur a toutefois pris attache auprès de plusieurs agences immobilières, notamment à Civray et Gencay, et auprès de deux études notariales, situées dans le même secteur.

Les professionnels de l'immobilier contactés ont fait le même constat :

- lorsqu'un parc éolien est à l'étude sur un site, on note invariablement, dans un rayon de 2 km, un nombre plus important de maisons à vendre,
- sur le Civraisien, les biens disponibles sont nombreux mais les négociations sont difficiles voire impossibles si les propriétés se trouvent à proximité d'un parc existant ou en projet;
- dans ce paysage rural, la qualité première recherchée par les possibles acheteurs de biens immobiliers est le calme et l'absence de nuisances, visuelles ou autres,
- les possibles acheteurs délaissent systématiquement les biens situés à proximité des éoliennes,
- la moins value pour l'immobilier proche des éoliennes peut être estimée entre 10, 20 voire 30% en fonction des biens.
- **pour l'heure, il n'a pas été noté de propositions de vente d'habitation en rapport avec l'implantation du futur parc de « Cerisou »,**

Il est difficile, compte tenu du nombre de paramètres qui concourent aux fluctuations du marché de l'immobilier, d'estimer si la construction d'un parc éolien influe réellement sur le coût local de l'immobilier. L'absence d'études fiables sur ce sujet est notable. La valeur de l'immobilier dépend de l'offre et de la demande. L'existence d'un parc éolien à proximité d'une maison ne modifie pas les caractéristiques intrinsèques de ce bien mais peut modifier l'appréciation subjective des demandeurs.

Les riverains qui estimeront subir un « dommage réel et certain » auront la possibilité de demander en justice une indemnisation.

VIENNE > Commune > Champagné-Saint-Hilaire > Parc éolien : avis défavorable du commissaire enquêteur

Parc éolien : avis défavorable du commissaire enquêteur

Publié le 14/05/2016 à 04:20 | Mis à jour le 01/06/2017 à 16:43



Le commissaire enquêteur a rendu ses conclusions relatives à l'enquête publique ouverte à propos de la construction d'un parc éolien de quatre machines sur le territoire de la commune de Champagné-Saint-Hilaire, projet pour lequel il émet un avis défavorable.

Dans son rapport, il évoque notamment « les nuisances sonores et visuelles », « la proximité de deux haras », « la dépréciation de l'immobilier », « l'insuffisance du montant de garantie pour le démantèlement des éoliennes en fin d'exploitation », « le phénomène de saturation de ce territoire par l'éolien » ou encore « le fort rejet manifesté par nombre d'habitants de la commune de Champagné-Saint-Hilaire ». « Il n'est pas possible de négliger les inquiétudes très fortes qui les tourmentent du fait de l'annonce de création de ce parc éolien », ajoute-t-il.

Pour le maire Gilles Bosseboeuf, qui avait inclus ce projet dans son programme électoral, « c'est incompréhensible. Le commissaire enquêteur reprend exactement les arguments des opposants et j'ai du mal à l'admettre. On dirait qu'il est spécialiste de tout. Pour moi, il n'a pas fait son boulot, point à la ligne. Maintenant, c'est à madame la préfète de se prononcer et nous attendons sa décision. »

CHAMPAGNÉ-SAINT-HILAIRE



RÉDACTION



SES DERNIERS ARTICLES

- > [Brûlée vive à Poitiers : le compagnon de Stéphanie mis en examen pour meurtre](#)
- > [Inondations meurtrières dans le sud : l'Aude panse ses plaies après la catastrophe](#)
- > [Deux-Sèvres : Pivoine des Touches, une championne née à Xaintray](#)

LES PLUS LUS

- 1 [Loir-et-Cher : une fillette abordée près de son école](#)
- 2 [A Tours, un homme renversé et tué par son propre frère](#)
- 3 [Brûlée vive à Poitiers : le compagnon de Stéphanie mis en examen pour meurtre](#)
- 4 [Taxe d'habitation 2018 : la liste des communes où les taux ont augmenté](#)
- 5 [Fini les policiers municipaux à moto ?](#)

CONTENUS SPONSORISÉS

La Nouvelle République et ses partenaires utilisent des cookies. Ils nous permettent de mesurer notre audience, d'améliorer votre expérience sur notre site en vous proposant des contenus et services adaptés à vos centres d'intérêts et des publicités personnalisées; les cookies rendent également possible vos partages sur les réseaux sociaux de nos articles.

[En savoir plus](#)
[ok](#)


2014 Décision de vendre notre propriété de Sainte-Alexandrie.

Nous avions déjà vu émerger le mât de mesure des vents, au bout du champ, face à la maison.

Un projet d'éoliennes avait déjà été tenté, quelques années auparavant et avait échoué, vu qu'il n'y avait pas assez de vent.

Ce nouveau projet d'éoliennes industrielles avait été préparé de catimini, et avait surpris les habitants. Il y avait des "pour", dont le maire, et des "contre".

Nous avions mis en vente notre bien, dans une agence de Cahors et nous en parlions autour de nous.

La personne qui nous a fait le diagnostic immobilier nous a envoyé un couple d'architectes, intéressés par la situation isolée de cette propriété.

1^{ère} - visite en 2014 - Ils faisaient déjà des projets de transformations, sur les bâtiments annexes :

À la vue du mât, ils ont hésité, puis décidé d'attendre les événements. Ils nous ont laissé leur carte afin que nous puissions les contacter, le cas échéant.

Nous avions décidé de nous battre, contre ce projet.

Avec le maire qui avait chargé de camp, nous nous sommes mis en association.

Nous avons fait du porte à porte, des pétitions lors des marchés, des réunions où des films nous renseignaient sur les effets néfastes de ces champs d'éoliennes, notamment sur la flore, la faune ainsi que sur la santé des hommes.

Une enquête publique a été réalisée.

Pendant ce temps, nous avions des visites menées par l'agence. Mais les personnes ne trouvaient pas ce qu'elles cherchaient ou "tiquaient" en voyant le mât.

Janvier 2016

Le mât disparaît. Nous apprenions que le projet était abandonné après 2 ans de lutte.

Fevrier 2016

Nous envoyâmes un message au couple d'architectes
tout en nous disant qu'il devait avoir trouvé
ailleurs, ce qu'il cherchait.

Là, tout s'est enchaîné très vite!...

Mars 2016, le couple revient.

le 20 juillet 2016

Signature du compromis de vente.

le 14 octobre 2016

Acte de vente.

Fait à La Benque
Mr. et Mme. [redacted] [redacted], le 8.09. 2018!



Annexe 19

2 - PATRIMOINE, ECONOMIE, EMPLOIS

2-1 Patrimoine Immobilier

Sous le titre 4.2.4 Tourisme et Immobilier, l'ENCIS, le bureau d'étude paysagère et patrimoniale, représentant de la SAS Grandes Chaumes Energie (au capital social de 5448 € ...) écrit :

« Contrairement aux idées préconçues qui associeraient l'implantation d'un parc éolien à la dégradation du cadre de vie et à une baisse des valeurs immobilières dans le périmètre environnant, les résultats de plusieurs études scientifiques européennes et américaines relativisent les effets négatifs des parcs éoliens quant à la baisse des prix de l'immobilier. »

Ce texte n'est qu'un charabia qui ne prouve rien mais révèle un profond mépris pour les habitants du territoire qui s'efforcent de se pencher sérieusement sur le dossier d'enquête publique du projet de la SAS Grandes Chaumes Energie.

Pourquoi se permettre de préjuger d'un public qui serait le vecteur d'idées préconçues ?

Evoquer à défaut d'arguments de prétendues « études européennes et américaines » sans citer les sources et références et en leur attribuant un caractère soit disant « scientifiques ».

Affirmer de la même façon, toujours sans argument ni preuve à l'appui que : « Dans la plupart des cas étudiés, il n'y a aucun effet sur le marché et le reste du temps, les effets négatifs s'équilibrent avec les effets positifs, » Ce n'est pas sérieux non plus car c'est affirmer sans rien prouver.

Tout cela n'a rien de scientifique. Des experts et professionnels français tant au niveau national que local affirment et prouvent le contraire en se fondant sur de réelles données scientifiques en matière économique, que la présence d'éoliennes géantes crée un réel préjudice de moins value immobilière. Des attestations sont jointes à la présente déposition :

- Premier Syndicat National Français des Professionnels de l'Immobilier. Lettre de Monsieur Gérard Fons, Président National du Collège des experts Evaluateurs (p.j. n°8)
- GÎTES DE FRANCE, Centrale de Réservation Touristique agréée pour la délivrance des labels touristiques. (p.j. n°9)
- Groupe France Patrimoine Immobilier, professionnel immobilier Châteauroux (p.j. n°10)
- Agence des Mille Etangs, professionnel immobilier située en Brenne (p.j. n°11),
- Mutuelles du Mans Assurances qui assure les biens immobiliers contre le risque d'implantation de parc d'éoliennes (p.j. n°12).

Non messieurs les représentants de la SAS Grandes Chaumes Energie, en France et particulièrement dans les territoires à fort patrimoine paysager et naturel préservé, l'arrivée d'éoliennes ferait fortement chuter la valeur locale des patrimoines immobilier et serait un lourd préjudice pour les propriétaires.

2 - 2 Enjeux touristiques

Sous le même titre que celui de l'immobilier, l'ENCIS, le bureau d'étude paysagère et patrimoniale, représentant de la SAS Grandes Chaumes Energie affirme que :

ATTESTATION

Je soussigné, Ludovic DURIS, Responsable du Relais des Gîtes de France de l'Indre en Berry, certifie que dans le cadre de l'agrément «Gîtes de France®», les critères relatifs à l'environnement et à la présence de nuisances auditives, olfactives et visuelles sont pris en compte.

Gîtes de France® ne labellise donc pas de structures situées dans les zones d'implantation de parcs éoliens, ou à proximité de celles-ci, ou de toute autre source de nuisance.

De plus, les touristes viennent dans le Parc Naturel Régional de la Brenne pour son paysage préservé, la diversité de sa faune et de sa flore.

Il n'est donc pas concevable que ceux-ci se retrouvent face un champ d'éoliennes dans cet environnement naturel remarquable.

Fait à Châteauroux, le 14 janvier 2016

Ludovic DURIS
Responsable





Annexe 21

Angers, le 10 septembre 2014

Bonjour,

Suite à notre rencontre et après examen de votre dossier et de l'évolution de vos réservations concernant votre gîte situé à la Roche Coutant –commune de Tigné, il est notoire que l'implantation d'éoliennes aura un impact négatif sur la fréquentation de votre hébergement.

En effet, compte tenu de la qualité du bâti qui s'intègre à l'environnement calme actuel, votre gîte actuellement connaît une bonne fréquentation et nous avons des retours positifs de la part de la clientèle. Il faut craindre qu'avec l'implantation de 6 éoliennes à 650m du gîte, les clients opteront pour un autre hébergement compte tenu des nuisances que cela engendrera (nuisances sonores, visuelles)... sans parler de l'aspect « nature » qui sera défiguré et qui aujourd'hui correspond tout à fait à la demande de notre clientèle Gîtes de France.

Pour information, le Relais Gîtes de France du Lot est confronté au même problème. Allons-nous continuer à labelliser des hébergements dans nos campagnes ?

Espérant continuer à pouvoir proposer à la clientèle des hébergements de qualité , nous restons à votre disposition pour tout complément d'informations,

Cordialement,

Hélène Anselme

Directrice Gîtes de France Anjou



Information presse
23 mai 2006

Encore une innovation MMA

Avec la Garantie Revente événements extérieurs, MMA couvre la décote d'une maison : au cas où....

Avec l'innovation **Garantie Revente MMA événements extérieurs**, MMA permet désormais aux propriétaires d'être indemnisés si une modification majeure de l'environnement les contraint à vendre leur bien, qu'il s'agisse d'une habitation principale ou d'une résidence secondaire.

La nouvelle **Garantie Revente MMA** s'applique en cas de modification de l'environnement proche du logement assuré, entraînant soit une expropriation, une proposition de rachat par une collectivité publique ou l'Etat, soit une nouvelle nuisance avérée (olfactive, visuelle ou sonore) contraignant le propriétaire, en l'absence de solution amiable, à revendre son bien.

MMA indemnise ainsi les propriétaires de la perte financière en cas de revente jusqu'à 50 000 euros selon l'option souscrite ⁽¹⁾.

La garantie « événements extérieurs » couvre la perte financière, notamment en cas de nuisances liées à :

- **La construction d'infrastructures de transports** : route, autoroute, voie rapide, voie ferrée, tramway, ...(hors aéroports).
- **L'installation ou construction d'ouvrage à usage industriel** : usine, champ d'éoliennes, ligne à haute tension, décharge publique, centre de retraitement des eaux usées ou de déchets.
- **L'installation ou construction d'ouvrage à usage commercial** : bar de nuit, discothèque, restaurant, présence d'un commerce de nuit ou à ouverture matinale (avant 7 heures du matin).
- **L'installation ou construction d'ouvrage à usage agricole** : exploitation d'élevage de masse (porcherie ou volaille en batterie), refuge d'animaux.
- **La construction d'un équipement collectif de loisirs ou de sports** : stade, salle de concert, gymnase, camping, ball-trap/stand de tir, moto cross, karting.
- **La construction d'un équipement collectif d'utilité publique** : caserne de pompiers, hôpital, clinique.
- **La construction ou rehaussement d'un immeuble collectif d'habitation.**



Une démarche en deux étapes :

Dans un premier temps, la Protection Juridique Expropriation ou Nuisance, incluse gratuitement dans les contrats Assurance Habitation MMA s'applique. MMA assiste et défend les droits du souscripteur pour faire cesser la nuisance occasionnée ou pour négocier auprès des collectivités territoriales ou de l'Etat en cas d'expropriation ou de proposition de rachat.

Dans un deuxième temps, si aucune solution n'est trouvée, et qu'il faille se résoudre à vendre, MMA prend en charge la différence entre le prix de revente effectif et le prix marché (apprécié sans la nuisance) définie par un expert immobilier, et ce jusqu'à hauteur de 50 000 €, déduction faite d'un abattement de 5%.

En parallèle, **MMA propose également une protection contre la perte de valeur du capital immobilier en cas de revente précipitée suite à un événement personnel ou familial important** (décès ou invalidité accidentel, naissances multiples, divorce dans les 5 ans suivant l'achat du logement...).

*« Avec la nouvelle option exclusive « **Garantie Revente MMA** », MMA offre aux assurés propriétaires une protection accrue inégalée », déclare Martial Stambouli, Directeur Général de MMA. « La propriété immobilière constitue l'essentiel du patrimoine de la plupart des ménages. C'est la mission d'une entreprise innovante et proche de ses clients comme MMA de leur offrir une vraie protection face aux aléas personnels comme aux évolutions environnementales. »*

(1) Conditions tarifaires des options « Garantie Revente » proposées dans l'Assurance Habitation MMA n°3 et n°4 :

Option « Garantie Revente » Evénements extérieurs :

- 3 € par mois (soit 36 € par an) pour un montant de garantie de 25 000 €
- 6 € par mois (soit 72 € par an) pour un montant de garantie de 50 000 €.

Option « Garantie Revente » Evénements personnels ou familiaux :

- 2 € par mois (soit 24 € par an) pour un montant de garantie de 25 000 €.
- 4 € par mois (soit 48 € par an) pour un montant de garantie de 50 000 €.

Les différentes options « Garantie Revente » peuvent se cumuler ou être souscrites indépendamment les unes des autres.

Contacts Presse MMA

- **Françoise Ickowicz : 01.53.10.65.10**
- **Sophie Bagdikian : 01.53.10.65.12**

En pratique

Trois cas réels où la Garantie Revente événements extérieurs se serait appliquée

IMPLANTATION D'UNE BOITE DE NUIT

Une boîte de nuit s'est installée à proximité de la résidence principale de M. X à **Fontaine (Isère)** et crée une nuisance sonore insupportable.

Monsieur X a souscrit la Garantie Revente avant le projet d'installation. Il la fait jouer.

- 1) Dans un premier temps, MMA cherche, par une action amiable ou judiciaire, à faire cesser la nuisance.
- 2) En l'absence de solution amiable, Monsieur X est contraint de revendre son logement et trouve un acheteur à 150 000 € (signature d'un compromis de vente).

L'expert immobilier mandaté alors par MMA estime la valeur marché de sa maison (sans cette nuisance) à 210 000 €.

=> MMA l'indemnise de la perte de valeur de revente qu'il a subie sous déduction d'un abattement de 5% soit : $(210\ 000\ € - 10\ 500\ €) - 150\ 000\ € = 49\ 500\ €$

IMPLANTATION DE CHAMPS D'ÉOLIENNES GEANTES

Contrairement aux petites éoliennes, s'insérant discrètement dans le paysage, les éoliennes géantes mesurent plus de 100 mètres de haut, et ont une envergure de 50 mètres. Suite à leur implantation, à **Montselgues dans l'Ardèche**, les maisons situées à proximité ont subi une dévalorisation très importante.

- **Nuisances auditives permanentes** : Plus les pales sont grandes, plus la vitesse à leur extrémité est élevée, avec une forte intensité sonore et des infrasons qui perturbent l'oreille interne.
- **Nuisances visuelles permanentes** : les éoliennes géantes peuvent être perçues comme dégradant le paysage.

=> Les propriétaires qui ne supportent plus ces nuisances doivent bien souvent se résoudre à revendre dans de mauvaises conditions financières. Dans un tel cas, si la Garantie est souscrite avant le projet d'installation, elle joue en cas de revente.

CONSTRUCTION D'IMMEUBLES COLLECTIFS EN ZONE PAVILLONNAIRE

Un comité d'intérêt collectif a été constitué suite à un projet de construction de 5 immeubles au milieu d'un quartier résidentiel à **Valréas, quartier des Coquettes, dans le Vaucluse**.

Ce comité considère que ce programme immobilier crée notamment de nouvelles nuisances visuelles entraînant ainsi une dévalorisation des maisons aux alentours.

=> Si elle avait existé, et pour autant qu'elle ait été souscrite avant le dépôt du permis de construire de ces bâtiments, la Garantie Revente MMA aurait joué. Dans une première étape, MMA négocie avec les différents parties concernées. En cas d'échec des négociations, et si la nuisance est avérée, la Garantie Revente MMA s'applique.

Le Courrier de l'ouest

SAUMUR

VENDREDI 11 JUIN 2010 - 0,85 € - N° 19973 - 67^e année

Justice

Une éolienne fait baisser le prix d'une maison

PAGE 3

MAINE-ET-LOIRE

► Justice. Une maison, c'est moins cher avec une éolienne devant

La Cour d'appel a rendu hier un arrêt très attendu par les opposants aux éoliennes. Le vendeur d'une maison à Amigné, dans la commune de Tigné, a été condamné à payer 18 000 € de dommages et intérêts à un couple d'acheteurs auquel il avait « oublié » de dire qu'un projet d'implantation d'éolienne était dans les cartons des aménageurs, à 1 100 mètres de leur maison.

Le juge a reconnu la « mauvaise foi » du vendeur, qui a dit qu'il n'avait pas connaissance de ce projet alors qu'il l'avait voté en tant qu'élu à la Fosse-de-Tigné. Il reconnaît également le préjudice des vendeurs, ce qui signifie que l'implantation

d'une éolienne fait perdre, de facto, de la valeur à une maison près de laquelle elle s'installe.

Par ailleurs, le vendeur se retrouve avec la maison sur les bras parce que le juge considère que cette dissimulation « empêche la réalisation du contrat ». La vente prévue et signée ne se fera donc pas.

Pour le vendeur, c'est donc un peu la triple peine : il ne vend pas sa maison par cette opération, s'il la vend à d'autres acheteurs, ça sera sans doute moins cher qu'escompté et il doit 18 000 € au jeune couple qui voulait l'acheter.

Jean-Yves LIGNEL

Annexe 24

ORDONNANCE DU JUGE DE LA MISE EN ÉTAT

Ordonnance rendue L'AN DEUX MIL SEIZE, LE QUINZE MARS par Estelle LAMOTTE-GENET, Juge de la Mise en Etat du Tribunal, assistée de A. JUSSERAND, dans l'instance N°14/00472

Quant à l'argument du préjudice financier pour les propriétaires fonciers, qui découlerait de la présente décision, il apparaît assez secondaire non seulement par rapport à d'autres enjeux, mais également et surtout s'agissant d'une demande de mesure conservatoire dont le seul effet pourrait être de retarder de quelques mois le début des travaux d'un projet vieux de presque 11 ans.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer recevable la note en délibéré en date du 3 mars 2016.

S'agissant du nouveau photomontage transmis le 7 mars 2016, il est contesté par la partie adverse et devra donc être écarté des débats.

Sur la demande de suspension des travaux

Aux termes des dispositions de l'article 771 4° du code de procédure civile, le juge de la mise en état peut ordonner toutes mesures provisoires, même conservatoires, à l'exception des saisies conservatoires et des hypothèques et nantissements provisoires.

En l'espèce, le juge de la mise en état est saisi dans le cadre d'une procédure intentée par les époux [REDACTED] devant le tribunal de grande instance de SAUMUR contre la validité des conventions de constitution de servitudes sous seing privé et des baux emphytéotiques conclus dans le cadre de l'implantation du parc éolien.

En premier lieu, sauf à dénier au juge de la mise en état les pouvoirs que lui confère le code de procédure civile et, en particulier les dispositions de l'article 771 4° dans le cadre d'une instance pendante devant le tribunal de grande instance, il ne peut lui être reproché, par sa décision, de s'ingérer dans le pouvoir de police spéciale de quelques autorités administratives que ce soit, y compris s'agissant d'installations classées.

En deuxième lieu et de surcroît, la demande a pour objet de suspendre, à titre conservatoire, la réalisation des travaux jusqu'à la décision au fond du tribunal de grande instance de SAUMUR saisi d'une demande juridiquement différente de celle déjà portée devant les juridictions administratives. Il ne s'agit donc nullement de remettre en cause la procédure menée jusqu'à présent sur le plan administratif et les autorisations administratives déjà validées sur le plan judiciaire. La mesure conservatoire demandée consiste simplement à retarder provisoirement de quelques mois le début des travaux, le temps que le dossier soit en état d'être jugé devant le juge judiciaire.

En troisième lieu, il ne peut être fait grief à Monsieur et Madame [REDACTED] d'user dans un Etat de droit de toutes les voies de recours à leur disposition pour s'opposer à l'installation à proximité de leur habitation d'un parc éolien. Les sociétés d'exploitation ont sans nul doute intégré dans la réalisation de leur projet les retards et les surcoûts liés à l'opposition assez prévisible de certains riverains.

En quatrième lieu, les enjeux d'un tel projet sont importants pour chacune des parties. Si les enjeux pour les sociétés d'exploitation sont essentiellement financiers, les enjeux concernant les riverains sont non seulement financiers concernant la valeur de leur habitation, mais également liés à la qualité de leur vie et à la remise en cause de leur tranquillité et de leur environnement.

En effet, il est difficilement contestable que l'installation d'un parc de six éoliennes de 121 mètres de haut à un peu plus de 600 mètres de son habitation, dans un paysage totalement plat, a nécessairement un impact visuel. Le volet paysager de l'étude d'impact réalisé en 2005 précise d'ailleurs qu'à l'échelle du paysage immédiat (entre 0 et 2 km), "les éoliennes, de par leur dimension verticale, sont omniprésentes dans le paysage et très fortement impactantes".

De plus, à cette pollution visuelle s'ajoute celle sonore. L'étude acoustique relatée dans la décision du tribunal administratif de NANTES fait apparaître que les seuils réglementaires seront dépassés en période nocturne et que les riverains seront soumis à la volonté de la société d'exploitation d'instaurer un système de bridage des éoliennes dans certaines conditions météorologiques.

Par ailleurs, il est également difficilement contestable que l'installation d'un parc éolien à un peu plus de 600 mètres de son habitation dévalorise nécessairement celle-ci, compte tenu des nuisances visuelles et sonores indiquées précédemment. Même si l'intention de vendre n'est pas immédiate, le préjudice sur ce point est futur mais absolument certain.

Qui sommes-nous ?

Haut de page

Plateforme européenne contre l'éolien industriel (EPAW) © 2008 - 2017

Plateforme européenne
contre l'éolien industriel

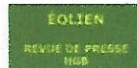
| ""

Choisissez votre langue:



Nombre de visiteurs : 1202644

Paris: 2017-02-18

Livres
concernant
l'éolienCHAÎNE
VIDEOS
YOUTUBE
[Accueil](#) [Qui sommes-nous ?](#) [Contact](#) [Justice](#) [Échos](#) [Médias](#) [Documents](#) [Santé](#) [Biodiversité](#) [Multimédia](#) [Liens](#) [Pétitions](#)

Échos > 2016 > Scandale immobilier : vendeur et notaire condamnés pour avoir dissimulé un projet éolien !



FRANCE

Capital

<http://www.capital.fr/immobilier/actualites/scandale-immobilier-le-vendeur-d-un-haras-et-son-notaire-condamnes-pour-avoir-dissimule-un-projet-eolien-1111206>

Scandale immobilier : le vendeur d'un haras et son notaire condamnés pour avoir dissimulé un projet éolien !

22/03/16 à 16:30

Mis à jour le 22/03/16 à 16:39



Tous droits réservés - © DR

Entachées depuis plusieurs années par de sombres histoires de prises illégales d'intérêts incriminant des édiiles, les installations d'éoliennes mettent, pour la première fois, en cause le vendeur d'un bien immobilier - en l'occurrence un haras normand - et son notaire. Un jugement inédit vient d'être prononcé par le TGI d'Argentan dans l'Orne.

22 hectares de terrain, avec une écurie et une dépendance de 125 mètres carrés ! Lorsqu'à l'été 2012, Lucie Nivelles boucle l'acquisition de son haras, sur la commune de Goulet dans l'Orne, cette passionnée de canassons se dit qu'elle va enfin pouvoir réaliser son rêve : ouvrir un centre de soin pour chevaux dans un coin reculé de la campagne normande. Las, le beau rêve à 530.000 euros tourne vite au cauchemar, la propriétaire découvrant, peu de temps après la signature, que 10 éoliennes géantes s'apprêtent à jouxter sa propriété ! A tout juste 100 mètres de son terrain pour les plus proches...

Après quatre ans de procédures judiciaires acharnées, la justice vient de lui donner raison. Dans un jugement rendu le 26 février dernier, dont Capital.fr s'est procuré une copie, le Tribunal de grande instance d'Argentan (Orne), a fait annuler la vente du haras et à simultanément condamner pour tromperie le vendeur, la société d'aménagement foncier et rural de Basse Normandie (SAFER), chargée de la commercialisation du bien, ainsi que le notaire.

Dans cette décision, inédite en matière d'affaires éoliennes, les juges reprochent aux différentes parties d'avoir sciemment caché à la plaignante l'existence du projet éolien, alors même que celle-ci en avait fait une des conditions pour installer son centre de soins pour chevaux. L'ex-propriétaire est sommée de rembourser entièrement à Lucie Nivelles la somme de 530.000 euros, sans compter les intérêts par jour

Rechercher

2017
2016
2015
2014
2013
2012
2011
2010
2009

une amende de 9.850,20 euros pour le notaire, hors intérêts là encore.

Lire aussi : Scandale des éoliennes, les condamnations d'élus pour prise illégale d'intérêts s'empilent

Contactée par nos soins, la direction de la SAFER dit reconnaître son erreur d'appréciation dans cette affaire et le bien-fondé du jugement. Mais les rôles du vendeur et surtout du notaire s'avèrent beaucoup plus troublants. En tant qu'officier ministériel, ce dernier se doit, en théorie, de communiquer à l'acheteur toute information sur le bien convoité. "Or il est clairement établi qu'en l'espèce il avait eu connaissance de ces projets d'éoliennes par le biais d'un mail que lui avait adressé la mairie de Goulet peu de temps avant la signature", observe Ivan Jurasinovic, avocat de la victime. Une copie de la lettre, dont nous publions un extrait, l'atteste.

Renseignements complémentaires		OUI	NON
- En règle générale, existe-t-il à votre connaissance des servitudes ou projets en cours pouvant intéresser cet immeuble ? si oui, lesquels ?		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Construction d'un Parc éolien Permis déposé le 31 Janvier 2012			
- Autre :			

Sceau de la Mairie et signature

Date




16 Juillet 2012

Quelles motivations ont donc poussé le notaire incriminé à retenir cette information de premier ordre ? La peur de voir la vente capoter ? Une proximité non établie entre ce dernier et le vendeur ? Contactée l'étude de maître Martin n'a pas souhaité répondre à nos sollicitations.

En attendant, cette affaire - dont la gravité se mesure aussi par la perte de valeur que risque d'occasionner le parc éolien sur le fameux haras - pourrait ne pas s'arrêter là. Le procès pourrait désormais se poursuivre au pénal. Avec cette fois, des peines encourues beaucoup (beaucoup) plus lourdes pour le vendeur et son notaire. A suivre...

Guillaume Chazouillères

Lire aussi : Nausées, troubles du sommeil, dépression... des témoignages de riverains s'élèvent contre les éoliennes !

La vente annulée, le projet d'une vie s'écroule

Modifié le 17/03/2016 à 04:00 | Publié le 15/03/2016 à 01:01

Béatrice LIMON.

À Goulet, près d'Argentan, les Nivelles avaient acheté un haras pour élever et soigner des galopeurs. Sans savoir que des éoliennes devaient y être implantées. À qui la faute ?

La polémique

Sa voix s'étrangle et des larmes lui perlent aux yeux. Noël Nivelle n'en peut plus de ce dossier qui empoisonne l'existence de toute la famille depuis l'été 2012. À l'époque, ce retraité de l'industrie pharmaceutique fait un saut dans l'inconnu pour réaliser le rêve de sa famille. Lui est passionné de courses hippiques, sa fille de chevaux de sport : ils vont vendre leur maison en Touraine et acheter un haras où, comme professionnels, ils élèveront, entraîneront et soigneront des pur-sang.

La famille s'adresse à la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer) pour trouver un domaine adéquat. Ils cherchent sans préférence pour une région ; ce qui leur importe, c'est l'absence d'éoliennes là où ils exerceront leur activité. Ils craignent les nuisances pour les poulinières et les chevaux de grande valeur.

Pour 530 000 €

Au printemps 2012, un expert foncier équin de la Safer leur fait visiter le haras de Goulet, près d'Argentan. C'est cher, 530 000 €, mais la Safer garantissant les atouts de la propriété, ils payent comptant avec l'argent de la vente en Touraine. Et découvrent, quelques jours après avoir signé l'acte définitif d'achat, qu'il y a un projet éolien à Goulet.

« **On a pris un choc sur la tête** », témoigne Maria Nivelle. D'autant que les premiers contacts entre la commune et la société Théolia qui a déposé en janvier 2012 un permis de construire pour douze éoliennes à Goulet et trois dans le village voisin de Montgaroult remontent à plusieurs années. « **Ça fait dix ans qu'on est dessus**, confirme le maire de Goulet, Gilles Mallet. **Mais la famille n'est pas venue me voir avant d'acheter. On leur avait dit que j'étais un con...** »

Qui savait, qui ne savait pas ? La mairie de Goulet, elle l'a prouvé, a bien envoyé un document d'urbanisme mentionnant le projet éolien pour compléter l'acte de vente. La Safer, a estimé la justice, « **a dissimulé par son silence l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes** ». Ce qu'elle conteste, d'ailleurs : « **Des gens étaient tout à fait au courant, mais pas nous**, proteste le directeur général, Stéphane Hamon. **Quand la transaction a eu lieu, le schéma d'implantation n'était pas arrêté.** » La nuance est subtile : la Safer a connaissance d'un projet mais, tant qu'il n'est pas concret, « **le préjudice n'existe pas** ».

Le notaire ? Le tribunal d'Argentan dit qu'il « **disposait de l'information** », point de vue que l'avocat des Nivelles, M^e Jurasinovic, du barreau d'Angers, a largement fait valoir.

Le vendeur, lui, était membre de l'association Défense des monts, constituée pour lutter contre ce projet éolien. La justice estime qu'il a « **volontairement** » dissimulé l'existence du projet. Le 25 février, le juge d'Argentan prononce l'annulation de la vente et la restitution aux Nivelles de tout ce qu'ils ont déboursé : le prix du haras, les frais de notaire, la commission de la Safer.

Mais... le propriétaire est insolvable. « **J'ai tenté une saisie conservatoire qui n'a pas abouti, l'huissier s'est cassé le nez, déplore M^e Jurasinovic. Tout le monde est condamné mais les Nivelles, qui n'ont plus de titre de propriété, doivent payer un loyer et sont menacés d'expulsion, sans avoir récupéré leur argent. C'est très frustrant, pour un avocat, d'arriver ainsi au bout de la procédure !** »

Il ressort de toute cette affaire « **une impression de gâchis** », déplore Fabien Bouglé, porte-parole d'une association anti-éoliennes. Car la famille Nivelles, sous le coup de cette bagarre juridique et administrative, n'a pas lancé son activité. La demande de réinstallation auprès de la Safer n'a encore rien donné.

Mais le projet éolien de Goulet, lui, n'est pas encore certain : invalidé par le tribunal administratif de Caen, il doit être rejugé en appel à Nantes, après la saisine de la préfecture de l'Orne. Il n'y aura peut-être jamais d'éoliennes près du haras.

Annexe 27

English Français Deutsch Polski

« D'abord ils vous ignorent, ensuite ils vous raillent, puis ils vous combattent et enfin, vous gagnez. » Gandhi

Accueil Conseils Réalités Santé Collectif de victimes Témoignages Justice Oppositions News Accidents
Films Livres Chansons Satires Posters Friends Contact Chaîne YouTube Je suis NOTME

Dernière mise à jour : 8 juillet 2017

Pour être informé(e) des nouveaux articles : Saisissez votre adresse e-mail

Saisissez votre pays



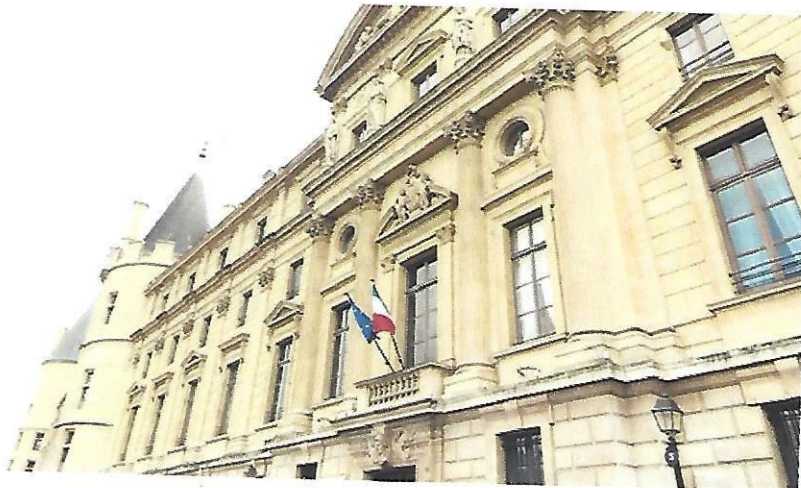
Romandie

7 juillet 2017

France

VIE PRATIQUE : Le bruit des éoliennes peut annuler une vente

Le bruit de nouvelles éoliennes peut justifier l'annulation de l'achat d'une maison si l'acquéreur la réclame.



Cour de cassation

J'aime 17 Partager

Tweeter

G+ Partager 0

Paris – Le bruit de nouvelles éoliennes peut justifier l'annulation de l'achat d'une maison si l'acquéreur la réclame.

L'acquéreur, confronté à cette nuisance, peut en effet invoquer sa propre erreur d'appréciation qui a vicié son consentement, surtout s'il s'est montré préoccupé par l'environnement avant d'acheter, juge la Cour de cassation.

Bien que personne ne soit fautif, l'erreur d'une des parties entraîne un défaut de son consentement qui justifie la remise des choses dans leur état antérieur, c'est-à-dire la restitution réciproque de la maison et de son prix, admettent les juges.

La construction d'éoliennes n'étant pas une question d'urbanisme, elle peut ne pas être signalée à ce titre au futur acquéreur qui chercherait à s'informer à la mairie sur les projets d'urbanisme, observent les juges.

Ce futur acquéreur ne peut donc pas se plaindre qu'elle ne lui ait pas été signalée. Il lui aurait fallu poser précisément la question d'un projet d'implantation d'éoliennes. Mais quoi qu'il en soit, même informé du projet, le vendeur pouvait commettre une erreur quant à l'importance de ses conséquences.

En somme vendeur, acquéreur, notaire et administrations sont excusables puisque,

tout en connaissant le projet, personne ne pouvait imaginer l'ampleur des nuisances. Ce n'est qu'à leur apparition que l'acquéreur a pu constater que s'il avait su, il n'aurait pas acheté.

(Cour de cassation, Troisième chambre civile, 29 juin 2017, Z 16-19.337).

(©AFP / 07 juillet 2017 09h55)

Article de [Romandie](#) du 7 juillet 2017

[Haut de page](#)

Friends against wind © 2014-2017

LES ÉOLIENNES, LES DÉVALUATIONS PATRIMONIALES ET LES MENSONGES DES PROMOTEURS

Par Myrissa Jones, septembre 2013-09-20

Un exemple d'une loi d'indemnisation votée par le parlement du Danemark qui a du reconnaître la perte de valeur des biens subies par les riverains d'éoliennes...

The Copenhagen Post | 12 Novembre, 2012 |

Extraits :

"Une évaluation du paiements de 551 indemnités pour les personnes vivant à côté d'éoliennes, indique que le montant moyen était de 57.000 couronnes par ménage. Les agents immobiliers disent que la quantité est souvent bien inférieure à la perte réelle de valeur de la propriété, ce qui dans certains cas est en hausse de 20 pour cent. La clause de perte de valeur a été adoptée par parlement en 2008 à l'instigation du Dansk Folkeparti (DF) et a donné aux voisins des éoliennes la possibilité de demander une compensation financière pour la valeur des biens perdus.

Cinquante-trois pour cent des candidats ont reçu une compensation, mais ceux qui ont eu droit à l'argent disent que le montant attribué ne reflète de loin pas la valeur réelle de la perte subie"

L'un d'eux, Torben Tornvig, del a ville de Brande dans Jutland, a reçu 75.000 couronnes pour compenser la perte subie à la suite d'éoliennes de 150m, actuellement en cours de construction à 630 mètres de son domicile.

«Je ne veux pas vivre ici avec ma famille et je suis très déçu par le montant de l'indemnisation," a déclaré Tornvig au journal Jyllands-Posten.

"Mon agent immobilier a estimé que la valeur de ma propriété s'est déprécié d' au moins 500.000 couronnes. Le paiement de couronnes 75 000 n'est rien quand vous avez des moulins à vent si proche et si dominants. Je ne sais même pas si je peux vendre la propriété".

"Le porte-parole de l'environnement DF, Jørn Dohrmann, a reconnu la frustration de la population vivant à proximité d'éoliennes, mais a souligné que ces compensations, c'était mieux que rien."

«Nous savons que les grandes éoliennes sont un problème pour les gens qui vivent à côté d'eux et qu'elles dévaluent leurs propriétés. Nous pouvons toujours discuter de savoir si la quantité des sommes suffit, mais au moins à travers celles-ci, nous avons eu un accord de compensation. Sinon ils n'auraient pas eu quoi que ce soit », a déclaré Dohrmann dans le Jyllands-Posten.

"Le ministère de l'Energie, qui gère le système de compensation, est également chargé de promouvoir le développement des énergies renouvelables. Certains ont fait remarquer qu'il s'agit d'un conflit d'intérêts et demandent maintenant que les décisions soient prises par une organisation différente, comme le ministère de la Justice."

"Rasmussen estime que sa maison perdra environ 1 million de couronnes en valeur à cause des éoliennes, mais comme il vit plus à d'un kilomètre d'elles, il ne recevra aucune compensation.

Les autorités d'évaluation sont divisées en cinq régions et sont constituées d'un juriste, un agent immobilier et un représentant du ministère de l'Energie. "

Birgitte Egelund Olsen, professeur à l'Université d'Aarhus et à la tête de la centrale d'évaluation de l'autorité régionale du Jutland, a nié que les montants ont été définis à l'avance.

«Je peux comprendre que les gens pensent que les montants sont trop petits, mais nous réalisons une évaluation indépendante, au cas par cas, où un certain nombre de choses sont évaluées: la distance aux turbines, l'aspect visuel, le bruit, l'ombre, le caractère de la propriété et l'évaluation du marché immobilier de la région », a-t-elle déclaré dans le Jyllands-Posten.

DEPUIS L'ENTREE DE LA LOI EN JANVIER 2009, UN TOTAL DE PLUS DE 31.200 000 DE COURONNES A ETE ATTRIBUE

(N.D.L.R 5 162 352 francs suisses – cours septembre 2013)

<http://windturbinepropertyloss.org/site/category/recent-news/>

[Qui sommes-nous ?](#)[Haut de page](#)

Plateforme européenne contre l'éolien industriel (EPAW) © 2008 - 2017

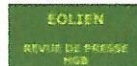
Plateforme européenne
contre l'éolien industriel

Choisissez votre langue:



Nombre de visiteurs : 1 202 646

Paris: 2017-02-18

Livres
concernant
l'éolienCHAINE
VIDEOS
YOUTUBE[Accueil](#) [Qui sommes-nous ?](#) [Contact](#) [Justice](#) [Échos](#) [Médias](#) [Documents](#) [Santé](#) [Biodiversité](#) [Multimédia](#) [Liens](#) [Pétitions](#)[Documents](#) > [Dévaluation de l'immobilier](#) > [Windfarms and property values - Danish exception, or deception?](#)

Windfarms and property values Danish exception, or deception?

Back in 2008, the Danish Parliament passed a law recognising the right of windfarm neighbours to be compensated for the loss of value of their homes. But there is a large gap between theory and practice. We learned today that, of the more than 1,000 applications submitted, only 551 were entertained. And of these, many resulted in payments "far below" the actual amount lost:

"An evaluation of the 551 compensation payments made to people living next to wind turbines indicates that the average amount was 57,000 kroner per household. Estate agents say the amount is often far below the actual property value loss, which in some cases is up to 20 percent**."*

* DKK 57,000 = € 7,640

** reports from other countries point to higher losses, all the way up to not finding a buyer at half the price. In those cases, some people prefer to abandon their homes, hoping that the windfarm will break down beyond repair after 15 years, which many seem to be doing.

The Danish exception applies to more than just property values. For example, we are asked to believe that birds are smarter in Denmark than in other countries. Indeed, none are reported to have been killed by wind turbines in the little kingdom. This is even less than in the UK and France, which have the next best bird mortality cover-up in the world. In contrast, the cover up has been lifted in Spain: SEO/Birdlife reported in January that the country's 18,000 wind turbines were killing between 6 and 18 million birds and bats yearly:

Spanish wind farms kill 6 to 18 million birds & bats a year Source: SEO/Birdlife

The Danish deception, which also applies to health matters (see [Windfarm scandal in Denmark](#)) brings to mind the wise words of Howard Hayden, Professor of Physics Emeritus at the University of Connecticut: *"In recent years, the little country Denmark has gained a certain amount of fame with its wind turbines. No, they don't get much electricity from them. They sell them to suckers."*

Full article:

[Wind turbine compensation stirring discontent | The Copenhagen Post | Nov. 12, 2012](#)

Annexe 30



DIRECTION DES SERVICES FISCAUX
DE PARIS OUEST
5^{ème} division – affaires juridiques
20 rue la Boétie
75 380 PARIS CEDEX 08

TEL. : 01 44 56 20 00.
FAX : 01 44 56 20 03

*Affaire suivie par Johann MALNUIT
Poste 21 58*

Objet : Rescrit fiscal (organismes bénéficiaires visés
aux articles 200-1 et 238 bis du CGI)

Réf.: A P 2009 / 118

Recommandé A R
(4 pages / 2 feuillets recto verso)

PARIS le, **31 AOÛT 2010**

**Monsieur le Président de l'association
Fédération Environnement Durable (FED)**

**3 rue des Eaux
75 016 PARIS**

Monsieur,

Par un courrier du 02 mars 2009 (primitivement adressé au service des impôts des entreprises de Paris 16^{ème} Muette et reçu le 11 mars 2009 par le correspondant association de la direction des services fiscaux de Paris Ouest), vous aviez sollicité l'avis de l'administration concernant l'éligibilité de l'association **Fédération Environnement Durable** aux avantages fiscaux prévus par les dispositions des articles 200 et 238 bis du code général des impôts.

Au regard des renseignements primitivement transmis et de ceux consultables à partir du site Internet de l'association (www.environnement.durable.net), il vous a été demandé par une lettre du 31 août 2009 (AR du 02 septembre 2009) de bien vouloir communiquer des éléments complémentaires permettant d'apprécier si cette association correspondait à un « organisme concourant à la défense de l'environnement naturel » selon le sens précisé par la documentation administrative 5 B 3311 (n°24), c'est à dire un organisme exerçant son activité dans un ou plusieurs des domaines suivants : « *lutte contre les pollutions et nuisances, prévention des risques naturels et technologiques, préservation de la faune, de la flore et des sites, préservation des milieux et des équilibres naturels, amélioration du cadre de vie en milieu urbain ou rural* ».

Pour mémoire, il avait été relevé que la **Fédération Environnement Durable** exerce essentiellement une activité militante visant *in fine* à s'opposer aux programmes d'implantation d'éoliennes industrielles en regroupant de nombreuses associations (et des particuliers) partageant les mêmes convictions.

Les activités militantes (ou revendicatives) ainsi que celles de coordination (et/ou d'animation) d'associations rattachées, n'entrent pas dans les prévisions des dispositions visées aux articles 200 et 238 bis du code général des impôts.

Dès lors, la **Fédération Environnement Durable** ne pouvait être considérée comme d'emblée éligible au régime fiscal en faveur du mécénat à défaut d'exercice – à titre principal - d'une activité distincte de son rôle fédératif (ou de son activité militante) et entrant dans les prévisions des textes susvisés.

Afin de pouvoir statuer définitivement sur votre demande, il vous a donc été demandé de présenter tout élément (ou information complémentaire) se rapportant, par exemple, à l'existence d'études ou de travaux (dont le contenu et la rigueur scientifique doivent être établis) directement diligentés par la **Fédération Environnement Durable** et pris en compte (voire reconnus) par les pouvoirs publics chargés des problèmes environnementaux.

*

* * *

Vous avez répondu à cette demande de régularisation par l'envoi d'un courrier du 10 mars 2010 (reçu le 12) comportant les documents suivants :

- un exemplaire de l'ouvrage « L'imposture – Pourquoi l'éolien est un danger pour la France » dont vous êtes l'auteur ;

- une page Internet indiquant votre participation (en qualité de président de l'association **Fédération Environnement Durable**) à un débat organisé au Collège de France - le 20 juin 2009 - sur le thème « les énergies renouvelables sont-elles crédibles ? » ; les autres participants à ce débat représentaient, respectivement, l'agence de l'environnement et la maîtrise de l'énergie (établissement public placé notamment sous la tutelle du ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer), le groupe EDF, et l'entreprise Veolia Environnement ;

- une page extraite du site « larevueparlementaire.fr » reproduisant un texte (dont vous êtes l'auteur) portant l'intitulé « Eolien : une erreur stratégique pour la France » et qui résume les arguments avancés (dans votre ouvrage précité) à l'encontre du développement de l'éolien industriel ;

- la reproduction d'une lettre du 25 juin 2007 adressée au Président de la République mettant en exergue des risques de dégradations majeures des paysages induits par un programme prévoyant d'édifier plus de 10 000 nouvelles éoliennes sur le territoire français, et sollicitant une participation de la **Fédération Environnement Durable** au « Grenelle de l'Environnement » ;

- une lettre du 25 août 2007 (sous la signature du vice président de l'association) alertant le directeur de l'UNESCO sur un risque de saccage de l'environnement du Mont Saint Michel en raison de l'existence de projets d'implantation d'éoliennes industrielles à proximité de ce site ;

- une réponse du 10 octobre 2007 au courrier précité du 25 août 2007, concluant que les autorités françaises sont seules « *compétentes pour information et suivi approprié* » ;

- des articles diffusés sur Internet (sur les sites « lexpansion.com », « lepoint.fr »), permettant à la **Fédération Environnement Durable** d'exprimer ses analyses et conclusions concernant les programmes d'implantation d'éoliennes industrielles ;

- un article de presse du 26 février 2010 (publié sur le site « lepoint.fr ») relatant les motifs ayant conduit le préfet d'Ile et Vilaine à refuser des permis de construire afférents à trois projets d'implantation d'éoliennes près du Mont Saint Michel.

- copie d'un courrier (dont vous êtes l'auteur) daté du 11 décembre 2009, visant à attirer l'attention d'un député sur des motifs susceptibles de justifier un « arrêt immédiat de l'implantation de 12 000 éoliennes en France » ;

- copie d'un courrier du 24 janvier 2008 de la **Fédération Environnement Durable** en vue d'attirer l'attention de l'AFSSET (agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail) sur l'existence (supposée ou avérée) de nuisances affectant la santé de personnes en raison de leur situation de proximité de parcs éoliens industriels ;

- rapport de l'Académie nationale de médecine (sous la plume de M. Claude-Henri Chouard) prenant en considération l'existence de risques de « traumatisme sonore chronique » liés au fonctionnement des éoliennes industrielles et concluant d'une part à la nécessité d'effectuer une expertise scientifique complète concernant les risques ainsi suspectés et, d'autre part, à une recommandation aux pouvoirs publics de suspendre à titre conservatoire la construction des éoliennes d'une puissance supérieure à 2.5 MW situées à moins de 1 500 mètres des habitations, de modifier l'article 98 de la loi du 02 juillet 2003 pour que les éoliennes dépassant une certaine puissance soient considérées comme des installations industrielles et que leur implantation soit soumise à une réglementation spécifique tenant compte des nuisances sonores très particulières qu'elles induisent ;

- copie d'un article de presse du 06 mars 2010 concernant un jugement rendu par le tribunal de grande instance de Montpellier le 04 février 2010, au terme duquel l'exploitant d'un parc éolien jouxtant un domaine viticole a été condamné - pour réparation du préjudice subi par le propriétaire de ce domaine (nuisances visuelles et sonores, dépréciation de valeur foncière) - au versement d'une somme de 500 000 euros et à la démolition des machines les plus proches des habitations (soit 4 machines sur un total de 21) :

- copie de deux articles de presse évoquant des débats concernant des projets d'implantation massive d'éoliennes dans le département du Tarn.

*
* *
*

Au vu des documents communiqués, il ressort que l'implantation d'éoliennes industrielles est susceptible de présenter - dans certaines conditions - des inconvénients majeurs : défiguration de paysages (y compris des « sites emblématiques »), nuisances sonores et dépréciation foncière liées à une trop grande proximité entre les machines et les habitations.

La prise en considération de tels inconvénients justifie le prononcé de décisions administratives interdisant la réalisation des programmes concernés (ex : refus de permis de construire par le préfet d'Ille et Vilaine concernant les projets d'implantation à proximité du Mont Saint Michel), voire des décisions juridictionnelles aboutissant, *in fine*, au même résultat (ex : jugements de tribunaux administratifs annulant des permis de construire d'éoliennes).

L'existence de ces inconvénients majeurs a d'ailleurs conduit le législateur à adopter récemment (cf. loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) des dispositions tendant à restreindre les possibilités d'implantation de parcs éoliens industriels.

Pour autant, à défaut d'expertises et d'études scientifiques dont les résultats définitifs ne prêteraient pas matière à controverse (entre opposants et partisans du développement d'une industrie éolienne en France), il n'appartient pas à l'administration fiscale de valider (ou d'invalider) les conclusions exprimées par la **Fédération Environnement Durable** concernant d'autres inconvénients (présentés comme particulièrement graves) pouvant caractériser l'éolien industriel.

Au regard des avantages attendus pour la collectivité et des inconvénients (réels pour certains, demeurant supposés pour d'autres) propres à cette activité, le législateur n'a pas entendu remettre en cause le principe même du développement de l'éolien industriel en France.

Force est de constater que les pouvoirs publics directement chargés des problèmes d'environnement (notamment le ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer) - ainsi que le législateur lui-même - persistent à encourager le développement de la filière éolienne industrielle, en l'encadrant certes davantage mais en considérant (à tort ou à raison) que ses effets devraient être globalement positifs pour l'environnement.

Dans ces conditions, l'activité qui consiste à s'opposer aux programmes d'implantation d'éoliennes industrielles peut difficilement être considérée comme étant au nombre de celles visées par les dispositions légales des articles 200 et 238 bis du code général des impôts.

Cela étant, une appréciation plus souple sur ce point n'aboutirait pas pour autant à une réponse favorable dès lors que l'octroi des avantages fiscaux en faveur du mécénat implique nécessairement que les versements (qualifiés de dons ou de cotisations) procèdent d'une véritable intention libérale, c'est-à-dire qu'ils soient consentis à titre gratuit, sans contrepartie directe ou indirecte au profit des personnes qui les effectuent.

A cet égard, il a été relevé que l'implantation d'éoliennes à proximité de biens immobiliers était fréquemment de nature à entraîner une importante dépréciation foncière, évidemment préjudiciable aux propriétaires de ces biens.

Dans ces conditions, les dons effectués par des propriétaires (ou futurs propriétaires) en faveur d'une association dont l'activité peut les protéger contre l'émergence de risques de dépréciation immobilière (et donc d'appauvrissement de leur patrimoine) ne peuvent pas être considérés comme procédant d'une véritable intention libérale.

En regrettant sincèrement de ne pouvoir donner une réponse favorable à votre demande, veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le directeur des services fiscaux,

~~Commissaire Principal~~
~~Monsieur Yves THÉRET~~



Annexe 31

RAPPORTS

Conseil général
de l'Environnement
et du Développement
durable

n° 007442-02

Mai 2011

INSTRUCTION ADMINISTRATIVE DES PROJETS ÉOLIENS

Rapport

Ressources, territoires, habitats et logement
Energies et climat Développement durable
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent
pour
l'avenir**



Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement

www.guiff.fr/ministere-ecologie-durable-transport-logement

l'environnement, n'est pas opposé aux ICPE,

- est consciente que des projets d'éoliennes de hauteur inférieure à 50 m pourraient se développer pour échapper à la réglementation,
- fait part de ses inquiétudes en matière de compétences des services locaux et d'effectifs : la DGPR souhaite que les DREAL soient chargées à la fois de l'instruction et l'inspection. Se posera un problème d'effectifs pour réaliser cette mission. Il faut avoir à l'esprit qu'il s'agira d'une fonction technique, qui demandera une formation spécifique que la DGPR est prête à assurer,
- précise que les parcs éoliens n'ayant pas été soumis à l'instruction ICPE deviendront automatiquement installations classées sans nouvelle instruction, et feront l'objet des contrôles et mises aux normes éventuelles postérieures à leur réalisation.

Calendrier de sortie des textes :

1. avant la fin de 2010, un décret pour mettre en place un système de garantie financière pour la remise en état du site après démantèlement.
2. un décret de nomenclature, très court, qui définira le régime d'ICPE pour ce type d'installation et les seuils. Ce décret devra être pris avant le 13 juillet 2011. Ce délai assez long sera mis à profit pour écrire la réglementation technique avec tous les détails possibles. Seront ciblés le bruit, la biodiversité et les paysages, l'éloignement, les radars, la navigation aérienne, les risques, le démantèlement (les sujets les plus difficiles à fixer précisément seront la biodiversité et les paysages). Pour les radars, on souhaite en particulier que les militaires et Météo France fournissent précisément toutes leurs contraintes. Toutes ces prescriptions techniques feront l'objet d'arrêtés.

Le Commissariat Général au Développement durable (CGDD) :

- publie tous les trimestres un suivi des projets éoliens et photovoltaïques, à partir des données communiquées par ERDF et RTE donc uniquement à l'étape du raccordement,
- partage les inquiétudes de ne pas atteindre les objectifs nationaux,
- considère que, face à la mauvaise qualité constatée des études d'impact, le « Guide des études d'impact », publié par le MEEDDM (édition de 2010), devrait fournir les éléments pour sécuriser les projets,
- estime que la motivation des riverains est un facteur clé de succès pour l'installation d'éoliennes, **qu'il faudrait pouvoir indemniser les riverains**, au même titre que les propriétaires des terrains. En Allemagne, il existe des syndicats qui leur restituent une partie des bénéfices, signale le rapport sur l'« acceptabilité sociale des éoliennes » de juin 2009.

L'Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Énergie (ADEME) :

- accompagne techniquement et financièrement les dispositions nationales en faveur de l'éolien. A cet effet, elle a notamment mis en place un portail éolien, participé aux études de potentiels éoliens et aux schémas régionaux et à l'approfondissement des connaissances sur les impacts des éoliennes, comme l'impact sur les radars.
- apporte aux collectivités locales ses conseils, son assistance technique et financière.

5.1.3. L'attitude des services locaux de l'État

Les services de l'État consultés dans le cadre des instructions des ZDE et des PC ont des cultures, des formations, des positionnements très divers, qui influencent directement leurs

avis. A cela s'ajoute les sensibilités géographiques variables suivant les régions.

Les pôles éoliens, encouragés par les instructions ministérielles, ont l'intérêt d'ajuster les avis des services.

Deux facteurs principaux semblent forger les décisions finales :

- l'appréciation des préfets sur les aspects positifs et négatifs des parcs éoliens,
- l'appréciation des services sur la solidité de leurs avis et des risques contentieux, que ce soit pour les autorisations ou les refus.

Après une période plutôt favorable aux projets, les services de l'État, en appliquant les nouvelles mesures (ZDE, avis de l'Autorité Environnementale), et en analysant les contentieux, sont plus sensibles aux risques de saturation et de non acceptabilité des projets.

Pour des précisions complémentaires, voir le chapitre 5.2.

Pour les Météo France et l'Aviation civile, voir le chapitre 5.1.9.

5.1.4. L'attitude des élus

La mission n'a pas rencontré d'élus ou d'associations d'élus. Cependant le rapport de la mission d'information de l'Assemblée nationale sur l'énergie éolienne et les débats parlementaires lors du vote de la loi Grenelle 2 montrent que les élus nationaux n'ont pas marqué les parcs éoliens du caractère d'utilité publique et que les risques qu'ils représentent, notamment en matière de paysage et d'environnement, sont à mieux surveiller et à encadrer.

Les positions des élus locaux sont plus partagées :

- certains en font un vrai projet de développement durable, en maîtrisant l'évolution, sont les porteurs des projets. C'est en particulier le cas des collectivités regroupées au sein du réseau CLEO.
- certains sont sensibles aux impacts paysagers et environnementaux, du fait du site même, de leurs opinions personnelles, de l'opinion des habitants et des associations,
- certains estiment que la réalisation et l'exploitation des parcs éoliens présente des avantages sérieux pour les finances des communes et l'économie locale.

Les services nous signalent également la crainte de certains élus de s'engager dans une procédure longue, coûteuse et aléatoire. C'est notamment le cas pour modifier les documents d'urbanisme et surtout pour engager des ZDE.

5.1.5. Les opinions de la population

A la lumière de l'enquête ADEME – BVA de 2010, on constate :

- que l'éolien est reconnu comme une priorité parmi les énergies renouvelables, bien que derrière le photovoltaïque,
- que les Français ont une connaissance réduite, voire erronée, des avantages de l'énergie éolienne, notamment par rapport à l'énergie solaire, en matière de coûts de production (tarifs de rachat), de degré de pollution (bilan carbone) et de performances (puissance par installation).
- que l'impact visuel des parcs éoliens est mal accepté, en particulier par les riverains lorsqu'ils sont visibles de leurs lieux de résidence.

Annexe 32

ANNEXE 2 - CONCLUSION DE L'ÉTUDE CLIMAT ÉNERGIE ENVIRONNEMENT 2008

« Sur la bande littorale (Widehem et Cormont), la valeur de l'immobilier est tirée à la hausse par des communes telles que Le Touquet, Camiers, Neufchatel-Hardelot. Cela a, probablement, pour effet de limiter voire de supprimer d'autres évolutions minimales localisées sur le patrimoine immobilier.

Les données alors exploitées ne permettent pas d'établir une corrélation entre le volume transactions et le prix moyen de celles-ci. Manifestement, il n'est pas observé de « départ » des résidents propriétaires (augmentation de transactions) associé à une baisse de la valeur provoquée soit par une transaction précipitée, soit l'influence de nouveaux acquéreurs prétextant des arguments de dépréciation. A ce stade, il n'est pas évident de tirer des conclusions hâtives même s'il est certain que si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche (< 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (importance d'une baisse de la valeur sur une transaction) et en nombre de cas impactés.

Il peut être noté que la visibilité d'éoliennes, souvent citées à une dizaine de kilomètres, n'a pas d'impact sur une possible désaffection d'un territoire quant à l'acquisition d'un bien immobilier. Le recul dû à la présence d'éoliennes s'avère encore insuffisant (seulement 4 centrales ont été implantées avant 2007) et la mise en exploitation de la centrale de Fruges (70 éoliennes concentrées sur un secteur donné) pourrait influencer sur la tendance dégagée des résultats préliminaires de cette étude.

Climat-Energie-Environnement propose de placer cette étude dans une perspective de suivi de l'éolien sur cette thématique en Nord-Pas de Calais : l'accessibilité à des données fines et à des transactions individuelles, non agrégées, apparaît nécessaire pour appréhender les cas particuliers, à une distance inférieure à 2 kilomètres d'éoliennes. Tenant compte de l'évolution envisagée de l'éolien en France et des potentialités de développement de la région Nord – Pas-de-Calais, il est suggéré de mettre en place un débat régional sur le sujet avec ses différents interlocuteurs.

Enfin, la collecte de données postérieures à la mise en place de nouvelles éoliennes (3 années après la mise en service) notamment pour Fruges et Valhuon (10 nouvelles éoliennes prévues) sera certainement engagée pour conforter les conclusions de la première évaluation et constituer une référence en la matière au niveau national. »

Interprétation

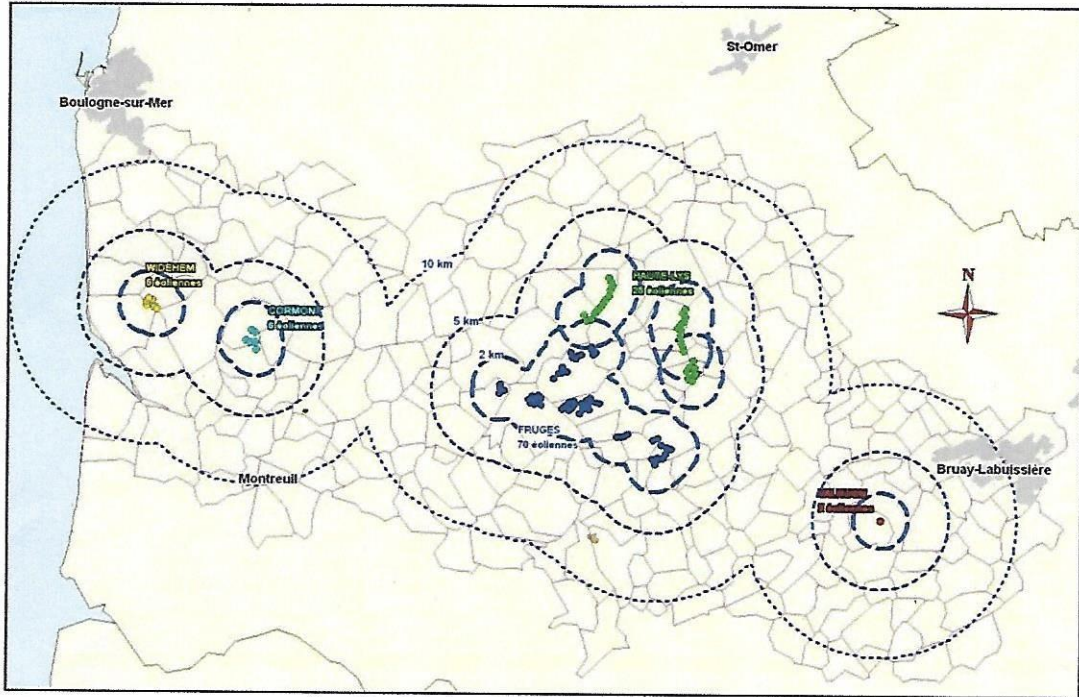
Etude réalisée sur un périmètre très large allant à dix kilomètres et dans un contexte de hausse immobilière prononcée. Il s'agit d'un parc d'éoliennes dont la plupart n'étaient pas encore en service en 2007 et dont la hauteur n'excédait pas 100 mètres pales comprises, avec en projet 70 éoliennes supplémentaires. Dans un rayon de deux kilomètres, c'est à dire en transposant à notre région correspondant à la quasi-totalité des biens immobiliers des dix communes sous étude, une dévalorisation « minime » a été constatée alors que sur cette période les biens immobiliers en France ont augmenté en moyenne de 40%. **Le retard des prix de la zone d'implantation intensive des éoliennes (Haute Lys et Fruges 95 éoliennes) sur les zones moins intensives (12 éoliennes) représente déjà 20% de leur valeur finale selon l'étude invoquée (Graphique page 53) !** Le travail de suivi annoncé n'a pas été effectué.

En 2014, la commune comptait 2 413 habitants, en diminution de -6,4 % par rapport à 2009 (Pas-de-Calais : +0,77 %, France hors Mayotte : +2,49 %) (source Wikipedia le 19 août 2017) . Le nombre de logements vacants a doublé pour atteindre 14% du parc . Voir <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-62364>

« Jean-Marie Lubret, conseiller général connu pour son opposition aux éoliennes, savoure pour l'heure son élection à la mairie » (La Voix du Nord 23 mars 2014).

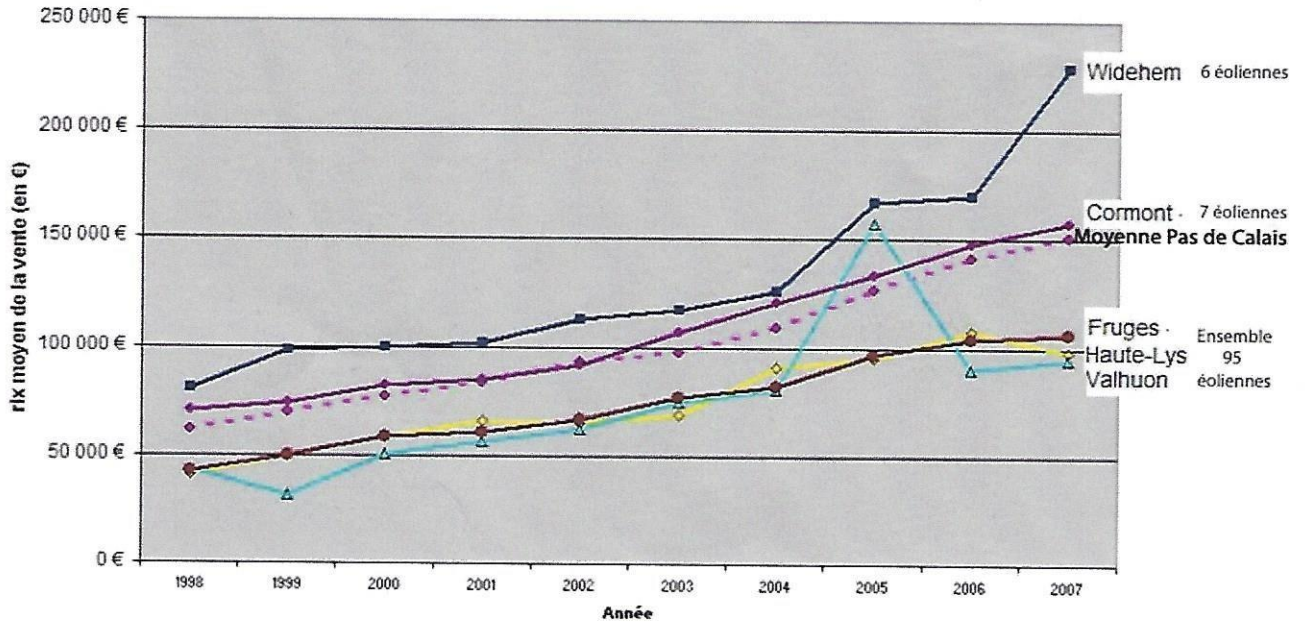
ANNEXE 2 - CONCLUSION DE L'ÉTUDE CLIMAT ÉNERGIE ENVIRONNEMENT 2008 (Suite)

Association CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT



Localisation des sites retenus et zones d'étude

**Prix moyen de la vente des maisons anciennes
Zone 1 (0 à 5 km)**



Groupe 1 Fruges, Valhuon, Haute Lys 95 éoliennes : Prix multipliés par 2,1 en dix ans (45->100 K€)

Groupe 2 Widehem, , 80 000 -> 230 000 Prix multipliés par 3

Cormont, Pas de Calais 60 000 -> 150 000 soit x 250%

La dévalorisation relative de la zone centrale (95 éoliennes) est de 20% (x 2,10 vs x 2,5). Le seul facteur explicatif donné par l'étude est la présence massive d'éoliennes)

Annexe 33

E - C.A.U.E de l'Aude

Enquête réalisée par Amélie Gonçalves stagiaire en Octobre 2002 sous la direction de M. Franck TURLAN, Chargé de mission pour un développement concerté et raisonné de l'éolien dans l'Aude

Etude commanditée par C.A.U.E de l'Aude, sondage de 63 agences immobilières dont 3 dans les communes ayant un parc éolien et 30 non-réponses.

Pour ce qui est des réponses « impact positif », la première provient d'une agence travaillant dans toute l'Aude avec une clientèle venue pour 85 % de l'étranger et notamment d'Europe du Nord. Leur réponse est intéressante car elle prend le contre-pied de ce qu'ont déclaré les autres agences ayant à faire à de la clientèle étrangère. C'est à dire que pour eux les éoliennes attirent les clients, surtout étrangers, et que ces derniers ne seraient pas gênés s'il y en avait d'autres, au contraire. En revanche, pour cette agence c'est la clientèle locale qui serait la plus réticente contrairement à ce qu'ont déclaré d'autres agences.

Interprétation par ENERIA REN (2016 Site internet), pour montrer comment une étude (très légèrement) nuancée peut être interprétée comme catégorique.

Une étude du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de l'Aude réalisée en octobre 2002, a démontré l'absence de baisse mesurable de l'immobilier dans des communes équipées d'éoliennes. Cette étude a été depuis confirmée par d'autres analyses. Des exemples précis attestent même d'une valorisation comme à Lézignan-Corbières (Aude). (voir ci-dessous)

Annexe 34

F - Cas Lezignan Corbières (très abondamment cité) 2004,

« Commune de Lézignan-Corbières (Aude), entourée par trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village »

- Conclusions :

Le prix des maisons a augmenté de 46,7 % en un an, d'après Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source : FNAIM), ce qui représente le maximum en Languedoc-Roussillon.

ENCIS Energies vertes Bureau d'études en environnement

Autre exemple, site du promoteur du Parc éolien La Boëme 2015 (16) Communes de Mouthiers-sur-Boëme, Fouquebrune et Voulgézac (Charente) :

Aucune étude n'étaye la perte de valeur immobilière ; à contrario, plusieurs études confirment le bénéfice de telles installations pour les collectivités accueillantes.

La valeur immobilière dépend de nombreux critères (activité économique de la zone, possibilité d'emploi local, cycle économique à l'échelle nationale, état global du marché du logement, valeur de la maison et évolution de cette valeur, localisation de la maison dans la commune, ...). L'implantation d'un parc éolien n'a aucun impact sur les critères de valorisation objectifs d'un bien. Il ne joue que sur les éléments subjectifs, par définition variables d'une personne à l'autre.

Certains exemples précis attestent même d'une valorisation. Ainsi à Lézignan-Corbières (Aude), qui est une commune entourée de trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village, le prix des maisons a augmenté de 46,7% en un an, d'après un article du quotidien Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source : FNAIM), ce qui représentait le maximum en Languedoc-Roussillon.

La taxe professionnelle perçue par la commune qui possède un parc éolien lui permet d'améliorer les équipements communaux et donc le standing de la commune. La conséquence est une valorisation de l'immobilier.

Notons d'abord que sur les trois parcs entourant le village (en 2010), les deux visibles ont été construits après 2004 ! Cette version erronée qui date de 2010 est abondamment divulguée par copier-coller depuis 5 ans.

Il est important d'aller dans le détail de la situation de Lézignan-Corbières pour montrer la mauvaise foi des promoteurs face à cette question de l'impact sur la valeur des biens immobiliers.

En ce qui concerne les éoliennes, il s'agit de « bébés » dont les mats ont seulement à l'époque 50 mètres de haut. Elles ont été mises en service en 2003-2004, soit peu avant l'article tant cité.

Il n'y avait, en 2004, aucune éolienne sur le territoire de Lézignan-Corbières. On voit mal, en conséquence, comment la taxe professionnelle y aurait permis des équipements nouveaux et l'amélioration du standing dès 2004 !

Les éoliennes ne sont pas visibles depuis le bourg de Lézignan-Corbières (à 3300 mètres), la maison la plus proche de Lézignan-Corbières est à 1,7 kilomètres environ (quartier Les Pins) et les éoliennes

n'y sont pas visibles non plus en raison du relief : seulement un mat extrêmement peu visible à droite du cyprès sur cette photo prise de l'extrémité Ouest du quartier des Pins, 25 chemin de Montbrun (ex chemin du moulin à vent !) (Google street).



Grossissement 10x

La maison la plus proche (environ 800 m) autour du parc n'est d'ailleurs pas située sur Lézignan-Corbières mais sur Conilhac-Corbières.

On aperçoit aussi quelques pales depuis la route nationale en direction de Conilhac Corbières. (D6113, 11200 Lézignan Corbières, 43,196941 ; 2,742515)



On aura compris que non seulement il n'y a rien de comparable aux projets actuels, et qu'il est ridicule de penser qu'une telle implantation ait eu un effet, fût-il positif, sur la valeur de l'immobilier à Lézignan-Corbières. Que cette légende ait été reprise plus de mille fois montre le désarroi des promoteurs face à cette question.

Annexe 35

ANNEXE 1 – ANALYSE DES 5 ÉTUDES AMÉRICAINES

Il s'agit principalement de cinq études, dont quatre par la même équipe et avec la même méthode, qui sont généralement citées avec bon nombre d'erreurs et de mélanges.

1 – THE EFFECT OF WIND DEVELOPMENT ON LOCAL PROPERTY VALUES

Renewable Energy Policy Project Published May 2003

George Sterzinger, Fredric Beck, Damian Kostiuk,

[http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20\(part%205\).pdf](http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20(part%205).pdf)

Cette étude est la plus ancienne mais c'est la mieux documentée sur les sites examinés, de telle façon qu'il est possible de chercher, pour chaque zone, les caractéristiques de son habitat, de son économie, et de visualiser les éoliennes construites sur « Google maps et Google street. »

Analyse de 24 346 transactions, dont 9 504 au titre de comparables dans des localités ayant les mêmes caractéristiques selon les auteurs de l'étude, et 14 842 dans le rayon de visibilité (viewshed) supposé être de 5 miles (8Kms).

Le résultat recherché est, site par site, la comparaison entre la *tendance de l'évolution mensuelle des transactions du périmètre observé par rapport à la tendance, sur la même période, d'un comparable.*

Le document ne révèle pas la part des transaction très proches (inférieure à 1 mile). Néanmoins l'examen des cartes qui figurent dans le document donnent une indication de l'existence ou non d'agglomérations significatives.

NUMBER OF PROPERTY SALES ANALYZED, BY PROJECT

Nom	Viewshed 5 miles	Comparable	Commentaires
1 Riverside (Palm Springs) CA,	5513	3592	
2.1 Madison	219	591	
2.2 Madison Fenner	453	591	
3 Carson County Texas	45	224	
4 Bennington County , Searsburg, Vermont	2 788	552	
5 Kewaunee WI	329	295	
6 Somerset PA	962	422	
7 Buena Vista IO Storm Lake	1 557	1656	
8 Tehachapi CA	745	2122	
9 Fayette Pa	39	50	

La statistique est écrasée par le poids (>1/3) de Riverside (en fait Palm Springs) dans un contexte très particulier d'une dynamique urbaine soutenue par le regroupement de la communauté gay (30% de la population - source Wikipedia) depuis les années 90. Par ailleurs le contexte éolien semblait déjà complètement saturé avec des premiers parcs construits dans les années 80 (voir image ci-dessous).



On n'est donc guère étonné de ce que la création d'un 38ème parc éolien n'ait pas un effet décelable sur un périmètre qui comprend la moitié de la ville située à 4-5miles de là.

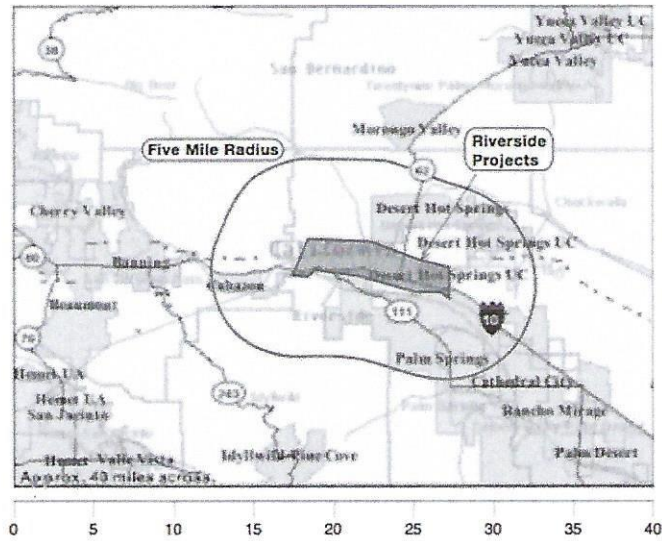
De plus, le comparable choisi est la ville proche de Banning qui ne nous semble pas avoir les mêmes caractéristiques socio-économiques que Palm Springs. Les parcs éoliens sont situés entre les deux.



Palm Springs



Banning



Nous avons examiné les 11 zones sélectionnées, qui peuvent se caractériser de la façon suivante :

Nom	Nombre	Année	Commentaires
1 Riverside (Palm Springs) CA,	5513	1999	Dans le périmètre grande ville consacrée aux loisirs, en croissance rapide, population estimée 5 miles : 30 000 personnes. 32 parcs éoliens (3067 éoliennes 67 m maxi , 500MW) préexistants dont une grande partie depuis 1981
2.1 Madison	219	2001	8000 habitants dans le périmètre de 5 miles, dont 2 villes à 4 miles
2.2 Madison Fenner	453	2001	ENEL Group, en 2009, un mat s'effondre, en 2016, une lame tombe de la nouvelle turbine. Très isolé, mais une ville à 4 miles environ
3 Carson County Texas	45	2001 80 MW	Plaine, moins de 1200 h dans le périmètre 80 turbines de 70 mètres, minimum 1 km des habitations
4 Bennington County Searsburg Vermont	2788	552	11 turbines de 40 m pales noires invisibles 4000 hab dont la majorité dans Station de ski à 5 miles environ, quelques habitations dispersées en forêt
5 Kewaunee WI	329	1999	31 turbines de 65 m viewshed 3000 hab. dont seulement 200 dans un rayon de 1 m.
6 Somerset PA	962	2000/2001	Ville de Somerset in viewshed Project 1 et un projet rural
7 Buena Vista	1557	1999	192,7 MW ! Storm Lake city dans le viewshed
8 Tehachapi CA	745		27 champs 3569 mats jusqu'à 55m pour un total > 500 MW, depuis 1981 https://www.youtube.com/watch?v=GCFcPqhzLc viewshed comprenant une partie de Tehachapi à 4 miles environ

Les chiffres moyens de croissance mensuelle des prix des habitations calculés sont les suivants :

Nom	Viewshed	Comparable	Commentaires
1 Riverside (Palm Springs) CA,	1719 \$	814	
2.1 Madison	576	245	
2.2 Madison Fenner	368	245	
3 Carson County Texas	620	296	
4 Bennington County Searsburg, VT	536	330	
5 Kewaunee WI	434	118	
6 Somerset PA	190	100	
7 Buena Vista IO Storm Lake	401	341	
8 Tehachapi CA	492	684	Exception
9 Fayette Pa	479	115	

On constate donc que dans 8 cas sur 9, le prix de l'immobilier aurait monté plus vite dans les zones avec des éoliennes, à une exception près.

Les auteurs de l'étude se contentent de constater que l'évolution des zones avec éoliennes n'est pas plus défavorable, mais ils omettent de préciser qu'au contraire les éoliennes amèneraient un avantage immobilier, montrant ainsi qu'ils ne croient pas eux-mêmes au résultat de leur étude. En effet, celle-ci ne propose pas d'explications à ce phénomène étrange, d'autant plus qu'au pays du gaz de schiste, il n'y a pas de retombées fiscales ni d'arrosage des collectivités locales ou très limitées. La présence d'éoliennes ne permet pas d'améliorer les services publics, principal avantage présenté en France par les communes pour justifier les éoliennes. On ne fait donc que constater l'existence de biais, sans rechercher lesquels.

Je propose l'explication suivante :

Dans 8 cas sur 9, « viewshed » et « comparable » sont tous deux des zones à population principalement urbaine où la gêne est faible. On compare donc deux zones identiques du point de vue de la nuisance des éoliennes. Mais le comparable contient d'habitude une ville de moindre importance, laissant supposer que les éoliennes sont installées proches des centres de consommation en croissance, ce qui serait assez logique.

Ceci suffirait à expliquer la conclusion générale, mais aussi la plupart des exceptions. Le cas le plus significatif est celui de Fayette (PA), qui ne comprend aucune agglomération importante, et où effectivement la tendance est conforme aux attentes (baisse des prix).

Pour la zone de Fayette, les deux zones sont rurales, mais l'échantillon est faible car seule les statistiques de deux townships, Stewart et Springfield du comté de Fayette ont été obtenues, et n'ont donc été reconnus que les parties Est et Ouest, respectivement, des townships de Stewart et Springfield, comme « viewshed » et comme comparable. Les chiffres de la zone Ouest est dans un comté voisin dont les chiffres n'ont pas été intégrés. Dans la zone résiduelle considérée, la vue sur les éoliennes reste évidemment supérieure à l'Est (mais seulement 10% à 20% selon le shérif) plus proche, le parc étant sur la bordure Est du comté ; mais les deux zones sont très comparables en habitat d'après l'observation de la photo aérienne sur Google Map.



Stewart and Springfield townships in Fayette county, PA

En rosé, zone de proximité 5 miles (8 Kms) des éoliennes

On obtient d'après l'étude une dépréciation relative de la partie Est de 348 USD par mois* (479,2-115,96) soit 17 000 dollars sur 48 mois ce qui n'est pas négligeable par rapport à la valeur comparable des maisons de l'ordre de 55000 USD (-30%)

Ce résultat n'est toutefois guère probant puisqu'il s'agit de moyennes effectuées sur des nombres de transactions très faibles, mais il reste plus fiable que les 8 autres exemples qui sont en majorité urbaines. Il n'aurait pas été très difficile de faire l'ensemble de cette étude dans des zones de 1 mile quitte à accepter un échantillon plus faible. On s'interroge évidemment sur le choix des 5 miles, liés en principe à la vue.

Dans certains cas extrêmes en France pratiquement toutes les maisons de la zone sont situées à moins de 2 kilomètres et très souvent à moins de 800 mètres.

2 – IMPACT OF WINDMILLS VISIBILITY ON PROPERTY VALUES IN MADDISON COUNTY NY

BEN HOEN, Mémoire de Master of Science in Environment Policy, Bard College 2006 (Advisor Gautam Sethi)

[http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20\(part%203\).pdf](http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20(part%203).pdf)

L'approche est différente car elle consiste, sur un très grand nombre de données, à expliquer la valeur d'une habitation par un certain nombre de facteurs parmi lesquels se trouve la proximité des éoliennes, afin d'identifier si la proximité d'une éolienne entre avec un coefficient de corrélation suffisant dans les facteurs explicatifs de la valeur. Ce faisant, on rend les données de travail plus homogènes puisque les caractéristiques fondamentales des biens vendus de l'échantillon sont pris en compte, mais on perd l'aspect dynamique de l'étude précédente.

3 - ERNEST ORLANDO LAWRENCE BERKELEY NATIONAL LABORATORY 2009

The Impact of Wind Power Projects on Residential Property Values in the United States: A Multi-Site Hedonic Analysis December 2009

Ben Hoen, Ryan Wiser, Peter Cappers, Mark Thayer, and Gautam Sethi

Environmental Energy Technologies Division

<https://emp.lbl.gov/sites/all/files/REPORT%20lbl-2829e.pdf>

Les auteurs et l'approche sont les mêmes mais l'étude porte sur un plus grand nombre de données. Toutefois, plus l'échantillon est diversifié, plus les valeurs des maisons sont dispersées autour de leur droite de tendance théorique et il nous semble que le résultat de cette étude, beaucoup de maisons dans l'étude mais très peu dans la proximité immédiate des éoliennes n'est pas très conclusif.

L'étude porte sur 7459 transactions dans dix zones différentes., entre avant l'annonce (officielle ?) du projet et après sa réalisation, soit une période pouvant aller (on est aux USA) jusqu'à 7 ans.

La limite est de 5 miles également (8 kilomètres) ce que nous estimons ne pas répondre à la aux problématiques européennes avec des densité élevées et un habitat dispersé.

4 -ERNEST ORLANDO LAWRENCE BERKELEY NATIONAL LABORATORY 2013

A Spatial Hedonic Analysis of the Effects of Wind Energy Facilities on Surrounding Property Values in the United States. Environmental Energy Technologies Division

Ben Hoen, Jason P. Brown, Thomas Jackson, Ryan Wiser, Mark Thayer and Peter Cappers

August 2013 Download from <http://emp.lbl.gov/sites/all/files/lbnl-6362e.pdf>

This work was supported by the Office of Energy Efficiency and Renewable Energy (Wind and Water Power Technologies Office) of the U.S. Department of Energy under Contract No. DE-AC02-05CH1123.LBNL-6362^E

C'est une actualisation de l'étude précédente, mais étendue à 50 000 transactions dans 27 comtés de 9 états différents, avec un rayon de 10 miles de 67 éoliennes. Or, l'augmentation du périmètre augmente de façon plus que proportionnelle (et même supérieure au carré du rayon) le nombre de transactions sur des habitations situées en réalité très loin des éoliennes .

Compte tenu de l'élargissement du périmètre, cette étude conclut sans surprise que l'effet n'est pas décelable.

« we find no statistical evidence that home values near turbines were affected in the post-construction or post-announcement/pre-construction periods. »

5 – RELATIONSHIP BETWEEN WIND TURBINES AND RESIDENTIAL PROPERTY VALUES IN MASSACHUSETTS

January 9, 2014

A Joint Report of University of Connecticut and Lawrence Berkeley National Laboratory

<http://files.masscec.com/research/RelationshipWindTurbinesandResidentialPropertyValuesinMassachusetts.pdf>

Encore Lawrence Berkeley National Lab mais 312 674 transactions dans le Massachusetts entre 1998 et 2002 dans les 10 miles, dont 122 198 dans la zone des 5 miles, la différence de 190 479 (entre 5 et 10 miles) sert de population de référence. Autant dire que l'on compare deux populations substantiellement identiques, car le gros de l'effectif va être dans la zone 3/6 kilomètres où la gêne est équivalente et globalement assez faible.

Quand aux maisons situées à moins de ½ mile (800 mètres), il y en a 1107 et 7000 environ (moins de 5%) à moins d'un mile. Autant dire qu'elles sont noyées dans l'évolution générale, alors qu'on aurait aimé avoir le résultat pour ces 7000 transactions.

La majorité des éoliennes mesurent entre 100 et 120 mètres pales comprises.

La technique consiste de même à expliquer les variations de prix en optimisant les coefficients de telle façon que l'écart inexpliqué soit minimal. Les variables explicatives retenues sont la surface par exemple, mais aussi le nombre de salles de bains, la taille du jardin, le carré de l'âge de la maison (nous sommes aux USA !) etc.

Il y a un différentiel de prix de 5%, qui monte à 7% dans les périodes d'annonce et de construction, mais qui existait déjà avant la construction. Autrement dit le résultat de cette étude est que les zones où toutes choses égales par ailleurs les éoliennes vont être annoncées souffrent par avance d'un différentiel de prix de -5% qui ne s'expliquerait donc que par l'éventualité de l'annonce future d'un projet éolien..

La même étude montre que l'ordre de grandeur est le même pour une route principale, de l'ordre de -2%, mais il est vrai qu'une route à 800 m n'est pas vraiment une nuisance.

La principale limite de cette étude reste aussi la très grande distance retenue (5 miles soit 8 kilomètres) car il est évident que la gêne intervient plutôt dans un rayon de 1 à 2 kilomètres. C'est ce qui est reconnu par les auteurs eux mêmes, qui précisent que les évolutions qu'ils ont pu noter ne sont pas statistiquement fiables en raison du petit nombre de données, ce qui n'exclut pas, bien au contraire, que la tendance observée soit forte. C'est dommage car c'est exactement la réponse à cette question que nous attendons

G- London School of Economics Avril 2014

(Gibbons, Stephen (2014) Gone with the wind: valuing the visual impacts of wind turbines through house prices. *Journal of Environmental Economics and Management*, 72. pp. 177-196. ISSN 0095-0696

http://eprints.lse.ac.uk/62880/1/_lse.ac.uk_storage_LIBRARY_Secondary_libfile_shared_repository_Content_Gibbons%20Gone%20with%20wind_Gibbons_Gone%20with%20wind_2015.pdf

Cette étude (menée par la London School of Economics et le Spatial Economics Research Centre 280 (pendant 12 ans (entre 2000 et 2012) sur un panel de logements situés en Angleterre et au Pays de Galles mettent en avant une baisse moyenne de 5-6 % de la valeur immobilière pour les logements en covisibilité avec un parc éolien situé dans un rayon inférieur à 2 km, une baisse de 2% entre 2 et 4 km, et inférieur à 1% dans un rayon de 14km (toujours lorsqu'il y a covisibilité). Ces résultats sont par ailleurs fortement dépendants de la taille du parc éolien considéré. En revanche, l'étude montre qu'une augmentation de la valeur immobilière peut statistiquement être observée pour les logements situés entre 4 et 8 km de distance d'un parc éolien et sans covisibilité directe avec celui-ci.

Attention, comme le souligne Wikipedia, le mot covisibilité a deux acceptions. Il est utilisé par les uns et les autres dans deux sens radicalement différents. Ici il s'agit de vue directe des éoliennes et nous maintenons donc que cette étude ne répond pas à la question de la dévalorisation due au parc éolien, mais seulement de la baisse marginale due à une vue directe à proximité équivalente.

Conclusions de l'étude

Abstract : This study provides quantitative evidence on the local benefits and costs of wind farm developments in England and Wales, focussing on their visual environmental impacts. In the tradition of studies in environmental, public and urban

economics, housing sales prices are used to reveal local preferences for views of wind farm developments. Estimation is based on quasi-experimental research designs that compare price changes occurring in places where wind farms become visible, with price changes in appropriate comparison groups. These groups include places close to wind farms that became visible in the past, or where they will become operational in the future and places close to wind farms sites but where the turbines are hidden by the terrain. All these comparisons suggest that wind farm visibility reduces local house prices, and the implied visual environmental costs are substantial.

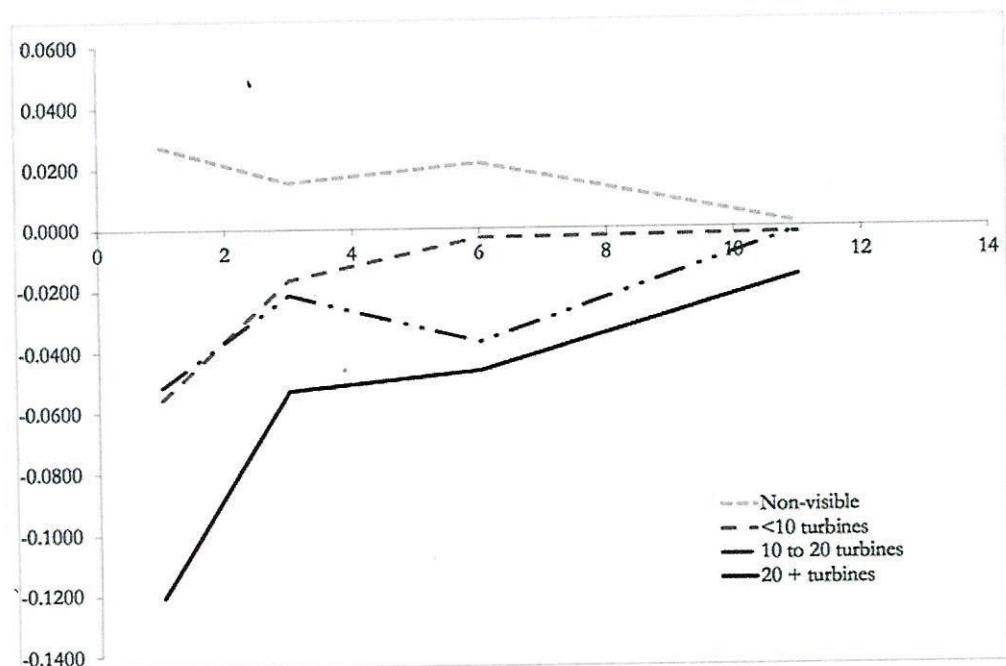
...

The overall finding is that operational wind farm developments reduce prices in locations where the turbines are visible, relative to where they are not visible, and that the effects are causal. This price reduction is around 5-6% on average for housing with a visible wind farm within 2km, falling to under 2% between 2-4km, and to near zero between 8-14km, which is at the limit of likely visibility. Evidence from comparisons with places close to wind farms, but where wind farms are less visible suggests that the price reductions are associated with turbine visibility. As might be expected, large visible wind farms have much bigger impacts that extend over a wider area.

A noter que cette étude vise la dévalorisation des maisons où les éoliennes sont visibles par rapport à celles où elles ne le sont pas. Il s'agit donc d'une dévalorisation supplémentaire par rapport à celle due à la proximité. On n'est pas étonné qu'elle reste du deuxième ordre, la dévalorisation totale étant bien plus importante.

Notons également que l'analyse de la distance se fait par Code Postal, et pas par l'adresse précise, les distances sont donc sensiblement supérieures aux jalons annoncés.

Figure 4: Comparison by visibility: Postcode fixed effects estimates; distance bands; controls include distance-band-by-year effects and visibility-by-quarter effects.



H- British Wind Energy Association, Etude réalisée par Knight Frank 2004

Conclut qu'il y a un consensus chez les agents immobiliers au sujet de l'effet dommageable des éoliennes sur la proximité des éoliennes.

I – RICS(Royal Institution of Chartered Surveyors) Estate agents Mars 2004

60 pour cent des 405 agences interrogées concluraient à l'effet négatif des éoliennes sur la valeur des biens immobiliers proches. 67% pensent que l'effet commence dès l'annonce et s'affaiblit légèrement ensuite.

Annexe 37

IRG
IMMOBILIER

Attestation

Je soussigné Lancelot Herbin, responsable du département transactions immobilières de la société IRG Immobilier, atteste que notre société est amenée à proposer à une clientèle parisienne et d'Ile de France des résidences situées à moins de 150 km de Paris. Dans ce cadre, le secteur géographique de Courtempierre, Treilles en Gâtinais, Gondreville s'avèrent être des destinations intéressantes par la proximité immédiate de Corbeilles en Gâtinais, ainsi que de Montargis (avec le projet de construction d'un futur port de plaisance) et d'une entrée d'autoroute à quelques kilomètres.

Notre devoir de conseil, et notre déontologie, nous oblige à indiquer tous les éléments susceptibles de modifier significativement les motivations des acheteurs. Nous sommes donc dans l'obligation d'informer les acquéreurs potentiels de l'existence d'un projet de construction d'éoliennes industrielles sur ces communes.

Depuis octobre 2018, nous constatons que :

75 % environ des acquéreurs potentiels renoncent à acquérir des biens après les avoirs visités - même s'ils ont eu «un coup de cœur» - dès lors qu'ils sont informés de l'existence d'un projet d'éoliennes sur ces communes ;

10 % exigent une décote de l'ordre de 25 % minimum pour avancer dans les négociations ;

15 % se donnent le temps de la réflexion en reportant leur projet d'acquisition à la bonne fin ou non du projet de construction d'éoliennes, tout en continuant leur recherches sur d'autres secteurs du Loiret ou de Seine et Marne pour le moment épargnés par de type de projets.

Sur la commune de Courtempierre, Treilles, Sceaux du Gâtinais... les mises en ventes de maisons et propriétés s'accéléraient sans que les ventes n'aboutissent, sauf à être cédées très au-dessous de leur valeur. On note également que l'adjonction des projets aujourd'hui confirmés de Barville et de Beaune la Rolande, ainsi que ceux de Griselles et Préfontaines accentue le rejet de cette zone par les potentiels acquéreurs.

Jusqu'à présent, le principal frein à l'acquisition pour notre clientèle parisienne sur ce secteur géographique était la fracture numérique existante qui ne permet pas d'utiliser correctement les téléphones portables et internet à domicile.

Depuis 2019 le véritable frein à la vente est le projet d'éoliennes déjà connu sur les communes de Courtempierre, Treilles en Gâtinais, Gondreville, qui viendrait s'ajouter aux éoliennes déjà très visibles de la commune Mondreville et la crainte de nouveaux projets supplémentaires sur les communes avoisinantes.

Fait à Paris le 20 octobre 2019.



Immo-Retraite®

SARL au capital de 10000 € - RCS Paris B 482 647 211 - TVA N° FR44482647211 -

Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans manipulation de fonds - Carte professionnelle N° CPI 7501201600005926 délivrée par la CCI Paris Ile de France - RC Professionnelle ALLIANZ - Siège social : 8, rue Brémontier 75017 PARIS

www.irgimmobilier.fr - 01 42 63 15 77 - contact@irgimmobilier.fr

Annexe 38

Qui sommes-nous ?

Haut de page

Plateforme européenne contre l'éolien industriel (EPAW) © 2008 - 2017

Plateforme européenne
contre l'éolien industriel

Choisissez votre langue:



Nombre de visiteurs : 1202644

Livres
concernant
l'éolienCHAINE
VIDEOS
YOUTUBE
[Accueil](#) [Qui sommes-nous ?](#) [Contact](#) [Justice](#) [Échos](#) [Médias](#) [Documents](#) [Santé](#) [Biodiversité](#) [Multimédia](#) [Liens](#) [Pétitions](#)

Documents > Dévaluation de l'immobilier > Éoliennes, santé et valeur de l'immobilier : enfin la vérité

October 2, 2011

by John Nicol and Dave Seglins

Ontario wind power bringing down property values



Wind turbines are shown near Port Alma, Ont., near the shores of Lake Erie. CBC News has documented scores of families who've discovered their property values are going downward. (Dave Chidley/Canadian Press)

Ontario's rapid expansion in wind power projects has provoked a backlash from rural residents living near industrial wind turbines who say their property values are plummeting and they are unable to sell their homes, a CBC News investigation has found.

The government and the wind energy industry have long maintained turbines have no adverse effects on property values, health or the environment.

The CBC has documented scores of families who've discovered their property values are not only going downward, but also some who are unable to sell and have even abandoned their homes because of concerns nearby turbines are affecting their health.

"I have to tell you not a soul has come to look at it," says Stephana Johnston, 81, of Clear Creek, a hamlet in Haldimand County on the north shore of Lake Erie, about 60 kilometres southeast of London.

Johnston, a retired Toronto teacher, moved here six years ago to build what she thought would be her dream home. But in 2008, 18 industrial wind turbines sprung up near her property and she put the one-floor, wheelchair-accessible home up for sale.

"My hunch is that people look at them and say: 'As nice as the property is going south, looking at the lake, we don't want to be surrounded by those turbines.' Can't say that I blame them."

Johnston says she has suffered so many ill health effects, including an inability to sleep — which she believes stem from the noise and vibration of the turbines— that she now sleeps on a couch in her son's trailer, 12 kilometres away, and only returns to her house to eat breakfast and dinner and use the internet.

Industry rejects claims of lower land values

CBCnews Meanwhile, the industry rejects claims of lower land values.

"Multiple studies, and particularly some very comprehensive ones from the United States have consistently shown the presence of wind turbines does not have any statistically significant impact on property values," says Robert Hornung of the Ottawa-based Canadian Wind Energy Association (CANWEA).

While acknowledging a lack of peer-reviewed studies in Ontario, Hornung says CANWEA commissioned a study of the Chatham-Kent area, where new wind turbines are appearing, and found no evidence of any impact on property values.

"In fact," says Hornung, "we've recently seen evidence coming from Re/Max indicating that we're seeing farm values throughout Ontario, including the Chatham-Kent area, increasing significantly this year as wind energy is being developed in the area at the same time."

However, Ron VandenBussche, a Re/Max agent along the Lake Erie shore, said the reality is that the wind turbines reduce the pool of interested buyers, and ultimately the price of properties.

"It's going to make my life more difficult," says VandenBussche, who has been a realtor for 38 years. "There's going to be people that would love to buy this particular place, but because the turbines are there, it's going to make it more difficult, no doubt."

Kay Armstrong is one example. She put her two-acre, waterfront property up for sale before the turbines appeared in Clear Creek, for what three agents said was a reasonable price of \$270,000.

Two years after the turbines appeared, she took \$175,000, and she felt lucky to do that — the property went to someone who only wanted to grow marijuana there for legal uses.

"I had to get out," said Armstrong. "It was getting so, so bad. And I had to disclose the health issues I had. I was told by two prominent lawyers that I would be sued if the ensuing purchasers were to develop health problems."



Kay Armstrong says she felt fortunate to sell her two-acre property listed at \$270,000 for \$175,000. CBC

Realtor association finds 20 to 40 per cent drops in value

Armstrong's experience is backed up in a study by Brampton-based realtor Chris Luxemburger. The president of the Brampton Real Estate Board examined real estate listings and sales figures for the Melancthon-Amaranth area, home to 133 turbines in what is Ontario's first and largest industrial wind farm.

"Homes inside the windmill zones were selling for less and taking longer to sell than the homes outside the windmill zones," said Luxemburger.

On average, from 2007 to 2010, he says properties adjacent to turbines sold for between 20 and 40 per cent less than comparable properties that were out of sight from the windmills.

Power company sells at a loss

Land registry documents obtained by CBC News show that some property owners who complained about noise and health issues and threatened legal action did well if they convinced the turbine companies to buy them out.

Canadian Hydro Developers bought out four different owners for \$500,000, \$350,000, \$305,000 and \$302,670. The company then resold each property, respectively, for \$288,400, \$175,000, \$278,000 and \$215,000.

In total, Canadian Hydro absorbed just over half a million dollars in losses on those four properties.

The new buyers were required to sign agreements acknowledging that the wind turbine facilities may affect the buyer's "living environment" and that the power company will not be responsible for or liable from any of the buyer's "complaints, claims, demands, suits, actions or causes of action of every kind known or unknown which may arise directly or indirectly from the Transferee's wind turbine facilities."

The energy company admits the impacts may include "heat, sound, vibration, shadow flickering of light, noise (including grey noise) or any other adverse effect or combination thereof resulting directly or indirectly from the operation."

TransAlta, the company that took over for Canadian Hydro, refused to discuss the specific properties it bought and then resold at a loss in Melancthon. But in an email to CBC, spokesman Glen Whelan cited the recession and other "business considerations" that "influence the cost at which we buy or sell properties, and to attribute purchase or sale prices to any one factor would be impossible."

Province says no change to tax base

Ontario's ministers of Energy, Municipal Affairs and Finance, all in the midst of an election campaign, declined requests for an interview.

A spokesperson for Municipal Affairs says his ministry has no studies or information about the potential impact wind turbines are having on rural property values.

However, last February, before an environmental review tribunal in Chatham, Environment Ministry lawyer Frederika Rotter said: "We will see in the course of this hearing that lots of people are worried about windmills. They may not like the noise, they may think the noise makes them sick, but really what makes them sick is just the windmills being on the land because it does impact their property values.

"That's what makes them sick is that, you know, they'll get less money for their properties, and that's what's causing all this annoyance and frustration."

—Environment Ministry lawyer Frederika Rotter

"That's what makes them sick is that, you know, they'll get less money for their properties, and that's what's causing all this annoyance and frustration and all of that."

When Energy Minister Brad Duguid declined comment, his staff referred CBC News to the Ministry of

Rechercher

Ils disent non à l'éolien industriel

Guides

Dossiers

Livres

Photomontages

Inefficacité

Bruit, santé

Contamination

Effet stroboscopique

Dévaluation de l'immobilier

Effets sur le tourisme

Projection de débris

Risque d'incendie

Oiseaux et chauves-souris

Animaux de ferme

Cétacés

Papillons et autres insectes

Le problème du backup

Terres rares

Le coût exorbitant de l'éolien

Violation des droits démocratiques

Sondages

Finance, which oversees MPAC (the Municipal Property Assessment Corporation), which sets values on land for taxation purposes. They indicated that MPAC has no evidence wind turbines are driving down assessed values.

However, CBC found one household in Melancthon was awarded a 50-per-cent reduction in property tax because the house sat next to a transformer station for the turbines.

Losing the rural life

Almost all the people interviewed by the CBC rue the division between neighbours for and against the turbines, and said what they have lost is a sense of home and the idyllic life of living in the countryside.

Tracy Whitworth, who has a historic home in Clear Creek, refuses to sell it and instead has become a nomad, renting from place to place with her son, to avoid the ill effects of the turbines.

"My house sits empty — it's been vandalized," says Whitworth, a Clear Creek resident who teaches high school in Delhi. "I've had a couple of 'Stop the wind turbine' signs knocked down, mailbox broken off.

"I lived out there for a reason. It was out in the country. School's very busy. When I come home, I like peace and quiet. Now, we have the turbines and the noise. Absolutely no wildlife. I used to go out in the morning, tend to my dogs, let my dogs run, and I'd hear the geese go over.

"And ugh! Now there's no deer, no geese, no wild turkeys. Nothing."

For the octogenarian Johnston, the fight is all more than she bargained for. She sank all her life savings, about \$500,000, into the house, and she says she does not have the money to be able to hire a lawyer to fight for a buyout. But she is coming to the conclusion she must get a mortgage to try the legal route.

"I love being near the water and I thought, what a way to spend the rest of my days — every view is precious," she said, as tears filled her eyes. "And I would not have that any more.

"And that is hard to reconcile and accept."

Getting a mortgage on her house might not be that easy. CBC News has learned that already one bank in the Melancthon area is not allowing lines of credit to be secured by houses situated near wind turbines. In a letter to one family situated close to the turbines, the bank wrote, "we find your property a high risk and its future marketability may be jeopardized."



Tracy Whitworth refuses to sell her historic home in Clear Creek. CBC

Lien : www.cbc.ca/news/canada/ottawa/story/2011/09/30/ontario-wind-power-property-values.html



11, Grande Rue
45490 CORBEILLES
(Etude annexe)

Tél : 02 38 92 20 05
Fax : 02 38 96 48 83
e.mail : emmanuel.collet2@notaires.fr

Etude ouverte les
Lundi, mardi, jeudi et vendredi

EMMANUEL COLLET

NOTAIRE

Successeur de Maîtres Alain COLLET et Guy BRAULT
Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial

PROTECTION DES TERRITOIRES GÂTINAIS
PRO.T.G
28 allée des Houys
45490 COURTEMPIERRE

N Ref :
Courrier Me Collet

V Ref :

Corbeilles, le 13 février 2020

Monsieur,

Pour faire suite à notre entretien, je vous confirme bien volontiers que la présence d'éolienne sur nos territoires entraîne une perte minimale de la valeur des biens immobiliers de 20 à 30 %.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Emmanuel COLLET

Annexe 41

Catherine ARIGNON
6 lieu dit Puyrabier
86160 Magné

Magné, le 19 juin 2018

Madame le maire de Magné

Je suis propriétaire au 6 lieu dit Puyrabier sur la commune de Magné (86160) depuis Octobre 1979.

Au printemps 2018, envisageant de changer de région, j'ai chargé une agence immobilière de Poitiers de trouver un acquéreur pour l'ensemble de ma propriété bordée par la rivière « la Belle ».

Rapidement, une cliente a eu un « coup de coeur » et m'a fait une offre raisonnable que j'ai acceptée. Comme tout acheteur d'immobilier qui se respecte, cette cliente s'est renseignée à la mairie de la commune de Magné pour s'informer des projets en cours...avant de prendre sa décision définitive.

Les personnes de permanence ce jour-là (la secrétaire et un adjoint) n'ont pas hésité à lui faire part d'un projet d'éoliennes entre le village de La Talonnière (Magné) et le village des Cubes (Champagné St Hilaire) sans s'étendre sur le sujet.

Le soir même après avoir eu ces informations, la cliente s'est rétractée avec pour seule raison **l'implantation d'éoliennes** dans le secteur proche de ma maison. Même sur un coup de cœur a-t-elle précisé, elle ne pouvait se résoudre à investir dans un bien qu'elle envisageait de revendre dans une dizaine d'années jugeant le contexte très peu favorable.

Cette cliente souhaitait venir habiter à la campagne pour la qualité de vie, loin du bruit et des nuisances sonores et visuelles, juste pour vivre et profiter de notre belle campagne entourée de ses chevaux.

Effectivement, la valeur de nos biens réside principalement dans la tranquillité et le paysage; nous n'avons ici ni transports en commun, ni équipements collectifs à proximité qu'il s'agisse d'accès au service public ou autre ni accès aux offres culturelles que l'on peut trouver en ville.

Il va falloir admettre que si les éoliennes sont de juteuses affaires financières pour certains, ça n'est malheureusement pas le cas pour tout le monde.

Après la dépréciation de la valeur du foncier et de l'immobilier, qui va compenser les pertes. L'état, la région, la collectivité ?

Mon cas se bornera-t-il à être unique?

Je vous prie donc de bien vouloir tenir compte de mes remarques dans vos réflexions et décisions **prochaines** et vous informe que je transmets également ce courrier à Monsieur le député, Jean-Michel CLEMENT, pour information.

Veuillez agréer, Madame le maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Annexe 42

2.6 BELGIQUE

2.6.1 LIMOIY

A Limoy, une agence immobilière renommée a estimé la perte due à un projet éolien sur Androy-Limoy concernant un ensemble écarte-trançais & corps de logis à 30%, étant donné la proximité des éoliennes (550m).

2.6.2 EXPERTISES IMMOBILIÈRES À FLORÉE ET MAIBELLE

Plusieurs expertises immobilières ont été réalisées par la société anonyme « Comptoir Foncier », membre de la CIB et de l'IFI située à Huy. Ces expertises concernent des habitations et terrains à bâtir situés à Maibelle et Florée (tableau).

Si le projet d'implantation d'éoliennes tel que présenté par la société ALTERNATIVE GREEN se réalisait, les biens subiraient une décote de l'ordre de 10 à 25% (tableau).

Tableau Biens de Florée et Maibelle évalués par la « Comptoir foncier » et décote correspondante.

Biens	Décote
1) Château de Maibelle, rue de Maibelle, 4	20 à 25%
2) Maison rue du Père Dehoy, 1 (Maibelle)	10 à 15%
3) Maison rue de Maibelle, 5b	15 à 20%
4) Maison rue de Maibelle, 5	15 à 20%
5) Maison rue de Maibelle, 1	20 à 25%
6) Maison rue Ste Geneviève, 10	20 à 25%

2.6.3 EXPERTISES IMMOBILIÈRES À TINLOT-SENY-FRAITURE

Plusieurs expertises immobilières ont été réalisées par la société anonyme « Comptoir Foncier », membre de la CIB et de l'IFI située à Huy. Ces expertises concernent des habitations à Fraiture, Tinlot (Fonds de Soheit, Chemin de Messe, rue de L'Eglise, rue de Montys), Seny. (tableau)

Biens	Décote
1) Ferme Château de Soheit (rue de L'Eglise)	40%
2) Chemin de Messe (Lotissement Sud)	20-25 %
3) Chemin de Messe (Lotissement Nord)	15 %
4) Chemin de Messe (Projet Terrains Nord)	10 %
5) Chemin de Messe (Projet Terrains Sud)	15-20 %
6) rue Fond de Soheit à Tinlot	25-30%
7) rue d'Hayoulle à Seny	15%
8) rue du Tilleul, 19 à Fraiture	15%

2.6.4 DOSSIER LLB IMMO N°168 (07/11/12))

Le supplément LLB Immo N°168 (7/11/12) consacre son « dossier » à la dévaluation immobilière causée par les éoliennes. Citons quelques passages.

- *« C'est donc sur le terrain même qu'il faut se faire un début d'idée, quitte à rester dans une logique de cas par cas. Le bureau de Century 21 basé à Erquennes (Hainaut) cohabite à la fois avec des projets en devenir et d'autres déjà concrétisés. "Le projet de complexe de GrandReng a empêché un propriétaire de vendre son bien, par peur de se retrouver à 500 mètres d'un mât. C'était pourtant une construction récente et à bon prix, mais les incertitudes concernant l'avenir d'une demande de permis d'éoliennes ne sont jamais bonnes pour un vendeur. De même, on voit peu d'annonces officielles de vente près du site d'Estinnes, qui héberge 11 méga éoliennes parmi les plus puissantes d'Europe. Est-ce un renoncement, ou les gens attendent-ils un meilleur moment pour mettre en vente ?", se demande le gestionnaire de l'agence. Qui constate que ces difficultés à vendre s'estompent avec la distance et n'ont rien à voir avec l'adhésion globale des gens pour la technologie éolienne ».*
- *« Chez Victoires Properties, on pointe également un impact négatif, essentiellement dû aux nuisances paysagères et sonores. Jean Corman, administrateur-délégué, rappelle "le caractère subjectif et émotionnel de ce genre de questions. Dans le marché résidentiel, les aspects émotionnels jouent un rôle majeur au cours d'une transaction. On ne parle pas pour rien de coup de coeur. En ce sens, les éoliennes ont un impact, comme le bruit des avions ou les antennes GSM. Les gens sont peut être même plus sensibles qu'il y a trente ans à ce type de désagréments. Il faut aussi noter que plus on monte dans la gamme, plus les exigences sont fortes. Un bien de haute qualité s'accommode donc plus difficilement d'un tel voisinage. Il reste enfin une caractéristique propre au résidentiel : on peut y jouer sur les prix. C'est un autre facteur décisif à prendre en compte dans le cas de figure éolien" »*
- Et de conclure : *« Si tout le monde n'est pas affecté de la même façon par les éoliennes, certains les trouvant jolies, il semble donc que leur voisinage proche*

8

n'enchantent pas grand monde. Et que cette situation n'est pas sans influence sur le marché immobilier... »

