

# IMPACT DES ÉOLIENNES SUR LES PRIX IMMOBILIERS



Version préliminaire

Par Bernard Grangé

Economiste  
Ancien élève d'HEC et de l'IEP de Paris

Vice-Président délégué  
Nature et Paysages en Sud Morvan  
Association Loi 1901

18 Novembre 2017



# IMPACT DES ÉOLIENNES SUR LES PRIX IMMOBILIERS

## RÉSUMÉ

Alors que la perte de jouissance est contestée même dans son principe par les promoteurs éoliens, la question de la valeur des biens immobiliers est traitée par eux avec désinvolture, voire condescendance dans les études d'impact et de façon générale par les acteurs de l'éolien, organismes publics compris. Dans les études d'impact, les références aux études qui démontreraient l'absence d'impact figurent apparemment sans même vérifier la teneur de ces études.

En effet, les études citées, peu nombreuses d'ailleurs compte tenu de l'importance du sujet, et rarement récentes, concluent pour la plupart à l'existence d'un lien, même s'il est minimisé au stade des hypothèses et des conclusions par les réserves dont un florilège suit. Une lecture critique met en effet en évidence les mécanismes par lesquels ces études sont falsifiées par les promoteurs éoliens.

- Etudes principalement au-delà de 2000 mètres.
- Etudes excluant en grande partie la date d'annonce du projet, la plus importante ne terme d'impact, souvent 3 ans avant, 3 ans après la mise en service,
- Sondages sans rigueur scientifique (habitants des communes « situées à moins de 1000 mètres d'une commune accueillant un projet éolien » (c'est à dire en général situées largement au-delà de 2000 mètres) ou enquêtes auprès des professionnels de l'immobilier.
- Etudes réalisées en période de hausse de l'immobilier (particulièrement 1995 à 2008), et montrant seulement que le projet n'a pas suffi à faire baisser les prix
- Négation de l'existence ou du sens d'un lien de causalité en dépit de la reconnaissance d'une évidence statistique

Or, selon de ces études, il apparaît très nettement que le préjudice est probable, et d'autant plus important que les éoliennes sont grandes, qu'elles sont proches, et que la valeur antérieure du bien est élevée.

Au vu des moyens élevés consacré aux études diverses et à la communication sur les projets éoliens, il est inexplicable, ou au contraire révélateur, que les promoteurs n'aient pas jugé utile d'approfondir les réponses à cette question pourtant centrale pour les élus et les populations concernées.

Il est également inadmissible que les autorités n'exigent pas, en ce domaine, un degré de précision comparable à celle qui est la norme dans les autres domaines (biodiversité par exemple) et se contentent d'affirmations stéréotypées et aucunement étayées.

Ce seul fait établit la faute des promoteurs, vicie le consentement éventuel des élus et engage la responsabilité de ceux qui commettent ou acceptent cette manipulation.

## TABLE DES MATIÈRES

	Page
INTRODUCTION	5
PROPAGANDE – DÉNI ET MENSONGES	6
A- Étude <i>Climat Énergie Environnement</i> (professionnels de l'éolien), 2010, dite « Fruges »	7
B - Études américaines (Analyse détaillée en Annexe 1)	14
C - Royaume Uni Cornouailles Simms, Dent, Oskrochi 2008	15
D - BVA 2015 (sondage)	19
E - C.A.U.E. de l'Aude 2002	19
F - Cas Lezignan Corbières 2004	20
G - Étude (London School of Economics) Avril 2014 Gibbons	22
H - British Wind Energy Association, Etude réalisée par Knight Frank 2004	23
I - RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors ) Estate agents Mars 2004	24
J – Nouvelle Zélande McCarthy Belli 2012	25
K - MMA – Contrat d'assurance de la décote en cas d'implantation d'un parc éolien	26
L - Décisions de justice : France, Royaume Uni etc.	27
CONCLUSIONS	30
Annexe 1 - Analyse des cinq études américaines	31

## INTRODUCTION

La question de l'impact sur la qualité de la vie et la valeur des biens immobiliers proches des éoliennes, qui en découle, est primordiale pour les riverains des parcs éoliens.

En effet, chaque dossier, chaque étude d'impact, chaque enquête publique soulève cette question.

Chaque fois elle est traitée avec mépris par les promoteurs, selon lesquels les seules études « sérieuses » montreraient que les valeurs immobilières ne sont pas affectées par l'implantation des éoliennes. Cette conclusion est surprenante, car, favorable ou non aux éoliennes, chacun devine qu'une éolienne à proximité ne sera pas considérée comme un facteur favorable à la vente d'un bien. Elle est surtout mensongère, car de citation tronquée en répétition non vérifiée, les messages transmis au public et à l'administration, voire aux juges, ne sont pas conformes au résultat des études.

Nous avons passé en revue les études disponibles, particulièrement celles invoquées par le lobby éolien.

## PROPAGANDE : LE DÉNI

Lorsqu'il est question de l'impact de l'implantation des parcs éoliens sur l'immobilier, la réponse des opérateurs est invariablement :

- que des études, parfois qualifiées de scientifiques, démontreraient l'absence d'impact statistiquement établi,
- que les recettes communales permettraient d'améliorer les équipements ou les services de la commune et justifieraient une augmentation des prix.

A titre d'exemple, nous reproduisons ci après le « FAQ » (Frequently Asked Questions) d'un parc éolien pris au hasard, le parc éolien de La Boème (Charente) : Avec des variations insignifiantes, ces termes sont utilisés par la quasi-totalité des acteurs favorables à l'éolien.

VRAIMENT FAUX ?



### L'arrivée d'un parc éolien entraîne une dépréciation immobilière **FAUX**

Aucune étude n'étaye la perte de valeur immobilière ; a contrario, plusieurs études confirment le bénéfice de telles installations pour les collectivités accueillantes.

La valeur immobilière dépend de nombreux critères (activité économique de la zone, possibilité d'emploi local, cycle économique à l'échelle nationale, état global du marché du logement, valeur de la maison et évolution de cette valeur, localisation de la maison dans la commune, ...). L'implantation d'un parc éolien n'a aucun impact sur les critères de valorisation objectifs d'un bien. Il ne joue que sur les éléments subjectifs, par définition variables d'une personne à l'autre.

Certains exemples précis attestent même d'une valorisation. Ainsi à Lézignan-Corbières (Aude), qui est une commune entourée de trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village, le prix des maisons a augmenté de 46,7% en un an, d'après un article du quotidien Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source : FNAIM), ce qui représentait le maximum en Languedoc-Roussillon.

Hors documentation officielle, les promoteurs affirment volontiers que les opposants sont des nantis cherchant égoïstement la sauvegarde de leur patrimoine immobilier contre l'intérêt commun. Les maires tiennent des propos hostiles, voire xénophobes, envers leurs administrés.

« C'est le fait de hollandais et de parvenus, qui ont peur que leurs biens immobiliers perdent de la valeur »

Un maire de Saône et Loire, bénéficiaire potentiel de baux éolien, Journal de SL, 2016 04

Ils sont fréquemment insultés. Toute tentative d'argumenter provient selon les promoteurs des « idées reçues », et de protester de leur volonté de transparence, un point sur lesquels ils devraient au contraire se montrer discrets.

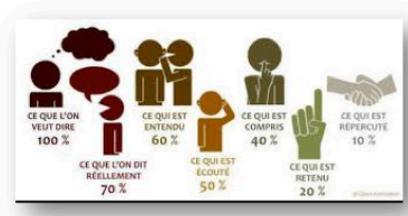
La contrepartie demeure dans les idées reçues, c'est pourquoi nous veillons constamment à travailler en toute transparence, à maintenir un dialogue constructif par le biais d'un formulaire de contact, et vous tenir informés de l'avancée du projet à travers nos actualités.

Or cette question est primordiale pour les administrés et même les élus.

Ainsi, la restitution, le 13 octobre 2017, de l'enquête d'acceptabilité du champ éolien d'Issy l'Evêque (Saône et Loire), surtout effectuée auprès des élus et des bénéficiaires de baux éoliens, a révélé que l'impact sur l'immobilier se trouve au premier plan des préoccupations de nombreux élus. Elle préoccupe aussi légitimement les riverains, dont le logement représente souvent l'épargne de toute une vie et constitue la sécurité financière. Rappelons qu'en France l'immobilier est le plus souvent le seul patrimoine des personnes modestes.

➤ **L'étude de contexte a permis de relever les attentes et les demandes des parties prenantes :**

- **12 demandes exprimées quand à la concertation** et l'organisation d'un débat autour du projet, de son opportunités;
- **15 demandes formulées sur la question des impacts** (activités économiques, valeur foncier, paysage, etc.);
- **2 demandes concernant la fiscalité ;**
- **3 demandes concernant les mesures compensatoires ;**
- **5 demandes concernant la santé ;**
- **3 demandes concernant la politique de transition énergétique ;**
- **2 demandes concernant les études ;**
- **2 demandes concernant le périmètre du projet ;**
- **1 demande concernant le raccordement ;**
- **2 demandes concernant le démantèlement.**



*Extrait document de restitution de l'Etude d'acceptabilité – Issy L Evêque 13/10/2017*

Notons qu'à Issy l'Evêque les élus se sont plaints à de multiples reprises de l'opacité du promoteur, ce qui a entraîné de nombreuses interventions auprès de la Préfecture de Saône et Loire.

En réponse à ces préoccupations, le promoteur a promis, mais seulement pour après la date de décision des conseils municipaux, ... un FAQ !

- **Mettre à votre disposition une information de qualité** (dossier du projet, lettre d'information, FAQ) devra être apportée pendant toute la durée du projet avec l'apport de preuves /bénéfices projets réels et une pédagogie sur les nuisances.

*Extrait document de restitution de l'Etude d'acceptabilité – Issy L Evêque 13/10/2017*

Nous ne nous en contenterons pas. L'analyse jointe des études invoquées par les promoteurs eux même montre que la réalité est fort différente, que le déni et les mensonges dont ils se rendent ainsi coupable engagent leur responsabilité et celles de tous ceux qui concourent à la mise en place des éoliennes.

I – Etudes fréquemment citées dans les études d’impact (A à F)

A) Etude Climat Énergie Environnement (professionnels de l’éolien), 2010, dite « Fruges »

D’après le site internet « Décrypter l’énergie.org »  
(C’est nous qui surlignons)

*La seule analyse globale effectuée en France a été menée en 2010, dans le Nord Pas-de-Calais, par l’association Climat Énergie Environnement. Elle a été conduite dans un rayon de 5 km autour de cinq parcs éoliens, avec 10 000 transactions analysées dans 116 communes. Les données ont été collectées sur une période de 7 années, centrées sur la date de la mise en service (3 ans avant construction, 1 an de chantier et 3 ans en exploitation).*

*Les communes proches des éoliennes n’ont pas connu de baisse apparente de demande de permis de construire en raison de la présence visuelle des éoliennes, ni de baisse des permis autorisés. De même, sur la périphérie immédiate de 0 à 2 km, la valeur moyenne de la dizaine de maisons vendues chaque année depuis la mise en service (3 années postérieures) n’a pas connu d’infléchissement notable.*

Remarque : On sait que la mise en place d’un projet éolien dure de 5 à 8 ans, au point que, préoccupés par l’opposition grandissante aux parcs éoliens, des voix réclament la mise en place d’une réglementation d’exception face aux droits des riverains.

*Les raisons sont nombreuses :*

- *La complexité administrative : un projet terrestre en France met plus de 8 ans à aboutir, plus de 10 pour un projet maritime contre 2 à 5 ans en Allemagne.*
- *Les incertitudes trop grandes qui règnent sur ces projets avec une multiplication de recours dilatoires et abusifs.*

*Rémy Rebeyrotte, député de Saône et Loire, Question écrite, 27 juillet 2017*

Il est donc évident que la plage de trois ans avant la mise en service est trop tardive et que le marché immobilier est affecté antérieurement aux trois ans retenus.

Il y a des variations importantes dans les citations (distances, etc.), par exemple dans le dossier de présentation du Parc éolien les Closeaux (Seine et Marne):

*En France, l’étude la plus poussée est celle de l’Association Climat-Energie-Environnement réalisée en 2008 (2010 ?) sur la région Nord-Pas-de-Calais. Elle porte sur les valeurs de l’immobilier sur une distance de 10km (alors 5 ou 10 ?? - NDLR) autour de 5 parcs éolien, donc l’un d’eux comprend 70 éoliennes. Le rapport démontre l’absence d’impact significatif de l’éolien sur la valeur des biens immobiliers et conclut que la valeur de l’immobilier aux alentours des parcs éoliens suit les valeurs globales de la région (pas de trace de ce propos dans les conclusions NDLR). De plus, l’installation des parcs n’a pas entraîné de baisse de demande de permis de construire. (NDLR - Entre 2000 et 2008 le nombre de permis de construire*

en France est passé de 373 100 à 571 400 –source Insee Nombre de logements autorisés, on est donc heureux de savoir qu’il n’a pas baissé autour de Fruges)

Les véritables conclusions de cette étude, citées ici in extenso, sont nettement plus nuancées :

*La présence d'éoliennes ne semble pas, pour le moment, avoir conduit à une désaffectation des collectivités accueillant des éoliennes ; les élus semblent avoir tiré profit de retombées économiques pour mettre en œuvre des services collectifs attractifs aux résidents actuels et futurs.*

*Sur les maisons anciennes, un léger infléchissement apparaît depuis 2006 ; le recul de données n'est pas suffisant et coïncide avec la crise financière survenue en 2008.*

*Sur la bande littorale (Widehem et Cormont), la valeur de l'immobilier est tirée à la hausse par des communes telles que Le Touquet, Camiers, Neufchatel-Hardelot.*

*Cela a, probablement, pour effet de limiter voire de supprimer (sic) d'autres évolutions minimales localisées sur le patrimoine immobilier. (Note rédacteur : Cela veut sans doute dire : permet d'occulter la baisse à proximité immédiate des éoliennes, qui ne sont pas sur la côte)*

*Les données alors exploitées ne permettent pas d'établir une corrélation entre le volume transactions et le prix moyen de celles-ci. Manifestement, il n'est pas observé de « départ » des résidents propriétaires (augmentation de transactions) associé à une baisse de la valeur provoquée soit par une transaction précipitée, soit l'influence de nouveaux acquéreurs prétextant des arguments de dépréciation.*

*A ce stade, il n'est pas évident de tirer des conclusions hâtives même s'il est certain que si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche (< 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (importance d'une baisse de la valeur sur une transaction) et en nombre de cas impactés.*

*Il peut être noté que la visibilité d'éoliennes, souvent citées à une dizaine de kilomètres, n'a pas d'impact sur une possible désaffectation d'un territoire quant à l'acquisition d'un bien immobilier. Le recul dû à la présence d'éoliennes s'avère encore insuffisant (seulement 4 centrales ont été implantées avant 2007) et la mise en exploitation de la centrale de Fruges (70 éoliennes concentrées sur un secteur donné) pourrait influencer sur la tendance dégagée des résultats préliminaires de cette étude.*

*Climat-Energie-Environnement propose de placer cette étude dans une perspective de suivi de l'éolien sur cette thématique en Nord-Pas de Calais : l'accessibilité à des données fines et à des transactions individuelles, non agrégées, apparaît nécessaire pour appréhender les cas particuliers, à une distance inférieure à 2 kilomètres d'éoliennes. Tenant compte de l'évolution envisagée de l'éolien en France et des potentialités de développement de la région Nord – Pas-de-Calais, il est suggéré de mettre en place un débat régional sur le sujet avec ses différents interlocuteurs.*

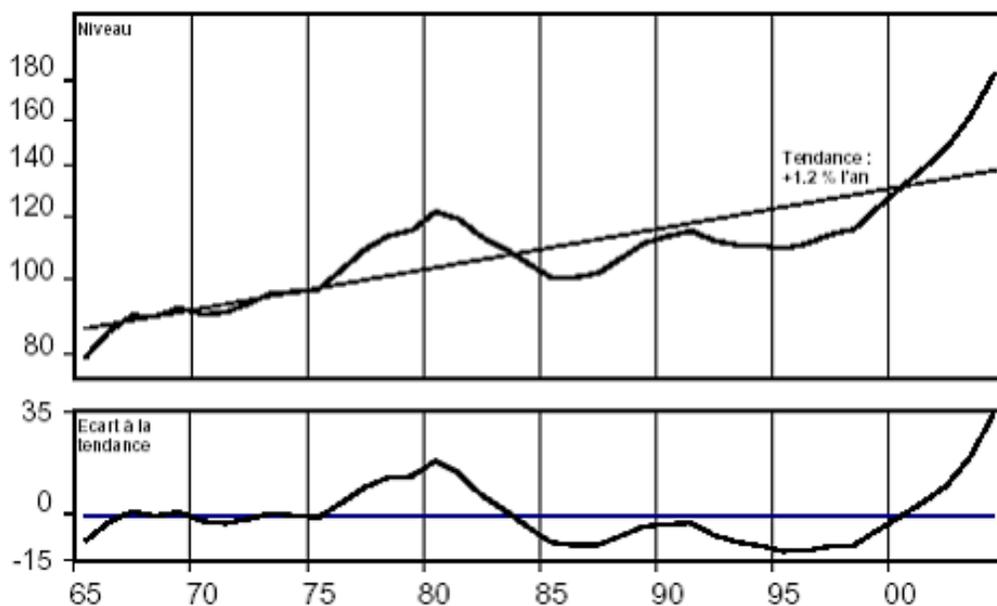
*Enfin, la collecte de données postérieures à la mise en place de nouvelles éoliennes (3 années après la mise en service) notamment pour Fruges et Valhuon (10 nouvelles éoliennes prévues) sera certainement engagée pour conforter les conclusions de la première évaluation et constituer une référence en la matière au niveau national. »*

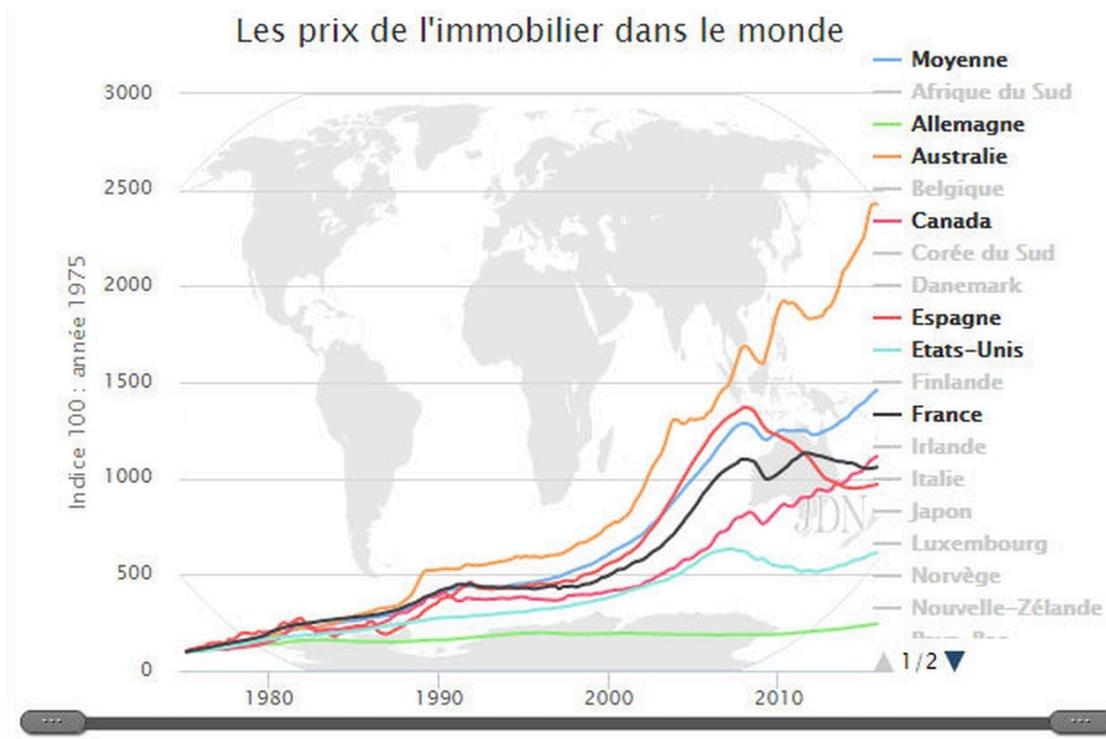
C'est un programme prometteur, malheureusement l'organisme CEE n'existe plus et on n'a plus de nouvelle du suivi de cette étude. Il faut croire que le sujet n'intéresse plus et qu'il n'y a plus besoin de constituer de référence au niveau national.

Par ailleurs il n'est pas indifférent de remarquer que dans la période considérée, l'immobilier en France a connu une hausse prononcée, de l'ordre de +80% en prix et 40% en volume de construction! L'absence de baisse est donc littéralement exacte, mais ne doit pas occulter le retard de la zone par rapport aux communes comparables.

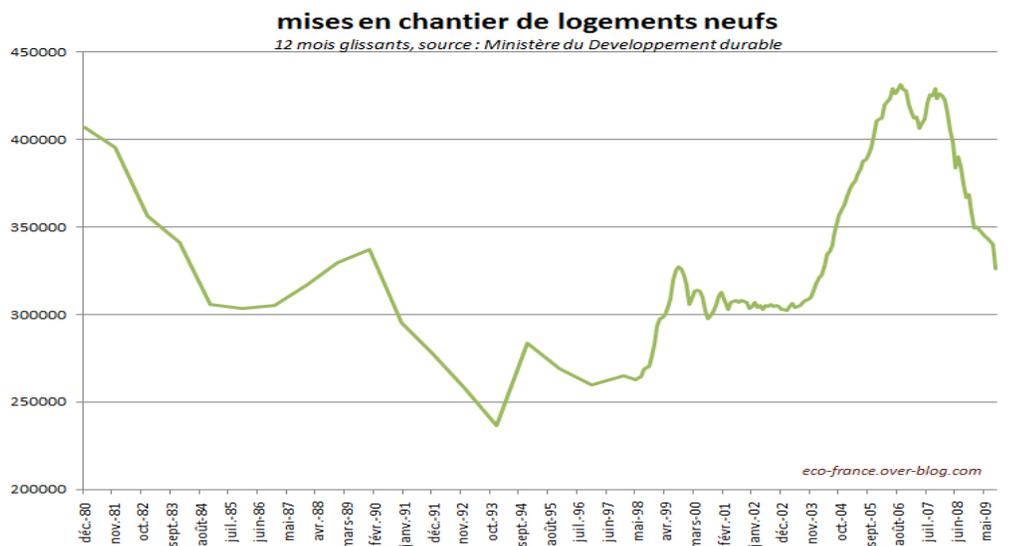
### Indice du prix des logements anciens corrigé de l'inflation : province

1985 = 100, écart à la tendance en %





La courbe des permis de construire et des mises en chantier de logements neufs a connu une évolution comparable.



Entre 2000 et 2008 le nombre de permis de construire en France est passé de 373 100 à 571 400 –source Insee Nombre de logements autorisés, il est donc heureux qu'il n'ait pas baissé en valeur nominale autour de Fruges, ce serait vraiment catastrophique.

## Interprétation

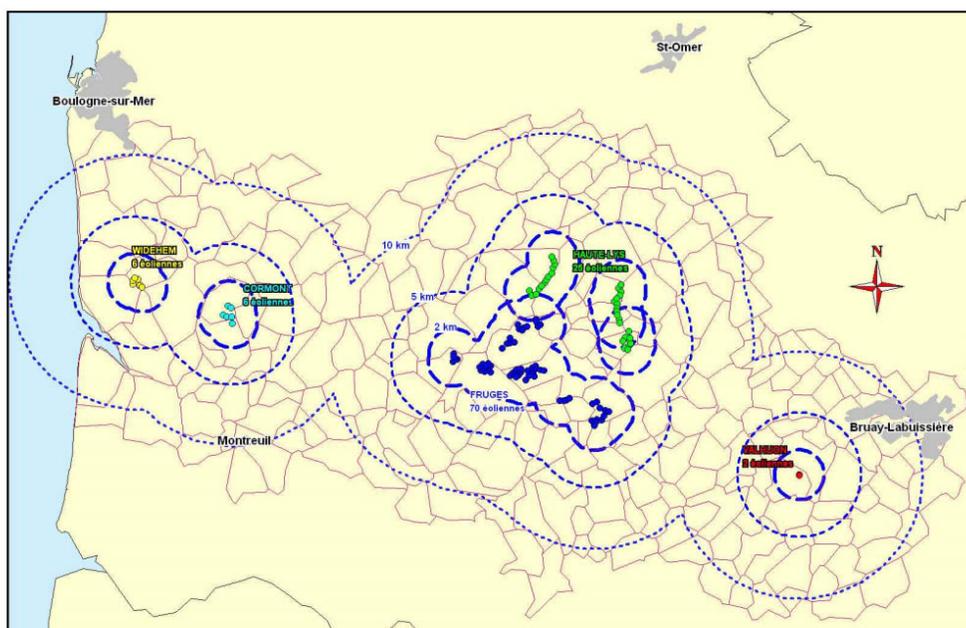
Cette étude a été conduite sur un périmètre très large allant à dix kilomètres avec deux paliers à 2 et 5 kilomètres, et dans un contexte de hausse immobilière prononcée. Il s'agit d'un parc d'éoliennes dont la plupart n'étaient pas encore en service en 2007 mais dont l'annonce était antérieure au début de la plage d'examen de l'étude, et dont la hauteur n'excédait pas 100 mètres pales comprises, avec en projet 70 éoliennes supplémentaires. Dans un rayon de deux kilomètres, une dévalorisation « minime » a été constatée alors que sur cette période les biens immobiliers en France ont augmenté en moyenne de 40%. **Le retard des prix de la zone d'implantation intensive des éoliennes (Haute Lys et Fruges 95 éoliennes) sur les zones moins intensives (12 éoliennes) représente déjà 20% de leur valeur finale selon l'étude invoquée (Graphique page 53) !** Le travail de suivi annoncé n'a pas été effectué.

Une lecture détaillée de l'étude montre que les différentes zones de l'étude sont inégalement affectées.

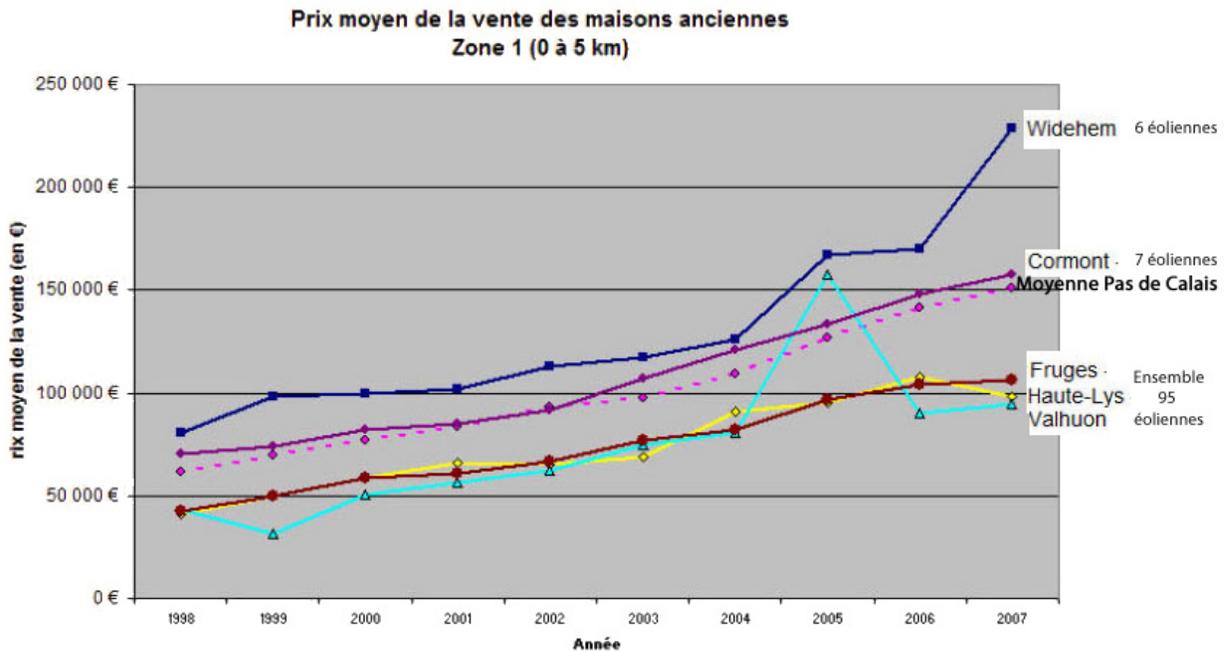
---

Association CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT

---



Localisation des sites retenus et zones d'étude



Groupe 1 Fruges, Valhuon, Haute Lys 95 éoliennes : Prix multipliés par 2,1 en dix ans (45->100 K€)  
 Groupe 2 Widehem, , 80 000 -> 230 000 Prix multipliés par 3  
 Cormont, Pas de Calais 60 000 -> 150 000 soit x 250%

**La dévalorisation relative de la zone centrale (95 éoliennes) est de 20% (x 2,10 vs x 2,5). Le seul facteur explicatif donné par l'étude est la présence massive d'éoliennes)**

### Évolution depuis 2008

La situation à Fruges depuis 2010, a évolué défavorablement. Une enquête locale sur les prix immobiliers suppose des moyens importants, mais nous avons trouvé des statistiques sur l'évolution de la population et des logements vides :

- En 2014, la commune comptait 2 413 habitants, en diminution de -6,4 % par rapport à 2009 ([Pas-de-Calais](#) : +0,77 %, [France hors Mayotte](#) : +2,49 %) (source Wikipedia le 19 août 2017).
- Le nombre de logements vacants a doublé pour atteindre 14% du parc. Voir <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-62364>

Donc en retenant comme l'étude l'évolution de la population de Friuges, l'évolution est très défavorable.

Par ailleurs, cette information d'ordre politique :

**« Jean-Marie Lubret, conseiller général connu pour son opposition aux éoliennes, savoure pour l'heure son élection à la mairie » (La Voix du Nord 23 mars 2014).**

## B) Etudes américaines (Analyse détaillée en Annexe 1)

Il s'agit principalement de cinq études dont quatre par la même équipe et selon les mêmes méthodes. Une analyse est faite en annexe 4.

### 1 – THE EFFECT OF WIND DEVELOPMENT ON LOCAL PROPERTY VALUES

Renewable Energy Policy Project Published May 2003

George Sterzinger, Fredric Beck, Damian Kostiuik,

[http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20\(part%205\).pdf](http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20(part%205).pdf)

### 2 – IMPACT OF WINDMILLS VISIBILITY ON PROPERTY VALUES IN MADDISON COUNTY NY

BEN HOEN, Mémoire de Master of Science in Environment Policy, Bard College 2006 (Advisor Gautam Sethi)

[http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20\(part%203\).pdf](http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20(part%203).pdf)

### 3 - ERNEST ORLANDO LAWRENCE BERKELEY NATIONAL LABORATORY 2009

The Impact of Wind Power Projects on Residential Property Values in the United States: A Multi-Site Hedonic Analysis December 2009

Ben Hoen, Ryan Wiser, Peter Cappers, Mark Thayer, and Gautam Sethi

Environmental Energy Technologies Division

<https://emp.lbl.gov/sites/all/files/REPORT%20lbnl-2829e.pdf>

### 4 -ERNEST ORLANDO LAWRENCE BERKELEY NATIONAL LABORATORY – August 2013

A Spatial Hedonic Analysis of the Effects of Wind Energy Facilities on Surrounding Property Values in the United States

Environmental Energy Technologies Division

Ben Hoen, Jason P. Brown, Thomas Jackson, Ryan Wiser, Mark Thayer and Peter Cappers

Download from <http://emp.lbl.gov/sites/all/files/lbnl-6362e.pdf>

### 5 – RELATIONSHIP BETWEEN WIND TURBINES AND RESIDENTIAL PROPERTY VALUES IN MASSACHUSETTS – JAN. 2014

A Joint Report of University of Connecticut and Lawrence Berkeley National Laboratory

<http://files.masscec.com/research/RelationshipWindTurbinesandResidentialPropertyValuesinMassachusetts.pdf>

A noter qu'aux Etats Unis les éoliennes généralement plus petites, mais jusqu'à très près des habitations (200 mètres !). Nous n'avons pas trouvé de données précises sur les sommes versées aux propriétaires et aux collectivités locales, ces dernières sans doute faibles. A noter également le cas particuliers de certains champs éoliens en Californie comptant jusqu'à plusieurs milliers de (petites et moyennes) éoliennes, et dont la vue est saisissante.



Ces études ont en commun la prise en compte d'un périmètre très large autour des éoliennes, généralement 5 miles (8 kilomètres), avec un poids relatif très faible des maisons proches ou ayant une vue directe sur les éoliennes. Or il est évident que dans notre contexte la préoccupation porte surtout sur l'agrément et la valeur des habitations beaucoup plus proches, particulièrement entre 500 et 2000 mètres.

Les conclusions de ces études, qui n'expliquent d'ailleurs pas pourquoi le prix des maisons monterait plus vite dans un rayon de 8 kilomètres des éoliennes qu'au-delà, nous semblent extrêmement orientées par les intérêts qui semblent les diriger.

L'analyse détaillée des zones d'études montre qu'outre le choix de zones d'analyse très larges, la hausse s'explique par le poids numérique prépondérant des transactions effectuées dans des zones à l'économie dynamique, le résultat intuitif de l'effet négatif des éoliennes se retrouvant bien dans les zones connaissant un développement faible ou modéré. (Voir analyse détaillée en annexe)

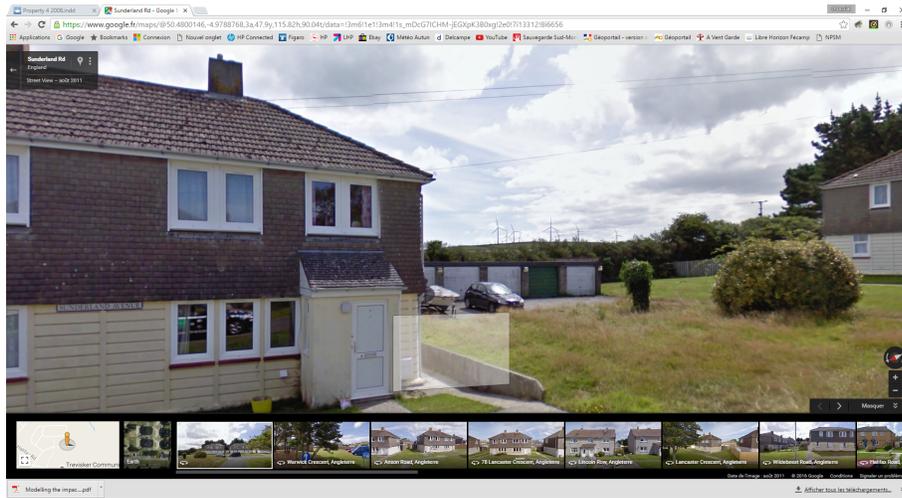
### C) Royaume Uni Cornouailles 2008

Sally Sims , Peter Dent & G. Reza Oskrochi (2008) Modelling the impact of wind farms on house prices in the UK, International - Journal of Strategic Property Management, 12:4, 251-269

<http://dx.doi.org/10.3846/1648-715X.2008.12.251-269>

<http://www.tandfonline.com/doi/pdf/10.3846/1648-715X.2008.12.251-269>

<https://www.st-andrews.ac.uk/media/estates/kenly-farm/images/RICS%20Property%20report.pdf>



Google street (Grand angle)

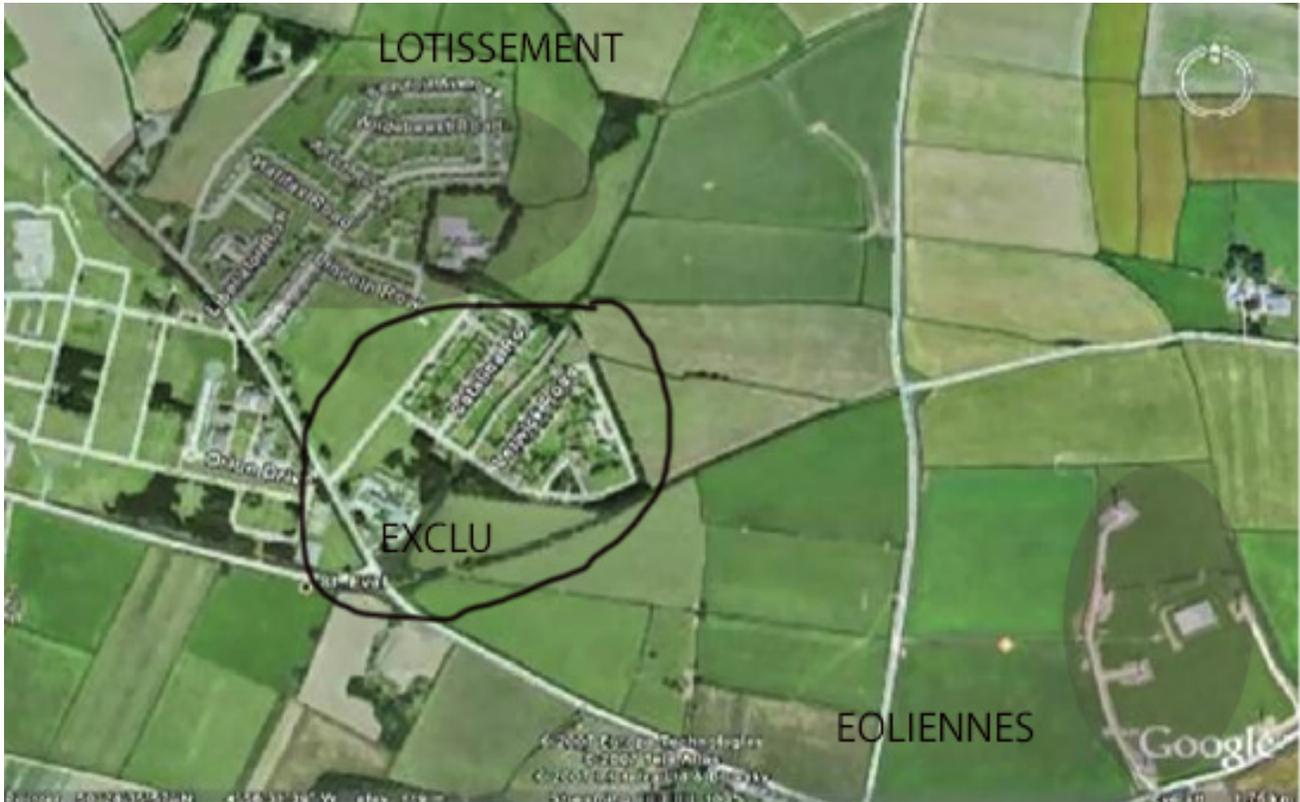
Etude faite à l'Oxford Brookes University (Ne pas confondre avec l'Université d'Oxford. L'Oxford Brookes University prépare à entrer dans les métiers des médias et des lobbies et dans les métiers de l'écologie).

L'étude fait suite à d'autres études des mêmes auteurs, dont les conclusions sont reprises et enrichies (*What is the impact of wind farms on house prices ?* March 2007) portant sur 11 éoliennes de 450 kW (petites) à St Breock et 18 éoliennes de 600 kW à St Eval (petites également) en Cornouailles au Royaume Uni. 1026 transactions ont eu lieu de 2000 à 2007 mais les grandes propriétés, celles ayant la vue sur la mer et celles qui étaient à trop bas prix ont été éliminées, ce qui laissait 919 transactions. La plupart des maisons faisaient parties de rangées de maisons mitoyennes.

Modélisation de type « hedonic » (régression linéaire multicritères). Les auteurs analysent 201 transactions au sein d'un même lotissement selon 24 critères, dont 18 liés directement ou corrélés à la vue sur le parc éolien situé à environ 1800 mètres (distance entre la maison la plus proche et l'éolienne la plus proche)

Il s'agit de maisons bon marché dans une ancienne résidence pour militaires. De l'autre côté, il y a la vue sur un aéroport militaire américain désaffecté !

Les auteurs disent échouer à mettre en évidence une baisse de valeur liée à la (seule) vue sur les éoliennes (Ce n'est guère surprenant car la distance aux éoliennes est à peu près la même pour tous les lots). La comparaison est établie sur des logements situés à moins de 200 mètres au maximum les uns des autres, celles qui ont la vue sur les éoliennes ont également une vue dégagée sur la campagne, tandis que les autres ont la vue sur un aéroport désaffecté. On comprend que dans ces conditions il soit difficile d'établir un barème de prix selon que les vues directes sont sur 0, 1, ou 2 ou plus éolienne, comme les auteurs tentaient de le faire, et que, à l'intérieur de la zone, les autres facteurs de variabilité (nombre de pièces, état d'entretien, etc.) jouent un rôle plus déterminant. Dans l'absolu, on remarque que les prix sont très faibles et que l'intégralité de ce lotissement est affecté par la présence des éoliennes et de l'aéroport désaffecté.



Vue aérienne du lotissement, de l'aéroport désaffecté et du parc éolien



Vue des éoliennes depuis le sud du lotissement



Vue de l'aéroport depuis le lotissement

Il s'agissait de savoir si la seule vue sur les éoliennes affectait la valeur des maisons. En réalité, toutes ces maisons sont à proximité du parc et leur valeur est altérée de façon très similaire. Il n'est donc pas très étonnant qu'elles ne puissent être différenciées clairement par la vue.

D'ailleurs les auteurs attribuent la baisse non pas à la vue sur les éoliennes, mais à d'autres facteurs « liés à la présence des éoliennes »

*As the results suggest, certain vistas can inflate or diminish house price and therefore landscape may have some intrinsic value to either community or the individual which has not been captured by the variables included in this analysis. This may become more obvious as data on properties within close proximity to wind farms increases and more analysis is undertaken. Clearly there are factors that will effects (sic) the price but cannot be measured or observed. Unmeasured or unobserved variables are responsible for additional variation in the analysis.*

Ceci signifie selon nous que la baisse est due plus à la présence des éoliennes dans l'environnement proche qu'à la vue que l'on peut en avoir depuis la porte d'entrée. La nuisance des éoliennes ne sont pas perçues seulement depuis les fenêtres de son domicile, mais perturbent tous ceux qui, sortant de chez eux, sont confrontés à la dégradation de leur environnement. Il est superflu de démontrer que la valeur d'une maison dépend aussi de l'attrait de la zone environnante.

## D - BVA 2015

Une enquête de terrain réalisée par l'institut de sondage BVA, en mai 2015, auprès de 900 personnes vivant dans un rayon de 600 à 1 000 mètres de parcs éoliens révèle que les riverains interrogés sur les éventuels éléments négatifs d'un parc éolien, n'évoquent jamais le risque de dévaluation des biens immobiliers.

Il suffit de dire qu'une fois le mal arrivé, les propriétaires n'ont guère d'intérêt à expliciter les décotes applicables à leur bien. A traiter comme un sondage

## E - C.A.U.E de l'Aude – 2002

Enquête réalisée par Amélie Gonçalves stagiaire en Octobre 2002 sous la direction de M. Franck TURLAN, Chargé de mission pour un développement concerté et raisonné de l'éolien dans l'Aude

Comme pour l'étude de Fruges (en A ci-dessus) il s'agit donc d'une étude militante et non scientifique.

Etude commanditée par C.A.U.E de l'Aude, sondage de 63 agences immobilières dont 3 dans les communes ayant un parc éolien et 30 non-réponses.

*Pour ce qui est des réponses « impact positif », la première provient d'une agence travaillant dans toute l'Aude avec une clientèle venue pour 85 % de l'étranger et notamment d'Europe du Nord. Leur réponse est intéressante car elle prend le contre-pied de ce qu'ont déclaré les autres agences ayant à faire à de la clientèle étrangère. C'est à dire que pour eux les éoliennes attirent les clients, surtout étrangers, et que ces derniers ne seraient pas gênés s'il y en avait d'autres, au contraire. En revanche, pour cette agence c'est la clientèle locale qui serait la plus réticente contrairement à ce qu'ont déclaré d'autres agences.*

On voit que les auteurs ont souligné les contradictions entre les positions prises par les sondés.

Le promoteur ENERIA REN (2016 Site internet), tire des conclusions catégoriques de cette étude aux conclusions (très légèrement) nuancée.

*Une étude du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) de l'Aude réalisée en octobre 2002, a démontré l'absence de baisse mesurable de l'immobilier dans des communes équipées d'éoliennes. Cette étude a été depuis confirmée par d'autres analyses. Des exemples précis attestent même d'une valorisation comme à Lézignan-Corbières (Aude).*

F - Cas Lézignan Corbières (très abondamment cité) 2004,

*« Commune de Lézignan-Corbières (Aude), entourée par trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village »*

*- Conclusions :*

*Le prix des maisons a augmenté de 46,7 % en un an, d'après Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source : FNAIM), ce qui représente le maximum en Languedoc-Roussillon.*

ENCIS Energies vertes Bureau d'études en environnement

Autre exemple, site du promoteur du Parc éolien La Boème 2015 (16) Communes de Mouthiers-sur-Boème, Fouquebrune et Voulgézac (Charente) :

*Aucune étude n'étaye la perte de valeur immobilière ; à contrario, plusieurs études confirment le bénéfice de telles installations pour les collectivités accueillantes.*

*La valeur immobilière dépend de nombreux critères (activité économique de la zone, possibilité d'emploi local, cycle économique à l'échelle nationale, état global du marché du logement, valeur de la maison et évolution de cette valeur, localisation de la maison dans la commune, ...). L'implantation d'un parc éolien n'a aucun impact sur les critères de valorisation objectifs d'un bien. Il ne joue que sur les éléments subjectifs, par définition variables d'une personne à l'autre.*

*Certains exemples précis attestent même d'une valorisation. Ainsi à Lézignan-Corbières (Aude), qui est une commune entourée de trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village, le prix des maisons a augmenté de 46,7% en un an, d'après un article du quotidien Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2ème trimestre 2004, source : FNAIM), ce qui représentait le maximum en Languedoc-Roussillon.*

*La taxe professionnelle perçue par la commune qui possède un parc éolien lui permet d'améliorer les équipements communaux et donc le standing de la commune. La conséquence est une valorisation de l'immobilier.*

Notons d'abord que sur les trois parcs entourant le village (en 2010), les deux visibles ont été construits après 2004 ! Cette version erronée qui date de 2010 est abondamment divulguée par copier-coller depuis 5 ans.

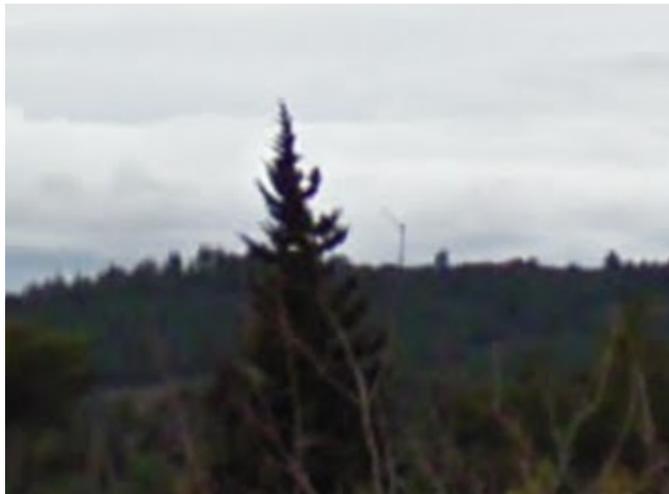
Il est important d'aller dans le détail de la situation de Lézignan-Corbières pour montrer la mauvaise foi des promoteurs face à cette question de l'impact sur la valeur des biens immobiliers.

En ce qui concerne les éoliennes, il s'agit de « bébés » dont les mats ont seulement à l'époque 50 mètres de haut. Elles ont été mises en service en 2003-2004, soit peu avant l'article tant cité.

Il n'y avait, en 2004, aucune éolienne sur le territoire de Lézignan-Corbières. On voit mal, en conséquence, comment la taxe professionnelle y aurait permis des équipements nouveaux et l'amélioration du standing dès 2004 !

Les éoliennes ne sont pas visibles depuis le bourg de Lézignan-Corbières (à 3300 mètres), la maison la plus proche de Lézignan-Corbières est à 1,7 kilomètres environ (quartier Les Pins) et les éoliennes

n'y sont pas visibles non plus en raison du relief : seulement un mat extrêmement peu visible à droite du cyprès sur cette photo prise de l'extrémité Ouest du quartier des Pins, 25 chemin de Montbrun (ex chemin du moulin à vent !) (Google street).



Grossissement 10x

La maison la plus proche (environ 800 m) autour du parc n'est d'ailleurs pas située sur Lézignan-Corbières mais sur Conilhac-Corbières.

On aperçoit aussi quelques pales depuis la route nationale en direction de Conilhac Corbières. (D6113, 11200 Lézignan Corbières, 43,196941 ; 2,742515)



On aura compris que non seulement il n'y a rien de comparable aux projets actuels, et qu'il est ridicule de penser qu'une telle implantation ait eu un effet, fût-il positif, sur la valeur de l'immobilier à Lézignan-Corbières. Que cette légende ait été reprise plus de mille fois montre le désarroi des promoteurs face à cette question.

Depuis 2004 trois nouveaux parcs de moyenne taille se sont installés autour de Corbières, mais la curiosité autour de l'évolution des valeurs immobilières y a apparemment cessé.

Comment a-t-on pu croire sur la base d'un article de journal, que les éoliennes soient, sur une période isolée de 12 mois, cause principale et même significative d'une augmentation aussi importante (+50% en un an) de l'immobilier, et le répéter aussi naïvement plus de dix ans après ? Combien faudra-t-il de temps pour tuer cette légende ?

## II- Etudes non citées dans les études d'impact

Ce sont toutes celles qui concluent à un impact négatif de la présence d'éoliennes, et dont on ne trouve jamais trace même pour mémoire dans les études d'impact.

### G - London School of Economics Avril 2014

(Gibbons, Stephen (2014) Gone with the wind: valuing the visual impacts of wind turbines through house prices. *Journal of Environmental Economics and Management*, 72. pp. 177-196. ISSN 0095-0696

[http://eprints.lse.ac.uk/62880/1/\\_lse.ac.uk\\_storage\\_LIBRARY\\_Secondary\\_libfile\\_shared\\_repository\\_Content\\_Gibbons%2C%20S\\_Gone%20with%20wind\\_Gibbons\\_Gone%20with%20wind\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62880/1/_lse.ac.uk_storage_LIBRARY_Secondary_libfile_shared_repository_Content_Gibbons%2C%20S_Gone%20with%20wind_Gibbons_Gone%20with%20wind_2015.pdf)

Cette étude (menée par la London School of Economics et le Spatial Economics Research Centre 280 (pendant 12 ans (entre 2000 et 2012) sur un panel de logements situés en Angleterre et au Pays de Galles mettent en avant une baisse moyenne de 5-6 % de la valeur immobilière pour les logements en covisibilité avec un parc éolien situé dans un rayon inférieur à 2 km, une baisse de 2% entre 2 et 4 km, et inférieur à 1% dans un rayon de 14km (toujours lorsqu'il y a covisibilité). Ces résultats sont par ailleurs fortement dépendants de la taille du parc éolien considéré. En revanche, l'étude montre qu'une augmentation de la valeur immobilière peut statistiquement être observée pour les logements situés entre 4 et 8 km de distance d'un parc éolien et sans covisibilité directe avec celui-ci.

Attention, comme le souligne Wikipedia, le mot covisibilité a deux acceptions. Il est utilisé par les uns et les autres dans deux sens radicalement différents. Ici il s'agit de vue directe des éoliennes et nous maintenons donc que cette étude ne répond pas à la question de la dévalorisation due au parc éolien, mais seulement de la baisse marginale due à une vue directe à proximité équivalente.

### Conclusions de l'étude

*Abstract : This study provides quantitative evidence on the local benefits and costs of wind farm developments in England and Wales, focussing on their visual environmental impacts. In the tradition of studies in environmental, public and urban*

economics, housing sales prices are used to reveal local preferences for views of wind farm developments. Estimation is based on quasi-experimental research designs that compare price changes occurring in places where wind farms become visible, with price changes in appropriate comparison groups. These groups include places close to wind farms that became visible in the past, or where they will become operational in the future and places close to wind farms sites but where the turbines are hidden by the terrain. All these comparisons suggest that wind farm visibility reduces local house prices, and the implied visual environmental costs are substantial.

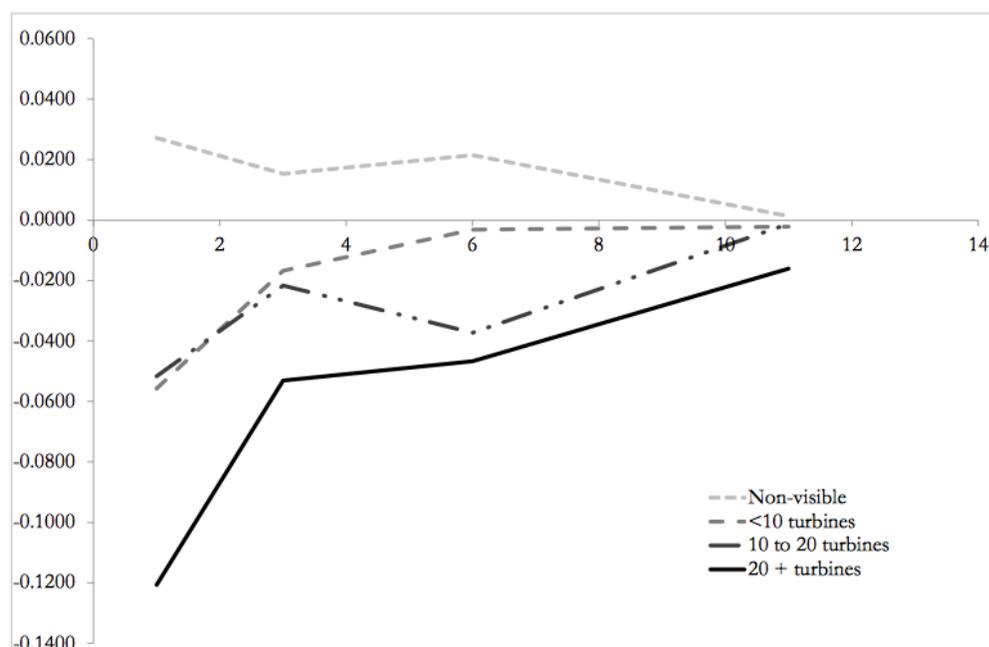
...

The overall finding is that operational wind farm developments reduce prices in locations where the turbines are visible, relative to where they are not visible, and that the effects are causal. This price reduction is around 5-6% on average for housing with a visible wind farm within 2km, falling to under 2% between 2-4km, and to near zero between 8-14km, which is at the limit of likely visibility. Evidence from comparisons with places close to wind farms, but where wind farms are less visible suggests that the price reductions are associated with turbine visibility. As might be expected, large visible wind farms have much bigger impacts that extend over a wider area.

A noter que cette étude vise la dévalorisation des maisons où les éoliennes sont visibles par rapport à celles où elles ne le sont pas. Il s'agit donc d'une dévalorisation supplémentaire par rapport à celle due à la proximité. On n'est pas étonné qu'elle reste du deuxième ordre, la dévalorisation totale étant bien plus importante.

Notons également que l'analyse de la distance se fait par Code Postal, et pas par l'adresse précise, les distances sont donc sensiblement supérieures aux jalons annoncés.

Figure 4: Comparison by visibility: Postcode fixed effects estimates; distance bands; controls include distance-band-by-year effects and visibility-by-quarter effects.



Nota Bene : Comme il se doit cette étude récente comprend une revue des études antérieures, notamment les études américaines, et souligne comme nous ( Annexe 1) le nombre très faible de transactions dans la zone rapprochée (moins de 300 ventes après installations sur un total de 50 000 cas), ce qui permet à leurs auteurs de dire qu'il n'y a pas de preuve statistique de la baisse dans ce rayon (« which is literally true »).

H - British Wind Energy Association, Etude réalisée par Knight Frank 2004

Conclut qu'il y a un consensus chez les agents immobiliers au sujet de l'effet dommageable des éoliennes sur la proximité des éoliennes.

I – RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors ) Estate agents Mars 2004

60 pour cent des 405 agences interrogées concluraient à l'effet négatif des éoliennes sur la valeur des biens immobiliers proches. 67% pensent que l'effet commence dès l'annonce et s'affaiblit légèrement ensuite.

This study examines the effect that windfarm visibility has on residential property values using a hedonic regression model. The study area is Ashhurst, New Zealand, a township of approximately 900 dwellings. Ashhurst is located within eight kilometres of two separate windfarms that were developed between 1998 and 2007 comprising 103x660kW turbines, 31x3MW turbines, and 55x1.65MW turbines. The analysis uses the 945 open market house sales that occurred in Ashhurst between 1995 and 2008. Visual impact of turbines is studied to capture the impact of windfarms and it is assessed using GIS viewshed analysis and by field inspection. The hedonic models had satisfactory explanatory performance and in each case indicated that the turbines located between 2.5 and 6 kilometres from the township of Ashhurst had no significant impact on property value.

Eoliennes très distantes et à peine visibles de la ville  
Il faut grossir à 500% pour les remarquer



K - MMA – Contrat d’assurance de la décote en cas d’implantation d’un parc éolien

MMA a mis en place un contrat de garantie sur la survenance d’évènements susceptibles de dévaloriser les biens assurés. (Garantie revente évènements extérieurs). En pratique et compte tenu du nombre relatif de projets il s’agit des éoliennes.

Selon MMA (Information Presse 23 mai 2006), à titre d'exemple, « Les maisons situées à proximité {du parc de Montseignes} ont subi une dévalorisation très importante »



Information presse  
23 mai 2006

#### IMPLANTATION DE CHAMPS D'ÉOLIENNES GÉANTES

Contrairement aux petites éoliennes, s'insérant discrètement dans le paysage, les éoliennes géantes mesurent plus de 100 mètres de haut, et ont une envergure de 50 mètres. Suite à leur implantation, à **Montseignes dans l'Ardèche**, les maisons situées à proximité ont subi une dévalorisation très importante.

- **Nuisances auditives permanentes** : Plus les pales sont grandes, plus la vitesse à leur extrémité est élevée, avec une forte intensité sonore et des infrasons qui perturbent l'oreille interne.
- **Nuisances visuelles permanentes** : les éoliennes géantes peuvent être perçues comme dégradant le paysage.

=> Les propriétaires qui ne supportent plus ces nuisances doivent bien souvent se résoudre à revendre dans de mauvaises conditions financières. Dans un tel cas, si la Garantie est souscrite avant le projet d'installation, elle joue en cas de revente.

Les promoteurs invoquent parfois le faible nombre d'indemnisations au titre de ces contrats. On ne sait pas quelle est leur source, car MMA, interrogée en 2008 par Le Particulier, se retranchait derrière des « questions de stratégie » pour ne divulguer aucune information (Marianne Bertrand – Le Particulier Immobilier n°248 - Décembre 2008). A ce jour aucune précision ne nous est parvenue.

Ceci s'explique pourtant par le peu de sinistres éligibles puisque le projet ne doit pas être connu au moment de la souscription... Il s'agit en outre de baisse en valeur absolue par rapport au prix d'achat, ce qui ne doit pas être fréquent compte tenu de l'érosion de la monnaie et des travaux généralement engagés immédiatement après l'acquisition. En proposant cette option, relativement couteuse, MMA ne prenait pas de grands risques. La baisse est estimée à dire d'expert hors frais d'acquisition, hors travaux soit au moins 5%, et après une décote de 5%, soit une perte de 20% équivalent à une franchise. Cela laisse toutefois la place pour des indemnisations, et il semble que MMA, qui s'est peut être fait taper sur les doigts, ne fait plus la promotion de ce produit.

Ce qui reste néanmoins est l'affirmation par un acteur économique considérable de la baisse des prix entraînée par les éoliennes « géantes », pourtant bien modestes en 2006 (100 mètres de haut et 50 mètres d'envergure contre couramment 180 mètres et 130 mètres respectivement !

[http://www.ventderaison.com/images/documents/dossiers/immobilier/MMA\\_Assurance\\_qui\\_couvre\\_nuisances\\_éoliennes\\_france\\_1.pdf](http://www.ventderaison.com/images/documents/dossiers/immobilier/MMA_Assurance_qui_couvre_nuisances_éoliennes_france_1.pdf)

Il serait pourtant intéressant, dans un cadre judiciaire, de connaître le résultat de ces expertises.

## L – Décisions de justice

En dépit du peu de bonne volonté des promoteurs éoliens et des universitaires pour déceler et quantifier la dévaluation des biens immobiliers, les experts judiciaires et les tribunaux, en France, en Angleterre et ailleurs, ne se sont pas gênés pour apporter une réponse concrète à cette question.

### FRANCE

20/4/2009 Tribunal de Grande Instance d'Angers Condamnation d'un vendeur à rembourser 36000 euros pour avoir dissimulé un projet éolien, confirmé par la Cour d'Appel de Rennes (Bergerie à Tigné Maine et Loire)

☐ Décision du tribunal de grande instance d'Angers du 24.04.09.

*Le vendeur d'une maison située à 1,1km d'un futur parc éolien n'avait pas informé les acquéreurs du projet de champs éolien qui a de forte chance d'aboutir car le permis est accordé. Le tribunal à accordé un dédommagement de 36 000 € représentant 20% de la valeur du bien. Le vendeur avait sciemment gardé le silence sur une information déterminante pour établir le prix du bien immobilier et de nature à remettre en question le contrat de vente lui-même.*

---

*« Les éoliennes auront une hauteur de 115m....et la plus proche sera construite à 500m de la maison...Elles seront donc parfaitement visibles de la propriété de Mme A... Selon les attestations du notaire et de l'agent immobilier consultés par Mme A il en résultera une dépréciation de l'immeuble qu'ils estiment entre 28 et 46% de sa valeur actuelle, les époux X ne rapportent pas la preuve du contraire en produisant l'étude réalisée dans l'Aude....La réduction du prix de 30 000€ accordée à Mme A apparaît particulièrement pertinente et sera donc confirmée »*

4 février 2010 Jugement TGI Montpellier N° 06/05228 qui condamne l'exploitant à la démolition des 4 éoliennes les plus proches et considère de plus que " la dépréciation de la valeur du domaine de Bouquignan qui a été estimée par M Noël Cahuzac expert près la Cour d'Appel de Montpellier à 20% de la valeur 2003 du domaine soit à 228673€, reste d'actualité du fait du maintien de la plus grande partie du parc éolien."

*le délai d'un mois à compter de la signification du présent jugement. » La Compagnie du vent est également condamnée à payer 200.000 €, en indemnisation du préjudice de jouissance « subi et restant à subir ». L'entreprise devra, en outre, s'acquitter d'une autre indemnité, de 228.673 €, pour compenser la dépréciation foncière du domaine viticole.*

Tout semble indiqué que l'appel a été abandonné et qu'une transaction secrète a eu lieu, puisque les éoliennes sont toujours là. Ceci vaut reconnaissance par la Compagnie du Vent du bon droit du plaignant.

15 novembre 2011, Le TGI de Rennes prononce la nullité de la vente et la restitution du prix. Confirmé le 24 mars 2016 par la cour d'appel de Rennes. La Cour de cassation, saisie par les héritiers de Mme R., rejette leur pourvoi le 29 juin (no Z 16-19.337).

## Juillet 2017 - Un vendeur invoque un vice du consentement lors de son achat (Cour de cassation)

D'après Le Figaro du 7 juillet 2017, bien que le vendeur ne soit pas en cause, l'erreur de jugement de l'acquéreur entraîne un défaut de son consentement qui justifie la remise des choses dans leur état antérieur, c'est-à-dire la restitution réciproque de la maison et de son prix, admettent les juges. ...

Mais quoi qu'il en soit, même informé du projet, le vendeur pouvait commettre une erreur quant à l'importance de ses conséquences. En somme vendeur, acquéreur, notaire et administrations sont excusables puisque, tout en connaissant le projet, personne ne pouvait imaginer l'ampleur des nuisances. Ce n'est qu'à leur apparition que l'acquéreur a pu constater que s'il avait su, il n'aurait pas acheté.

L'acheteur, confronté à cette nuisance, peut en effet invoquer sa propre erreur d'appréciation qui a vicié son consentement, surtout s'il s'est montré préoccupé par l'environnement avant d'acheter, a jugé la Cour de cassation.

Outre la baisse des prix ainsi démontrée, les éoliennes introduisent donc une insécurité des transactions immobilières, le cauchemar des vendeurs et des notaires. On imagine que l'Etat a dû rembourser les impôts prélevés sur la transaction annulée.

### ROYAUME UNI

- 1) Cas Barry Moon. Restitution de 20% du prix :  
« In this case, Mr Moon sought damages from the previous owners of his house, who had not made him aware of the proposed wind farm, when he was in the process of buying the property.  
The District Judge ultimately determined that the value of Mr Moon's house had fallen by 20% due to the wind farm.
  
- 2) *Cas Grays farm : Appeal against accuracy of Council Tax Band. Material Reduction. Wind Farms. Appeals Allowed.*  
**Re:** Grays Farm and the Farmhouse, North Drove Bank, Spalding  
**Appeal numbers:** 2525475645/032C and 2525475651/032C  
**Hearing on:** Thursday 26 June 2008 **At:** the Lincolnshire Chamber of Commerce

Le Tribunal confirme que la baisse de valeur des propriétés à 900 mètres desquelles a été établi un parc éolien de 9 éoliennes de 2 MW et 100 mètres de hauteur justifie un déclassement en ce qui concerne les bases d'imposition foncière, correspondant à une baisse de 20%

## PAYS-BAS

Des tribunaux ont reconnu la perte de valeur de l'immobilier riverain d'éoliennes et ont octroyé des compensations entre 30 et 35 % de la valeur (par exemple, Cour de Leeuwarden, 18/07/2003, BK 74/02).

## DANEMARK

Une loi prévoit l'indemnisation des riverains.

## AUSTRALIE (2013)

*The neighbour, who declined to be named, has had his capital improved value assessment reduced by 32 per cent, from \$662,000 to \$450,000.*

*Mr Tamlin said the council had been "inundated" with other residents seeking similar reductions on their rates because of the wind farm. Cases would be assessed on their individual merits.*

Etc.

Il est à noter que dans plusieurs pays (Royaume Uni, Australie) la présence des éoliennes a entraîné la révision des bases d'imposition, ce qui entraîne un sérieux manque à gagner pour les collectivités locales.

Ceci ne tardera pas à être transposé à la France qui taxe à la fois les mutations immobilières, la détention d'actifs immobiliers et la plus value et les communes qui perçoivent la taxe d'habitation et la taxe foncière.

## CONCLUSION

Ce qui apparait donc en creux et de plus en plus souvent en clair dans l'ensemble de ces études, particulièrement les plus récentes, et au travers des réserves, hypothèses, périmètres, dates de références et autres artifices de langage, c'est que la présence d'une éolienne de 50 à 120 mètres de haut à moins de 2000 mètres cause un préjudice incontestable.

Compte tenu des efforts déployés et le brassage massif de données non pertinentes pour établir l'absence de lien entre la valeur de l'immobilier et la présence d'éolienne, il est étonnant que personne n'ait pensé à examiner un nombre limité de transactions à proximité des éoliennes pour évaluer si oui ou non il y a un impact probable et le quantifier fût-ce à 20% près, par rapport à un environnement de référence sans nuisances ou précédent l'annonce!

Si la valeur des biens immobiliers reste toujours sujette à des discussions, il ne devrait pas être si difficile de mesurer l'évolution du nombre de transactions et des délais de transactions dans les communes affectées, lors de l'annonce des projets, et à rapprocher ces données de celles concernant les communes non affectées. Ce serait une indication très forte de la réticence des acheteurs, de nature à inquiéter les vendeurs.

**Surtout les conclusions des études rétrospectives, telles qu'interprétées ou transmises par les promoteurs, n'exonèrent pas les promoteurs de leur responsabilité.**

**C'est le contraire qui est vrai. La question n'est pas de savoir si les études concluent ou non à une baisse de l'immobilier, mais ce qui se passera si elle se produit néanmoins, et comment seront indemnisés les victimes.**

**Le fait que des études, généralement inconnues du grand public, soient mises en avant, non sans manipulation comme le montrent ces pages, pour faire accroire qu'aucune baisse de l'immobilier ne devrait normalement avoir lieu fonde le droit des riverains à réclamer une indemnisation dans le cas inverse.**

**En effet, se prévaloir de l'absence d'impact sur les biens immobiliers, communiquer et faire avaliser, par l'administration, des études qui démontreraient l'innocuité des projets n'est il pas reconnaître l'aspect critique du sujet et la responsabilité des promoteurs le cas échéant. La question est donc dans la main des experts qui, tels ceux de MMA, semblent capable d'évaluer la dévalorisation due aux éoliennes, alors que la faute des promoteurs, des élus, des bailleurs et de l'administration est si bien caractérisée.**

## ANNEXE 1 – ANALYSE DES 5 ÉTUDES AMÉRICAINES

Il s'agit principalement de cinq études, dont quatre par la même équipe et avec la même méthode, qui sont généralement citées avec bon nombre d'erreurs et de mélanges.

### 1 – THE EFFECT OF WIND DEVELOPMENT ON LOCAL PROPERTY VALUES

**Renewable Energy Policy Project** Published May 2003

**George Sterzinger, Fredric Beck, Damian Kostiuk,**

[http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20\(part%205\).pdf](http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20(part%205).pdf)

Cette étude est la plus ancienne mais c'est la mieux documentée sur les sites examinés, de telle façon qu'il est possible de chercher, pour chaque zone, les caractéristiques de son habitat, de son économie, et de visualiser les éoliennes construites sur « Google maps et Google street. »

Analyse de 24 346 transactions, dont 9 504 au titre de comparables dans des localités ayant les mêmes caractéristiques selon les auteurs de l'étude, et 14 842 dans le rayon de visibilité (viewshed) supposé être de 5 miles (8Kms).

Le résultat recherché est, site par site, la comparaison entre la *tendance de l'évolution mensuelle des transactions du périmètre observé par rapport à la tendance, sur la même période, d'un comparable.*

Le document ne révèle pas la part des transaction très proches (inférieure à 1 mile). Néanmoins l'examen des cartes qui figurent dans le document donnent une indication de l'existence ou non d'agglomérations significatives.

#### NUMBER OF PROPERTY SALES ANALYZED, BY PROJECT

Nom	Viewshed 5 miles	Comparable	Commentaires
1 Riverside (Palm Springs) CA,	5513	3592	
2.1 Madison	219	591	
2.2 Madison Fenner	453	591	
3 Carson County Texas	45	224	
4 Bennington County , Searsburg, Vermont	2 788	552	
5 Kewaunee WI	329	295	.
6 Somerset PA	962	422	
7 Buena Vista IO Storm Lake	1 557	1656	
8 Tehachapi CA	745	2122	
9 Fayette Pa	39	50	

La statistique est écrasée par le poids (>1/3) de Riverside (en fait Palm Springs) dans un contexte très particulier d'une dynamique urbaine soutenue par le regroupement de la communauté gay (30% de la population - source Wikipedia) depuis les années 90. Par ailleurs le contexte éolien semblait déjà complètement saturé avec des premiers parcs construits dans les années 80 (voir image ci-dessous).



On n'est donc guère étonné de ce que la création d'un 38ème parc éolien n'ait pas un effet décelable sur un périmètre qui comprend la moitié de la ville située à 4-5miles de là.

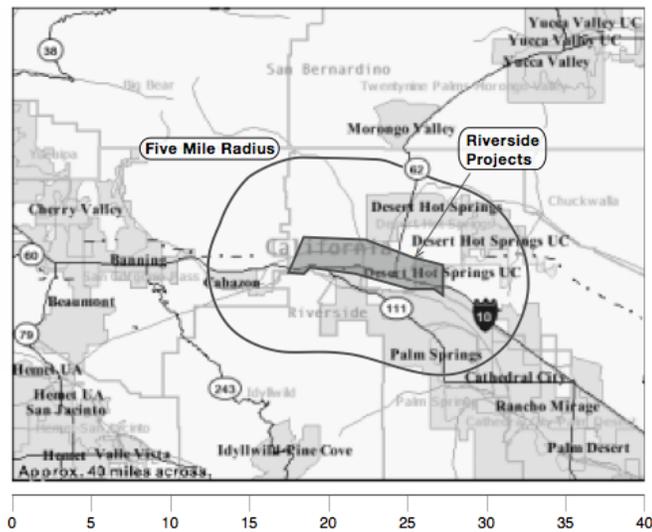
De plus, le comparable choisi est la ville proche de Banning qui ne nous semble pas avoir les mêmes caractéristiques socio-économiques que Palm Springs. Les parcs éoliens sont situés entre les deux.



Palm Springs



Banning



Nous avons examiné les 11 zones sélectionnées, qui peuvent se caractériser de la façon suivante :

Nom	Nombre	Année	Commentaires
1 Riverside (Palm Springs) CA,	5513	1999	Dans le périmètre grande ville consacrée aux loisirs, en croissance rapide, population estimée 5 miles : 30 000 personnes. 32 parcs éoliens (3067 éoliennes 67 m maxi , 500MW) préexistants dont une grande partie depuis 1981
2.1 Madison	219	2001	8000 habitants dans le périmètre de 5 miles, dont 2 villes à 4 miles
2.2 Madison Fenner	453	2001	ENEL Group, en 2009, un mat s'effondre, en 2016, une lame tombe de la nouvelle turbine. Très isolé, mais une ville à 4 miles environ
3 Carson County Texas	45	2001 80 MW	Plaine, moins de 1200 h dans le périmètre 80 turbines de 70 mètres, minimum 1 km des habitations
4 Bennington County Searsburg Vermont	2788	552	11 turbines de 40 m pales noires invisibles 4000 hab dont la majorité dans Station de ski à 5 miles environ, quelques habitations dispersées en forêt
5 Kewaunee WI	329	1999	31 turbines de 65 m viewshed 3000 hab. dont seulement 200 dans un rayon de 1 m.
6 Somerset PA	962	2000/2001	Ville de Somerset in viewshed Project 1 et un projet rural
7 Buena Vista	1557	1999	192,7 MW ! Storm Lake city dans le viewshed
8 Tehachapi CA	745		27 champs 3569 mats jusqu'à 55m pour un total > 500 MW, depuis 1981 <a href="https://www.youtube.com/watch?v=GCFcPqhztLc">https://www.youtube.com/watch?v=GCFcPqhztLc</a> viewshed comprenant une partie de Tehachapi à 4 miles environ

Les chiffres moyens de croissance mensuelle des prix des habitations calculés sont les suivants :

Nom	Viewshed	Comparable	Commentaires
1 Riverside (Palm Springs) CA,	1719	814	
2.1 Madison	576	245	
2.2 Madison Fenner	368	245	
3 Carson County Texas	620	296	
4 Bennington County Searsburg, VT	536	330	
5 Kewaunee WI	434	118	.
6 Somerset PA	190	100	
7 Buena Vista IO Storm Lake	401	341	
8 Tehachapi CA	492	684	Exception
9 Fayette Pa	479	115	

On constate donc que dans 8 cas sur 9, le prix de l'immobilier aurait monté plus vite dans les zones avec des éoliennes, à une exception près.

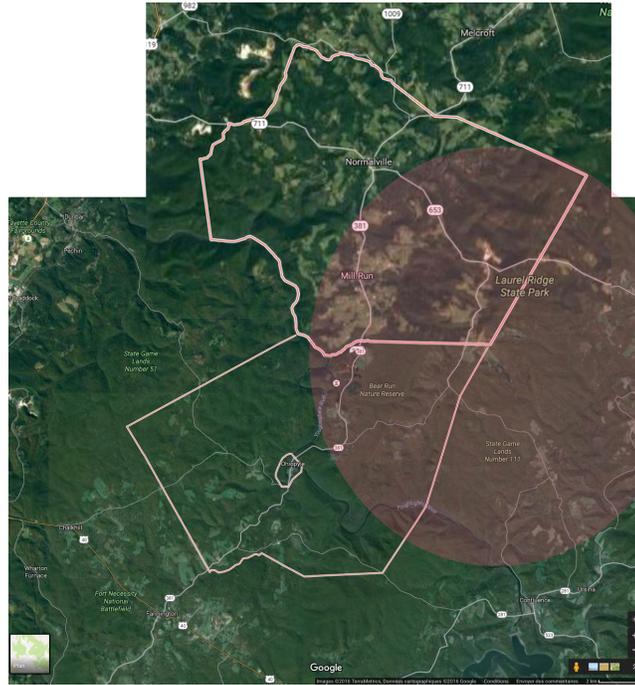
Les auteurs de l'étude se contentent de constater que l'évolution des zones avec éoliennes n'est pas plus défavorable, mais ils omettent de préciser qu'au contraire les éoliennes amèneraient un avantage immobilier, montrant ainsi qu'ils ne croient pas eux-mêmes au résultat de leur étude. En effet, celle-ci ne propose pas d'explications à ce phénomène étrange, d'autant plus qu'au pays du gaz de schiste, il n'y a pas de retombées fiscales ni d'arrosage des collectivités locales ou très limitées. La présence d'éoliennes ne permet pas d'améliorer les services publics, principal avantage présenté en France par les communes pour justifier les éoliennes. On ne fait donc que constater l'existence de biais, sans rechercher lesquels.

Je propose l'explication suivante :

Dans 8 cas sur 9, « viewshed » et « comparable » sont tous deux des zones à population principalement urbaine où la gêne est faible. On compare donc deux zones identiques du point de vue de la nuisance des éoliennes. Mais le comparable contient d'habitude une ville de moindre importance, laissant supposer que les éoliennes sont installées proches des centres de consommation en croissance, ce qui serait assez logique.

Ceci suffirait à expliquer la conclusion générale, mais aussi la plupart des exceptions. Le cas le plus significatif est celui de Fayette (PA) , qui ne comprend aucune agglomération importante, et où effectivement la tendance est conforme aux attentes (baisse des prix).

Pour la zone de Fayette, les deux zones sont rurales, mais l'échantillon est faible car seule les statistiques de deux townships, Stewart et Springfield du comté de Fayette ont été obtenues, et n'ont donc été reconnus que les parties Est et Ouest, respectivement, des townships de Stewart et Springfield, comme « viewshed » et comme comparable. Les chiffres de la zone Ouest est dans un comté voisin dont les chiffres n'ont pas été intégrés. Dans la zone résiduelle considérée, la vue sur les éoliennes reste évidemment supérieure à l'Est (mais seulement 10% à 20% selon le shérif) plus proche, le parc étant sur la bordure Est du comté ; mais les deux zones sont très comparables en habitat d'après l'observation de la photo aérienne sur Google Map.



Stewart and Springfield townships in Fayette county, PA

En rosé, zone de proximité 5 miles (8 Kms) des éoliennes

On obtient d'après l'étude une dépréciation relative de la partie Est de 348 USD par mois\* (479,2-115,96) soit 17 000 dollars sur 48 mois ce qui n'est pas négligeable par rapport à la valeur comparable des maisons de l'ordre de 55000 USD (-30%)

Ce résultat n'est toutefois guère probant puisqu'il s'agit de moyennes effectuées sur des nombres de transactions très faibles, mais il reste plus fiable que les 8 autres exemples qui sont en majorité urbaines. Il n'aurait pas été très difficile de faire l'ensemble de cette étude dans des zones de 1 mile quitte à accepter un échantillon plus faible. On s'interroge évidemment sur le choix des 5 miles, liés en principe à la vue.

Dans certains cas extrêmes en France pratiquement toutes les maisons de la zone sont situées à moins de 2 kilomètres et très souvent à moins de 800 mètres.

## 2 – IMPACT OF WINDMILLS VISIBILITY ON PROPERTY VALUES IN MADDISON COUNTY NY

**BEN HOEN, Mémoire de Master of Science in Environment Policy, Bard College 2006 (Advisor Gautam Sethi)**

[http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20\(part%203\).pdf](http://dekalbcounty.org/PlanningZoningBuilding/FPL/Exhibit%20F%20(part%203).pdf)

L'approche est différente car elle consiste, sur un très grand nombre de données, à expliquer la valeur d'une habitation par un certain nombre de facteurs parmi lesquels se trouve la proximité des éoliennes, afin d'identifier si la proximité d'une éolienne entre avec un coefficient de corrélation suffisant dans les facteurs explicatifs de la valeur. Ce faisant, on rend les données de travail plus homogènes puisque les caractéristiques fondamentales des biens vendus de l'échantillon sont pris en compte, mais on perd l'aspect dynamique de l'étude précédente.

### 3 - ERNEST ORLANDO LAWRENCE BERKELEY NATIONAL LABORATORY 2009

#### **The Impact of Wind Power Projects on Residential Property Values in the United States: A Multi-Site Hedonic Analysis December 2009**

**Ben Hoen, Ryan Wisler, Peter Cappers, Mark Thayer, and Gautam Sethi**

**Environmental Energy Technologies Division**

<https://emp.lbl.gov/sites/all/files/REPORT%20lbnl-2829e.pdf>

Les auteurs et l'approche sont les mêmes mais l'étude porte sur un plus grand nombre de données. Toutefois, plus l'échantillon est diversifié, plus les valeurs des maisons sont dispersées autour de leur droite de tendance théorique et il nous semble que le résultat de cette étude, beaucoup de maisons dans l'étude mais très peu dans la proximité immédiate des éoliennes n'est pas très conclusif.

L'étude porte sur 7459 transactions dans dix zones différentes., entre avant l'annonce (officielle ?) du projet et après sa réalisation, soit une période pouvant aller (on est aux USA) jusqu'à 7 ans.

La limite est de 5 miles également (8 kilomètres) ce que nous estimons ne pas répondre à la aux problématiques européennes avec des densité élevées et un habitat dispersé.

### 4 -ERNEST ORLANDO LAWRENCE BERKELEY NATIONAL LABORATORY 2013

#### **A Spatial Hedonic Analysis of the Effects of Wind Energy Facilities on Surrounding Property Values in the United States. Environmental Energy Technologies Division**

**Ben Hoen, Jason P. Brown, Thomas Jackson, Ryan Wisler, Mark Thayer and Peter Cappers**

**August 2013** Download from <http://emp.lbl.gov/sites/all/files/lbnl-6362e.pdf>

This work was supported by the Office of Energy Efficiency and Renewable Energy (Wind and Water Power Technologies Office) of the U.S. Department of Energy under Contract No. DE-AC02-05CH1123.LBNL-6362<sup>E</sup>

C'est une actualisation de l'étude précédente, mais étendue à 50 000 transactions dans 27 comtés de 9 états différents, avec un rayon de 10 miles de 67 éoliennes. Or, l'augmentation du périmètre augmente de façon plus que proportionnelle (et même supérieure au carré du rayon) le nombre de transactions sur des habitations situées en réalité très loin des éoliennes .

Compte tenu de l'élargissement du périmètre, cette étude conclut sans surprise que l'effet n'est pas décelable.

« we find no statistical evidence that home values near turbines were affected in the post-construction or post-announcement/pre-construction periods. «

## 5 – RELATIONSHIP BETWEEN WIND TURBINES AND RESIDENTIAL PROPERTY VALUES IN MASSACHUSETTS

January 9, 2014

A Joint Report of University of Connecticut and Lawrence Berkeley National Laboratory

<http://files.masscec.com/research/RelationshipWindTurbinesandResidentialPropertyValuesinMassachusetts.pdf>

Encore Lawrence Berkeley National Lab mais 312 674 transactions dans le Massachusetts entre 1998 et 2002 dans les 10 miles, dont 122 198 dans la zone des 5 miles, la différence de 190 479 (entre 5 et 10 miles) sert de population de référence. Autant dire que l'on compare deux populations substantiellement identiques, car le gros de l'effectif va être dans la zone 3/6 kilomètres où la gêne est équivalente et globalement assez faible.

Quand aux maisons situées à moins de ½ mile (800 mètres), il y en a 1107 et 7000 environ (moins de 5%) à moins d'un mile. Autant dire qu'elles sont noyées dans l'évolution générale, alors qu'on aurait aimé avoir le résultat pour ces 7000 transactions.

La majorité des éoliennes mesurent entre 100 et 120 mètres pales comprises.

La technique consiste de même à expliquer les variations de prix en optimisant les coefficients de telle façon que l'écart inexplicé soit minimal. Les variables explicatives retenues sont la surface par exemple, mais aussi le nombre de salles de bains, la taille du jardin, le carré de l'âge de la maison (nous sommes aux USA !) etc.

Il y a un différentiel de prix de 5%, qui monte à 7% dans les périodes d'annonce et de construction, mais qui existait déjà avant la construction. Autrement dit le résultat de cette étude est que les zones où toutes choses égales par ailleurs les éoliennes vont être annoncées souffrent par avance d'un différentiel de prix de -5% qui ne s'expliquerait donc que par l'éventualité de l'annonce future d'un projet éolien..

La même étude montre que l'ordre de grandeur est le même pour une route principale, de l'ordre de -2%, mais il est vrai qu'une route à 800 m n'est pas vraiment une nuisance.

La principale limite de cette étude reste aussi la très grande distance retenue (5 miles soit 8 kilomètres) car il est évident que la gêne intervient plutôt dans un rayon de 1 à 2 kilomètres. C'est ce qui est reconnu par les auteurs eux mêmes, qui précisent que les évolutions qu'ils ont pu noter ne sont pas statistiquement fiables en raison du petit nombre de données, ce qui n'exclut pas, bien au contraire, que la tendance observée soit forte. C'est dommage car c'est exactement la réponse à cette question que nous attendons