

Observation n°369 du 17/04/2023

Monsieur le commissaire enquêteur,

Ci-dessous veuillez trouver le bilan que je dresse de l'impact des aérogénérateurs sur l'immobilier et mon opposition total au projet d'implantation d'aérogénérateurs sur la commune de DOUSSAY :

MON BILAN 2021 – IMMOBILIER ET ZONE INDUSTRIELLES EOLIENNES

"Quand on achète un bien, on achète aussi son environnement " !

je ne parlerai pas de perte de valeur foncière, mais de “ frein ”. S'il y a présence d'éoliennes, les gens évitent d'acheter. Ils n'ont pas envie d'en avoir dans leur champ de vision, c'est ce que j'observe cette année plus particulièrement . En tant qu'agent immobilier, nous avons l'obligation de les signaler ainsi que les projets en cours.

Ce n'est pas un facteur positif, mais un frein à l'acquisition !

La présence d'éoliennes tout comme les lignes à haute tension ou les grosses infrastructures agricoles sont des questions posées lors des visites.

Les éoliennes peuvent être pénalisantes pour les communes qui en ont !

De -10 à -20% ?

Ce sont des pourcentages de perte de valeur qui ont été retenus par la cour d'appel d'Amiens en mars 2019 et repris en Cour de cassation dans une affaire jugée en septembre 2020. Dans l'Eure, des riverains d'un parc éolien avaient demandé en justice une indemnisation pour perte de valeur de leur propriété. Selon eux, l'impact visuel des éoliennes créerait un «trouble paysager», et nuirait à la revente. Leur pourvoi en cassation a été rejeté, mais la cour d'appel a approuvé les conclusions de l'expert, avançant une décote de 10 % à 20 % .

RAPPEL:

Pour la première fois en France, un Tribunal Administratif 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.

(voir TA Nantes n°1803960 18 dec.2020)

L' impact sur le prix de l'immobilier : étude confiée à l'Ademe, résultats en 2022 ...

l'ADEME (agence de la transition écologique), organisme d'État, est chargée par le gouvernement d'une étude de l'impact des éoliennes sur le prix de nos biens immobiliers.

Le gouvernement, opposé à la baisse des taxes foncières en raison de la présence d'éoliennes, a annoncé fin 2020 la création d'une **étude pour quantifier l'impact de l'éolien sur le prix du foncier**. Sa publication sera attendue en 2022.

Confiée à l'**ADEME**, cette dernière a désigné le pilote. On s'attend donc à la nomination d'un spécialiste du foncier, d'un représentant des agents immobiliers, d'un notaire ... Que nenni.

C'est Amandine Volard, **ingénieure éolien et énergies marines** qui dirigera l'étude. (!)

Est-ce logique ? On pourrait même se demander est-ce licite ? Pourrait-on être choqué par le conflit d'intérêt ?

Ma conclusion :

Au stade "de projets " les éoliennes sont un réel frein à la vente des biens immobiliers, exemples:

Sur une seule commune Martaizé pour ne pas la nommer, entre mai et août 2021, 4 ventes potentielles ont été annulées en raison du projet éolien en cours. Sur la même commune et même période, les propriétaires d'une maison en vente à 270 000 € ont reçus une offre à seulement 150 000 € en raison du risque de l'implantation des engins industriels...qui se trouveraient dans l'environnement proche de ce bien!

lorsque ces engins industriels sont implantés la valeur du bien est impactée de 10 % à 45 % selon la distance, la visibilité voir co-visibilité !

Moyenne de négociation par bien vendus sur des secteurs avec éoliennes existantes: -25% à -45% !

Je conseil aujourd'hui à chaque propriétaire concerné par de tels projets industriels de faire évaluer leur bien, obtenir un avis de valeur avant que ces machines ne soient implantées sur nos territoires pourrait être un bel outil de défense et une preuve de la dévaluation !

cordialement,

Valérie GIRARD

Négociatrice en immobilier 3G IMMO-Consultant