



Causse Nature Solidaire.com

Site d'Information sur les Projets Industriels Eoliens  
en Val de Serre & sur le Causse de Sévérac, Aveyron

fiche n°12



## L'ÉNERGIE ÉOLIENNE INDUSTRIELLE : UNE MENACE POUR LE PATRIMOINE ...

▶ Les professionnels de l'évaluation des biens le savent,  
l'arrivée de projets éoliens sur un territoire  
entraîne une perte sur les patrimoines immobiliers et fonciers ...



## 1. IMMOBILIER

« La situation a une grande influence sur l'évaluation d'un immeuble bâti. Elle explique les différences parfois considérables constatées dans une même commune pour des immeubles apparemment semblables. Il faut donc, pour évaluer un immeuble [ou une maison], rechercher des immeubles de comparaison, de situation ou emplacement identiques »

(mémento Francis LEFEBVRE, éd. 1er octobre 2015, page 110 § 516).

A ce titre, la proximité d'éoliennes est un élément négatif quant à la valorisation d'un bien.

Les projets éoliens sont des projets mortifères puisqu'au bout du compte, le patrimoine perd de sa valeur. Cela se comprend : qui donc achètera une maison possédant une vue sur un paysage dénaturé ? Qui donc pourra espérer vendre un bien possédant un tel degré de désagréments ?

Un des indices immédiatement vérifiable de cette perte d'attractivité est la dépréciation importante de la valeur du patrimoine immobilier local, en cas d'implantation d'éolien industriel : en Aveyron il a été constaté, rejoignant en cela les études de la FNAIM, une dévalorisation immédiate de -25 à -40 %.

A Bouloc dans le Lévezou, il a été observé que cette dévalorisation était durable, même à distance significative : les citoyens ont désormais compris que, dès lors que sont installées 7 éoliennes, un jour il pourra en exister jusqu'à 27 ou 40.



Cette dépréciation porte autant sur les résidences principales que sur les résidences secondaires, dont les volumes de transaction se réduisent aussitôt.

Un exemple tout récent à La Roque Valzergues (commune de Saint-Saturnin-de-Lenne) en Aveyron, site menacé par des éoliennes : un jeune couple néo rural ayant une promesse d'achat de terrain avait demandé un permis de construire et planifié la construction de sa maison par des artisans locaux. Il n'ira pas plus loin, et ira s'installer dans une commune opposée à l'implantation d'éoliennes industrielles. La simple éventualité de la présence d'éoliennes est un élément négatif quant à la valorisation : dès l'annonce d'un projet de cette nature, il pèse un climat d'incertitude tant sur les transactions engagées que pour celles qui se préparaient. Les professionnels de l'immobilier le savent, les maires ayant un peu de jugeote le savent également.

Certains professionnels et certains maires sont tentés d'occulter ce problème, bien mal leur en prendra puisqu'ils seront passibles :

- d'une condamnation au civil (indemnisation du préjudice, amendes civiles), pour réticence dolosive voire pour tromperie ([TGI Argentan 26 février 2016](#))
- d'une condamnation au pénal pour prise illégale d'intérêts dans l'hypothèse où pourrait être établie une proximité avec le vendeur du bien, quelle qu'en soit la nature.

Ceux qui auront concouru à un quelconque titre, en se taisant ou en commettant une erreur d'appréciation sur le fond, pourront aussi être condamnés solidairement (ex, une SAFER).



## 2. FONCIER

La question se pose dans les mêmes termes au plan de l'évaluation du foncier : souvenez-vous de la fiche 10 lorsqu'il y est évoqué les interdictions de créer des activités connexes, ce sont là autant de limites au développement qui rendent particulièrement trompeur le discours des promoteurs suggérant notamment que « vos terrains prendront de la valeur.

En réalité, l'implantation de ces machines est au plan foncier incompatible avec

- l'amour de leur pays et de leur mode de vie qu'ont les agriculteurs les plus passionnés.
- la vision long terme qu'ils ont du patrimoine qu'ils laisseront à leurs enfants.
- la possibilité de greffer sur son exploitation des activités complémentaires : gîte rural, auberge de terroir, élevage équin et activités connexes, ...

Des procès naissent dans lesquels des riverains citent à comparaître leur voisin qui sans les consulter et leur créant ainsi une nuisance spécifique, a signé une promesse de bail puis régularisé le bail.

C'est en effet au moment de la signature d'une promesse de bail que se prépare dans le plus grand secret ce qui est un véritable forfait : en cédant uniquement à l'appât du gain et en ne se préoccupant pas de l'accord des voisins et riverains du projet, le signataire d'une promesse de bail commet une faute.




Il peut cependant ne pas avoir conscience d'avoir commis une telle faute, compte tenu du degré de sophistication juridique de la promesse de bail : pourra-t-il alors plaider devant le Tribunal sa bonne foi, en expliquant que ce n'était qu'un projet et qu'il n'avait pas bien compris qu'en la signant il s'engageait définitivement ? Rien n'est moins certain.

Les solutions proposées par les associations pour rétablir la sécurité juridique :

- en amont : imposer aux maires de modifier leur plan local d'urbanisme (*PLU* ou *PLUI*), en cohérence avec les *SCoT* (*Schéma de cohérence territoriale*)
- imposer à tout promoteur de projets éoliens une double obligation de dépôt d'un avant-projet, tant en Préfecture qu'en Mairie.  
Cette obligation pourrait être complétée par une annonce dans un journal d'annonces légales et dans le quotidien ou périodique notoirement le plus lu par la population concernée.



A RETENIR :



L'éolien est une source immédiate et durable de perte du patrimoine immobilier et du patrimoine foncier.  
Créant pour les professionnels et pour les élus une tentation de dissimulation, elle est d'ores et déjà à l'origine de nombreux procès aux implications civiles (indemnisation) et pénales lourdes.

