

LA DÉPRÉCIATION IMMOBILIÈRE DU FAIT DE L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNES

Action citoyenne / immobilier / éolien

De manière évidente, l'implantation d'éoliennes impacte la valeur immobilière des biens alentours. La vue est touchée en premier lieu, et ce jusqu'à plusieurs kilomètres, mais sont également évoqués comme nuisances : le bruit, l'ombre portée des plus grandes installations ou encore le clignotement lumineux nocturne.

Les études réalisées pour évaluer précisément cette dépréciation sont complexes, et encore rares en France. Ainsi, les études importantes aujourd'hui datent d'il y a plus de 10 ans et souffrent de biais méthodologiques, notamment un rayon trop important pour prendre en compte la réalité des impacts sur les biens les plus proches.

De plus, **les éoliennes implantées aujourd'hui sont bien plus grandes (en 2010, les éoliennes étudiées faisaient moins de 100m, celles implantées aujourd'hui font deux fois cette taille)**. Enfin, ces études pré-crise de 2008 peuvent masquer une baisse de la valeur intrinsèque du bien, dans un contexte d'augmentation constante des prix de l'immobilier.

Un biais important pour apprécier cette dépréciation est la faiblesse du marché dans les secteurs d'implantation éolienne : peu de biens sont vendus, ce qui rend compliqué d'évaluer leur dépréciation. Celle-ci n'en est pas moins réelle et peut, dans certains cas, être l'origine de ce marché inexistant. **La dépréciation est dès lors quasi-totale. Des études semblables, aux États-Unis, au Royaume-Uni et au Danemark concluent toutes dans le sens d'une dépréciation sensible.**

En l'absence d'études utilisables en France, divers cas d'espèces judiciaires et autres estimations notariées permettent d'**estimer la dépréciation en moyenne entre 20% et 50%**¹. Bien que la Cour de Cassation, juge en droit et non en fait, ne puisse se prononcer sur des estimations, elle a cependant reconnu que la

dépréciation résultant de l'implantation d'éoliennes était suffisante pour annuler une vente².

Une décision de justice vient indirectement de reconnaître cette dépréciation : en effet, le Tribunal Administratif de Nantes a décidé (décision N°1803960) le 18 décembre 2020 que la proximité d'éoliennes (moins de 1000 m, en covisibilité) pour une maison peut justifier une exonération partielle de la taxe foncière sur le bâti.

Un autre indice notable de l'importance de cet impact est l'exclusion fréquente par les assureurs de l'implantation d'éoliennes au sein de contrats de « garantie revente immobilière évènements extérieurs ».

C'est non seulement l'immobilier en zone rurale qui est atteint, mais aussi le tourisme, puisque les Gîtes de France ne labellisent plus qu'avec réticence, voire plus du tout, les structures situées à proximité d'éoliennes (exemple dans les Pyrénées-Orientales, position officielle publiée le 23 mars 2018).

Du point de vue du voisinage, cette dépréciation immobilière est l'une des conséquences les plus prégnantes. Pour autant, les études d'impact ne la signalent que rarement, et ne la chiffrent quasiment jamais car la rentabilité des projets éoliens serait fortement grevée par une prise en compte (et une indemnisation) systématique des moins-values que l'implantation projetée entraînerait.

Si la dépréciation immobilière est avérée, son coût doit désormais être évalué de manière objective et en toute indépendance : il est urgent de lancer des études en ce sens.

¹ Voir en ce sens les décisions CA Rennes, 2007, St-Coulitz ; CA Angers, 2010, Tigné ; TGI Montpellier, 2010, Domaine de Bouquignan ; ou encore TGI Argentan, 2016, 13/00183.

² C.Cass. 3^e civ., 2017, n° 16-19.337, en l'espèce le vendeur n'avait pas informé l'acheteur de l'implantation prochaine du parc éolien.



WWW.CEREME.FR

CONTACT@CEREME.FR
63 RUE LA BOETIE
75008 PARIS