

## L'éolien et l'immobilier

**« De nombreuses enquêtes en France et à l'étranger ont montré que l'immobilier à proximité des éoliennes n'est pas dévalué. Des exemples précis attestent même d'une valorisation ! ».**

**Brochure « Planète éolienne » – Les réponses aux idées fausses de l'éolien (version 02/2007).**

Cette assertion est totalement infondée. Il y a une dizaine d'années, il est exact que quelques études ont été publiées dans le but de démontrer que l'éolien n'avait pas d'effet sur le niveau de prix de l'immobilier. Mais ces études étaient financées par la profession éolienne, ou par l'ADEME, qui ne fait pas mystère d'avoir partie liée avec la profession. Aucune étude n'était réalisée par un organisme totalement indépendant. Aucune n'est arrivée à un résultat probant.

La profession éolienne s'est bien gardée de réitérer, les tribunaux s'étant chargés depuis d'apporter des réponses à cette question.

### 1 – Les réponses des tribunaux

On est loin de l'époque où les tribunaux se déclaraient incompétents pour donner une valeur à l'atteinte à l'environnement et au cadre de vie, au motif qu'une nuisance visuelle n'était ni matérielle, ni certaine, ni chiffrable. Ils se prononcent aujourd'hui sur toutes les formes de dégradation de l'environnement, y compris les nuisances visuelles et auditives. Ils n'hésitent pas à les chiffrer et à quantifier **les moins-values qui en découlent pour l'immobilier.**

L'arrêt de la **Cour Administrative d'Appel de Rennes** du 20 septembre 2007 confirme un jugement du Tribunal de Quimper obligeant le vendeur d'une maison à restituer 30.000 € (soit 20% de la transaction) au nouveau propriétaire ; le vendeur avait omis de dire à l'acheteur que le permis de construire un parc éolien avait été signé.

Le jugement s'appuie sur la hauteur des éoliennes (115m) et leur proximité par rapport à l'habitation (500 m). Il justifie le montant de la somme allouée en réparation en citant les rapports des experts immobiliers qui font état d'une dépréciation du bien comprise entre 28 % et 46 %.

Le **Tribunal de Grande Instance de Montpellier**, le 4 février 2010, ordonne **la démolition de 3 éoliennes sur les 21 du parc éolien** de Névian (à côté de Narbonne), parc surplombant un domaine agricole, accorde 200.000 € pour préjudice de jouissance et 228.000 € **au titre de la dépréciation foncière** résultant de la dégradation du paysage et des nuisances auditives subies par les propriétaires.

La **Cour d'appel d'Angers**, le 8 juin 2010 **annule la vente d'une maison à la campagne en raison d'un projet de parc éolien**, et condamne le vendeur à verser 18.000 € de dommages et intérêts aux ex-acquéreurs. Le vendeur, conseiller municipal d'une commune voisine, a été convaincu de rétention volontaire d'information ; les acquéreurs ont découvert par hasard le projet de parc éolien en surfant sur internet.

Le tribunal a retenu que le vendeur avait sciemment gardé le silence sur une information déterminante pour établir le prix de la maison, et de nature à remettre en question la vente elle-même : *en regard de ces données objectives, et sans qu'il soit besoin d'entrer dans la polémique passionnelle opposant les militants de l'énergie éolienne et les riverains des parcs existants, [les vendeurs] ne peuvent sérieusement soutenir que l'implantation à proximité de leur propriété (entre 1,1 et 1,6 km) d'ouvrages aussi imposants et parfaitement insolites dans le paysage angevin que ces éoliennes, sources d'inévitables nuisances sonores et d'importantes transformations paysagères environnementales, soit un évènement à ce point anodin et négligeable qu'ils pouvaient, de bonne foi, le taire à leurs futurs acquéreurs; que cette information était manifestement de nature à influencer sur le consentement des époux A. qui s'attendaient à acquérir*

une "maison vigneronne remarquablement restaurée", située dans un "hameau calme" et un environnement rural mais "non isolé", que promettait l'annonce (...)"

Ce jugement a fait date dans le milieu des agences immobilières. Pour éviter tout litige ultérieur avec le vendeur, les agents immobiliers préfèrent désormais faire état d'un projet éolien dès que celui-ci est connu, et en informer leurs clients.

Le **Tribunal de Grande Instance de Montpellier**, le 7 septembre 2013, ordonne **la démolition de 10 éoliennes construites à proximité du Château de Flyers (pas de Calais)**.

Le jugement ignore le caractère exceptionnel de la bâtisse et n'en fait même pas état. Il se fonde en revanche sur le « *préjudice esthétique dû à une dénaturation totale d'un paysage bucolique et champêtre* », sur le « *préjudice auditif dû au ronronnement et sifflement des éoliennes et existant en raison de son caractère permanent, même en dessous des limites réglementaires d'intensité du bruit* », ainsi que sur le « **préjudice d'atteinte à la vue dû au clignotement de flashs blancs et rouges toutes les deux secondes de jour et de nuit, fatiguant les yeux et créant une tension nerveuse auquel s'ajoutent en cas de soleil rasant des phénomènes stroboscopiques et de variations d'ombre** ».

Le jugement se termine ainsi : « *Attendu que cet ensemble de nuisances, de caractère tout à fait inhabituel, permanent et rapidement insupportable crée un préjudice dépassant les inconvénients normaux de voisinage, **constituant une violation du droit de propriété des époux contraire à l'article 544 du code civil** auquel il convient de mettre fin pour l'avenir par démontage des éoliennes, et qui justifie une indemnisation en dommages-intérêts pour ce qui est du préjudice réalisé.* »

Les promoteurs éoliens affirment dans la presse spécialisée que les plaignants n'ont jamais gain de cause en appel. On voit ci-dessus que cela est faux.

Cette même presse rapporte aussi que les promoteurs essaient toujours de privilégier la voie de la conciliation et qu'ils proposent des indemnités conséquentes pour éviter d'aller en appel. Être condamné en première instance ne sert pas leurs intérêts, et perdre en appel est catastrophique, car chaque jugement a un retentissement médiatique énorme et très négatif.

## 2- Les réponses des assurances

Certaines compagnies d'assurances ont intégré la notion de dévalorisation immobilière due aux éoliennes. C'est ainsi qu'en 2006, **l'assureur MMA a introduit explicitement dans ses contrats d'assurance le risque de dévalorisation survenant du fait de la construction d'un « champ d'éoliennes »**.

Si la nuisance visuelle (ou sonore) est avérée, et que le propriétaire, en l'absence de solution amiable, est contraint de revendre sa maison, la « *garantie-revente événements extérieurs* » couvre la décote à concurrence d'un plafond de garantie déterminé en fonction de la prime. Selon les termes du contrat : « *La garantie est mise en jeu uniquement lorsque la garantie protection juridique établit qu'il n'existe aucun moyen juridique permettant de s'opposer à l'installation ou à la construction de l'ouvrage entraînant les nuisances. La perte financière est égale à la différence entre le prix de vente du bien (hors frais notariés ou de transaction) et le prix de marché au jour de la vente estimé par les experts de la compagnie d'assurance* ».

Si la rédaction actuelle des conditions générales du contrat ne cite plus explicitement les « champs éoliens », la construction d'éoliennes reste évidemment incluse dans le terme générique « *installation d'une nouvelle activité, d'établissements à caractère industriel, commercial...* » inchangé depuis 2006.

De plus, les éoliennes ne figurent pas dans la liste des installations non couvertes par la « *garantie-revente événements extérieurs* ». Mais manifestement, MMA ne souhaite plus du tout attirer l'attention de ses clients sur la possibilité de couvrir le risque de dépréciation immobilière face à l'éolien. Pour que le contrat produise ses effets, il suffit que l'adhésion du propriétaire à l'option garantie-revente « *ait précédé de 9 mois l'ouverture de l'enquête publique* ». Si un assuré

désireux de vendre sa maison demande le bénéfice de l'option « *garantie-revente évènements extérieurs* » dès qu'un projet éolien est connu, la compagnie ne pourra pas le lui refuser... On devine la suite.

### 3 – Les réponses de l'acheteur

L'expérience montre que la seule annonce d'un projet éolien peut faire reculer l'acheteur potentiel. Le cas de Marcilly-les-Buxy est typique. Situé non loin de la voie rapide reliant les bassins d'emploi de Chalon-sur-Saône et du Creusot, ce petit bourg de 650 habitants a beaucoup d'atouts pour attirer de jeunes couples qui cherchent à sortir du contexte urbain pour s'établir « à la campagne ». Il jouit en particulier d'un cadre paysager exceptionnel, très préservé. La simple annonce d'un projet éolien a provoqué des réactions très négatives. Des candidats à l'acquisition de parcelles du lotissement communal ont fait savoir à la mairie qu'ils se désisteraient si le projet était maintenu. Des acheteurs potentiels de terrains dans les villages voisins ont spontanément mis un terme à la négociation. Et surtout, des maisons en vente ont cessé de recevoir des visiteurs du jour au lendemain.

L'acheteur d'un bien immobilier achète rarement chat en poche. Il essaie de faire précéder sa décision d'une recherche portant sur un certain nombre de critères. Parmi ces critères figure bien évidemment le prix, mais aussi et surtout la recherche d'un environnement agréable. Pourquoi risquer de s'exposer à des nuisances si on peut faire autrement ? Et en la matière, les éoliennes n'ont pas spécialement bonne réputation. Le simple bon sens incite à aller tout de suite chercher ailleurs.

La loi du marché fait le reste. Pas d'acheteur, prix à la baisse. Mais un prix bas dans un environnement dégradé ne décide pas forcément l'acheteur potentiel, loin s'en faut. Même si la mairie lui promet services et avantages financés par les taxes éoliennes ... qui peuvent baisser ou se tarir un jour.

### 4 – reportage de FT1

Consultable sur internet :

**« Quand les éoliennes font chuter le prix de l'immobilier »** est paru au JT de 13h de TF1 le 28.07.2009

Reportage dans le Calvados. Interviews d'un agent immobilier et d'un assureur.

Nota : les textes en italiques sont des citations de textes originaux.

J.P. Le 19.01.2013 V1