

Chapitre 8 :

Impact sur la valeur des biens immobiliers

L'expert n'a tout simplement pas étudié la question !

Il évacue le problème en moins d'une page sur les 200 que compte l'étude !

Il n'a pas réalisé d'analyse sérieuse et approfondie sur le risque probable de moins-value pour les immeubles situés aux alentours. Ses commentaires ne relèvent pas d'une approche rigoureuse. Ils ne se basent sur aucune donnée précise.

L'auteur de l'étude d'incidences se contente d'affirmer que l'on n'aurait pas constaté jusqu'à présent de moins-values significatives aux abords des parcs éoliens existants. Ce parti pris appelle deux remarques.

- Comment pourrait-il y avoir une expérience en la matière puisqu'il n'y a pas encore d'éoliennes de cette dimension situées aussi près des habitations¹.
- Même si l'on se réfère à des engins plus petits, une maison située à moins d'un kilomètre d'un parc éolien ne se vend pas ! Et une maison qui ne se vend pas n'apparaît pas dans les statistiques !

L'expert constate que le prix des biens immobiliers a considérablement augmenté à Oreye, Crisnée et Remicourt entre 2000 et 2006. Où veut-il en venir avec ce constat qui n'étonne personne ? Faut-il comprendre que les habitants doivent accepter une baisse de valeur de leur maison parce que les prix ont tellement monté ?

A court d'arguments, l'expert termine par un commentaire très personnel qui ne résiste pas à l'analyse. « *Concernant les habitations localisées à proximité directe du site, il est très difficile de statuer sur leur évolution future, qui tend à être plus affectée par d'autres critères de valorisation ou de dévalorisation (taille du bâtissable, taille du jardin, qualité de l'ensoleillement, proximité des infrastructures de transport...)* »

Le raisonnement est ridicule. La taille du jardin peut en effet être un critère de valorisation d'un immeuble. Ainsi, deux maisons voisines de même surface habitable et de même confort pourront avoir une valeur différente si l'une a un plus grand jardin que l'autre. Mais ni l'une ni l'autre ne seront épargnées par la perte de valeur si un parc éolien vient s'installer à côté !

L'auteur est passé maître dans l'art de justifier n'importe quoi avec un commentaire alambiqué et sans appel.

Le simple bon sens plaide en effet pour une baisse importante de la valeur des maisons aux alentours. Notre comité de riverains a organisé, en février et mars 2007, trois réunions indépendantes d'informations. Ces trois réunions ont réuni 600 personnes ! Au cours de ces trois réunions, nous avons fait un test en posant la question suivante : « Si l'on vous donnait le choix entre deux maisons de même confort et de même surface, choisiriez-vous celle placée à côté d'une

¹ La commune d'Oreye devrait-elle servir d'expérience pilote en la matière ?

éolienne ou celle placée dans un endroit tranquille ? » On demandait alors à ceux qui choisissaient cette deuxième solution de lever la main ». Sans surprise, les mains se levaient à la quasi-unanimité.

Si l'on applique à ce test les principes élémentaires de l'offre et la demande, il est évident que les prix des maisons proches d'un parc éolien vont baisser ! Cette baisse sera d'autant plus importante que les éoliennes seront proches et hautes.

La réalité a très vite rattrapé les conclusions de notre petit test.

De nombreux exemples dans tous les pays du monde montrent la difficulté de revendre à un prix raisonnable des maisons situées à proximité d'éoliennes.

En Angleterre, un tribunal a accordé une réduction de la taxe foncière à un habitant résidant à 1.000 yards d'une éolienne. Ce jugement est considéré comme une reconnaissance officielle de l'effet négatif causé par les parcs éoliens sur la valeur des immeubles.²

En France l'assureur « MMA » couvre la décote d'une maison en cas modification majeure de l'environnement, notamment en cas d'installation d'un champ éolien à proximité. L'indemnité peut aller jusqu'à 50.000 €.

Toujours en France, la Cour d'Appel de Rennes a confirmé dans un Arrêt du 20 Septembre 2007 un jugement du tribunal de Quimper qui condamne les vendeurs d'une maison, ayant dissimulé à l'acheteuse l'existence d'un projet éolien dont ils étaient informés, à rembourser 30 000 € sur un prix de vente initial de 145 000 €.³

Enfin, un des rédacteurs de cette analyse critique a demandé un rapport d'évaluation immobilière à un architecte, expert judiciaire. Cette étude fait craindre une perte de 20 à 25 % de la valeur de sa maison.

Nous aurions vraiment souhaité une analyse fouillée et objective. L'enjeu est trop important pour que son étude soit négligée à ce point.

L'étude d'incidences ne rencontre pas les exigences de l'Art. D.66. § 1er 3° du Code de l'Environnement.⁴

² July 26, 2008 by Nigel Bunyan and Martin Beckford in Telegraph.co.uk

³ Cour d'appel de Rennes - Quatrième Chambre Audience publique du 20 septembre 2007

N° de pourvoi : 06 / 02355

⁴ « l'étude d'incidences, identifie, décrit et évalue de manière appropriée, en fonction de chaque cas particulier, les effets directs et indirects, à court, à moyen et à long terme, de l'implantation et de la mise en oeuvre du projet sur : 3° les biens matériels. »