

L'Ademe en plein déni du risque de dévalorisation immobilière causé par l'éolien industriel

*André Posokhow
Administrateur de la Fed*

11 juin 2022

L'ADEME (Agence de la transition écologique) est un Établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) placé sous la tutelle des ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, de la Transition énergétique et de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

Dans les faits, l'ADEME, financée par nos impôts, développe depuis 30 ans, une propagande à sens unique, favorable aux intérêts privés, en particulier allemands, prédateurs des territoires de notre pays au nom de l'idéologie de la transition énergétique et des énergies renouvelables. C'est ainsi que cette agence a publié en 2021 plusieurs scénarios sur les trajectoires nationales possibles en matière de décarbonation. Le scénario le plus modeste envisage 72 % de renouvelables au minimum dans le mix électrique français dont 63 Gigawatts au titre de l'éolien terrestre (18 GW en 2021) : soit un nombre total d'environ 25 000 éoliennes de 2,5MW sur le sol français en 2050 et 100 000 si l'on tient compte d'un facteur de charge de 25%.

L'étude de l'ADEME

Depuis de nombreuses années une controverse fait rage sur l'impact de l'éolien terrestre sur les biens immobiliers à proximité des aérogénérateurs, controverse dans laquelle notre fédération : la Fed, s'est largement impliquée.

L'ADEME vient de produire un rapport sur une étude intitulée : « Analyse de l'évolution du prix de l'immobilier à proximité des parcs éoliens ». Avec une certaine suffisance, elle qualifie ce travail « d'étude de référence fiable et circonstanciée pour éclairer le débat public sur ce sujet ».

On retrouve cette arrogance dans l'avertissement du début de ce rapport qui indique que « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droits ou ayants cause est illicite selon le code de la propriété intellectuelle et constitue une contrefaçon réprimée par le code pénal ». On ne peut que s'étonner de ces menaces dans la mesure où il s'agit d'un document public, sur un sujet d'intérêt général, à destination des citoyens et produit par un organisme public financé par nos impôts. On voudrait prévenir et entraver toute analyse critique éventuelle que l'on ne s'y prendrait pas autrement. Et pourtant il y a matière.

En page 2 du rapport, l'ADEME adresse ses remerciements aux 18 membres du comité de suivi de l'étude qui, au moins aux deux tiers, font partie de la mouvance de l'éolien industriel : représentants des bureaucraties intéressées, FEE, SER, OFATE etc...On voit de quel côté pouvait pencher la balance.

Le rapport évoque également les personnes rencontrées au cours d'entretiens : 23 au total. Les noms de ces personnes ainsi que ceux des organismes qu'ils représentent sont cités. Parmi eux figure Izzimo, groupe d'investissement immobilier, qui a co-réalisé cette étude avec IAC Partners de novembre 2020 à novembre 2021 pour le compte de l'ADEME.

Il n'est pas indiqué dans quel sens sont allés leurs témoignages. Or dans le cas de la représentante de la Fed, la lecture de ses observations dans l'article de *Capital* du 3 juin 2022, montre que non seulement elle refuse de cautionner cette étude mais que ses critiques sont

virulentes et sourcées. Qu'en est-il des autres ?

En tête du résumé, l'ADEME souligne qu'il n'existe pas d'étude spécifique sur ce thème en France. Ce n'est pas exact. Il y en a eu trois de notables : L'étude Climat Energie Environnement dite « Fruges » (2010), celle du CAUE de l'Aude (2002) et enfin celle qui concernait la commune de Lézignan-Corbières en 2004. Depuis de nombreuses années ces études ont été invoquées par les promoteurs éoliens lorsque la question de l'impact de l'éolien industriel sur la valorisation immobilière était soulevée. C'était la clé de leur argumentation, une sorte de mantra incontournable. La Fed a démonté largement ces études dans son argumentaire sur la dévalorisation immobilière en 2018, mis à jour en mars 2022. Aujourd'hui l'ADEME nous fait savoir au détour d'une phrase, que ces études sont nulles et non avenues et que, même, elles n'ont jamais existé. C'est donc que la Fed voyait clair face aux promoteurs même si elle était plus modérée dans l'expression de son scepticisme.

L'étude comprend un volet quantitatif destiné à produire des résultats mesurables sur une base de données que l'ADEME qualifie de fiables et partagées et également un aspect qualitatif destiné à identifier les limites- il en existe donc- du volet précédent.

Selon le résumé de l'étude, l'éolien industriel aurait une influence très faible sur l'immobilier : environ 1,5 % du prix au mètre carré. Cet impact serait limité aux biens situés à moins de 5 kilomètres d'une éolienne ce qui représenterait 9 % des transactions. Le nombre de transactions ne serait pas affecté.

L'éolien industriel aurait un impact comparable à celui d'autres infrastructures telles que les lignes à haute tension, les antennes de télécommunications : en général nul ou non significatif et dans de rares cas, faiblement négatif.

Cependant l'impact négatif d'un parc éolien sur l'immobilier pourrait être amplifié pour des biens qui en sont proches et dont le prix est élevé, particulièrement en zone touristique ou littorale.

Limites et insuffisances de l'étude indiquées dans le rapport.

De tels constats apparaissent en contradiction avec le vécu de nombreux vendeurs et acheteurs de biens immobiliers ainsi que de professionnels immobiliers dans de multiples régions impactées par l'éolien industriel comme nous le verrons par la suite.

Mais surtout là où les rédacteurs de l'étude reconnaissent un certain nombre de limites ou d'insuffisance de leurs travaux du point de vue qualitatif.

Tout d'abord l'ADEME concentre son analyse sur les biens situés à moins de 5 km de parcs éoliens. Or, comme le souligne la vice-présidente de la Fed dans l'article de la revue *Capital*, il est évident qu'à 5 km de nuisances il n'est pas éprouvé de désagrément. Mais c'est tout autre chose à moins d'un kilomètre. Et là, la dévalorisation peut largement dépasser les 1,5 % proclamés par l'ADEME.

De fait en page 45 de son étude, l'agence reconnaît deux angles morts de son analyse quantitative :

- les biens dont la valeur vénale est élevée, supérieure à 1M€ ;
- les biens très proches des éoliennes, à moins de 2,5 km qui ne représenteraient que 2,8 % des transactions de maisons en France entre 2015 et 2020.

La méthode utilisée ne couvre pas les biens entrant dans ces catégories. L'agence admet que l'impact de l'éolien croît quand la distance aux habitations diminue ce qui est une évidence. En revanche elle reconnaît que la quantité de données dont elle a disposé ne permet pas de chiffrer avec exactitude l'impact de l'éolien sur l'immobilier lorsque la distance qui sépare éoliennes du bien est très faible. Or c'est vraiment un des points clés du sujet.

Autre limite statistique, l'étude se base sur l'analyse des transactions réalisées entre 2015 et 2020 dans des zones où une éolienne a été implantée peu de temps avant ou après la mutation. Il s'agit donc d'une cible statistique particulièrement restreinte. Or, notre expérience concrète montre que la baisse de valeur de l'immobilier est surtout sensible au moment de l'annonce d'un projet éolien qui peut être lancée bien avant la mise en place ce celui-ci, en l'occurrence bien avant 2015.

Enfin (page 46 de l'étude), il est indiqué que les communes où se sont déroulées les enquêtes de terrain ont été choisies de façon à représenter la diversité des territoires. Cela a conduit à sous-représenter ceux où l'éolien industriel est le plus développé, ce qui apparaît plus que surprenant car c'est là que le phénomène de dévalorisation aurait dû être observé avec le plus d'attention .

L'inadéquation de l'étude de l'ADEME

Quelles que soient ses limites, l'étude de l'ADEME présente une nature fondamentalement

statistique et macroéconomique dont l'accès apparaît complexe à ceux qui ne sont pas spécialistes de ces disciplines et dont la présentation des résultats ne fait pas apparaître son moteur interne c'est-à-dire les calculs. Son expression écrite revêt largement la forme d'un jargon statistique voire d'un pédantisme lorsque l'on stigmatise la référence aux jurisprudences comme relevant d'une « aporie ».

A titre d'un autre exemple l'équation de l'analyse par doubles différences de la page 13 de l'étude est la suivante : $Y_{i,s,t} = A_s + B_t + C_{s,t} \cdot Z_{i,s,t} + D_{s,t} \cdot T_{i,s,t} + E_{i,s,t}$.

A notre avis cette démarche répond difficilement ou avec de fortes chances d'erreurs aux questions inquiètes que peuvent se poser à bon droit les parties prenantes à une transaction immobilière en présence ou non d'éoliennes :

- pour ce qui est du vendeur : la présence ou l'annonce d'un projet éolien risquent-elles de l'empêcher de vendre son bien ou d'annuler la vente déjà intervenue ? Quel peut être l'impact sur le prix ?

- pour ce qui est de l'acheteur : l'annonce d'un projet éolien ou son lancement risque-t-ils d'entraîner une dévalorisation de son bien par rapport à son prix d'achat ?

Les réponses à ces questions doivent être locales, concrètes et empiriques. Si je suis acheteur et que des éoliennes de 150m se trouvent à 2 km mais sont masquées par une crête cela peut me laisser indifférent. Mais il est possible que je ne veuille pas acheter si je vois à 5 km des rangées d'éoliennes de 250 m tout au long d'une crête qui me fait face.

Il s'agit pour le vendeur et l'acheteur de mesurer le risque de perdre tout ou partie de la valeur du bien ou du prix encaissé. C'est, à notre avis, l'information que devrait apporter au public toute étude de cette problématique et qu'apporte l'argumentaire de la Fed sur la dévalorisation immobilière.

L'information apportée par l'argumentaire de la Fed.

Les biens invendables

A la page 44 de l'étude, l'ADEME affirme haut et fort que le phénomène des biens dits invendables du fait de la proximité des moyens industriels est « au mieux très marginal si tant est qu'il existe ». C'est faux. Non seulement ce phénomène existe mais il tend à se développer.

A la Fed nous avons été souvent témoins de malheureuses personnes qui demeuraient avec leur bien sur les bras et dont l'existence était définitivement gâchée. Ce triste constat se retrouve dans l'argumentaire de la Fed sur la dévalorisation immobilière au travers d'attestations de professionnels de l'immobilier¹

L'auteur de ces lignes a personnellement vécu un épisode au cours duquel un prospect intéressé par l'achat d'une maison dans le Quercy blanc, s'est désisté lorsqu'il a eu connaissance d'un projet éolien et est revenu 3 à 4 ans après pour acheter pour de bon ce même bien lorsqu'il a appris que ce projet avait été refusé par le préfet.²

Les jurisprudences

En page 24 l'ADEME écarte d'un revers de main dédaigneux les jurisprudences qui ne seront pas exploitées dans l'étude à cause de trois biais qualifiés de majeurs :

- les jurisprudences contiendraient une large part de subjectivité liée à des contextes particuliers et qui ne s'appuieraient pas sur des bases scientifiques. Certes, en principe, les jugements s'appuient sur des expertises requises par les magistrats mais l'ADEME leur dénie toute « robustesse » ;

- il y aurait peu de cas de jurisprudence en France ce qui leur retirerait toute valeur statistique ;

- la jurisprudence passerait sous silence les cas d'installation sans contentieux, d'où un « biais du survivant ». Mais il existe des cas d'installation sans contentieux alors même que la valorisation de biens immobiliers est affectée par l'éolien industriel !

L'existence de jurisprudences constitue une réalité incontournable qui repose justement sur le fait qu'elles sanctionnent des cas concrets identifiables géographiquement et humainement et non sur des calculs statistiques trop souvent abscons et difficilement contrôlables.

C'est cette réalité que l'ADEME souhaite occulter sous un prétexte scientifique.

Dans le document de la Fed sur la dévalorisation immobilière il est possible de relever un certain

¹ Page 5 annexe 2

Page 6-Annexe7

² Page 19-Annexe 18

nombre d'exemples de jurisprudences :

- indemnisation d'un acheteur :
Arrêt de la cour d'appel de Rennes (2007)-Page 22.
TGI de Montpellier (2010)-Page 23.
Cour d'appel de Rennes (2014)-Page 23
- Tribunal de grande instance de Saumur (2016)-Page 23-Annexe 24.
« *il est difficilement contestable que l'installation d'un parc éolien à un peu plus de 600 mètres de son habitation dévalorise nécessairement celle-ci, compte tenu des nuisances visuelles et sonores indiquées précédemment. Même si l'intention de vendre n'est pas immédiate, le préjudice sur ce point est futur mais absolument certain* » ;
- Annulation de vente :
Cour de cassation- chambre civile 3 (2017). Page 28.

Experts de l'immobilier.

Selon l'ADEME trois catégories de professionnels de l'immobilier ont été sollicitées pour être sondées au titre de la problématique de la dévalorisation immobilière :

- agents immobiliers. Les agences ont été identifiées dans les communes où sont réalisées les études de terrain et au sein des réseaux Foncia et Cytia. Ces réseaux sont-ils vraiment centrés sur la France périphérique et rurale, première victime de l'éolien industriel ?
- notaires ;
- membres de la chambre des experts immobiliers.

En page 47 de l'étude, la rédactrice indique que face à des retours trop peu nombreux, il n'est pas possible de statuer autrement qu'en indiquant que les premiers retours isolés suggèrent que l'éolien a vraisemblablement un impact plus marqué sur l'immobilier de caractère que sur le reste du marché.

Ainsi cette étude qui ne se veut que statistique, ne se trouve pas en mesure d'avancer une conclusion générale issue des opinions des professionnels de l'immobilier ce qui constitue tout de même une lacune majeure.

Or les professionnels de l'immobilier, comme cela ressort du document de la Fed sur la dévalorisation mobilière, sont en mesure, lorsqu'on les interroge, d'émettre un avis sur cette question. Nous renvoyons le lecteur au page 12 à 16 de ce document qui détaillent les attestations d'agents immobiliers, de notaires et d'experts immobiliers. Ces attestations et témoignages présentent l'avantage d'être nominatifs, localisables, datés, avec un en-tête et signés à la différence des argumentations présentées trop souvent par les promoteurs qui font appel à des études d'opinion auprès d'agences non nommées et sans des références précises permettant d'identifier et de préciser leur témoignage.

L'impact positif de l'éolien industriel sur les biens immobiliers

En page 45 de l'étude, il est affirmé que l'éolien aurait un impact positif sur l'immobilier qui pourrait se mesurer par les retombées fiscales pour les communes, et les retombées en termes d'emploi. Cette affirmation est une forgerie pour deux raisons :

- elle est hors sujet car la question de la dévalorisation immobilière vise en priorité le patrimoine des particuliers et non les ressources communales ;
- de surcroît celles-ci sont impactées de manière négative par la possibilité pour les propriétaires riverains éoliennes de demander un déclassement fiscal de leur propriété ce qui ne peut qu'avoir un impact sur les finances des collectivités locales.

En effet les éoliennes peuvent entraîner une baisse de l'impôt foncier des riverains (Page 10 du document Fed) et par conséquent des ressources fiscales de collectivités locales.

Pour la première fois en France, un Tribunal Administratif a confirmé le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes riches et la baisse de valeur d'une habitation. (TA Nantes n°1803960 18 dec.2020).

Comme le dit la vice-présidente de la Fed : Bernadette Kaars, ce jugement démontre que l'éolien a un impact significatif sur l'environnement et la valeur des biens environnants.

Les perspectives d'achèvement de l'étude

L'ADEME, consciente du caractère incomplet de son étude, « envisage » trois principaux axes d'approfondissement afin d'affiner les résultats obtenus :

- peaufiner l'étude sur les biens de caractère, touristiques et proches des éoliennes ; il y en a beaucoup en France comme chacun sait;
- mesurer l'évolution de l'impact d'infrastructures industrielles sur l'immobilier par un observatoire régulier ;
- expliquer les impacts de la proximité d'éoliennes aux habitations au niveau individuel sous le prisme de la sociologie.

Bravo. Bel effort méritoire en perspective pour l'ADEME. Toutefois l'axe du niveau individuel du « prisme de la sociologie », sans complètement relever du jargon, mériterait quelques éclaircissements à notre plus grand profit car, modestement, notre domaine n'est que celui du terrain. C'est la raison pour laquelle nous proposons à l'ADEME qu'elle délègue (à ses frais mais elle reçoit suffisamment de subventions) des enquêteurs pour visiter sur place des cas que nous leur signalerions et qui pourraient illustrer notre propos.

Conclusion.

L'étude de l'ADEME qui est appelée à être intégrée dans l'argumentation des promoteurs éoliens et à convaincre l'opinion publique du bien-fondé de l'éolien industriel repose sur plusieurs impostures.

Quand l'ADEME, établissement public placé sous la tutelle du ministère de la transition écologique, produit une étude sur « l'analyse de l'évolution du prix de l'**immobilier** à proximité des parcs éoliens » on pourrait légitimement s'attendre un travail impartial qui refléterait l'objectivité que devraient respecter les pouvoirs publics. Or, comme cela a été montré ci-dessus, l'ADEME, ne s'intéresse guère à l'intérêt général de la France en matière énergétique mais mène, depuis des années, une propagande intensive en faveur des ENR et plus particulièrement de l'éolien industriel. Cette agence ne peut donc être considérée comme impartiale dans le cadre de cette étude.

La deuxième supercherie est que cette étude sera très rapidement présentée comme mettant un point final à la controverse sur l'impact de l'éolien industriel dans les médias (même si ce n'est pas le cas de l'article de Capital) et ce, pour le plus grand profit des promoteurs éoliens français comme étrangers.

Or cette étude est loin d'être terminée. Elle est partielle, incomplète et comporte des lacunes et des faiblesses résumées dans la synthèse et détaillées ci-dessus. Elles se révèlent significatives à un point tel que, d'emblée, dans le corps de l'étude et en page 7 de la synthèse il est annoncé un nouveau travail qui viserait à affiner les résultats obtenus et ce, selon « trois axes d'approfondissement » : explorer de nouvelles pistes d'analyse quantitative, approfondir la dimension sociologique de l'étude, intégrée dans un observatoire immobilier des données liées à l'implantation d'infrastructures industrielles. Excusez du peu !

En fait, devant l'urgence créée par l'argumentation des populations opposées au saccage du patrimoine français, il semble que les auteurs de l'étude n'aient pas trouvé le temps pour achever leur travail ou aient buté sur des réalités difficiles à contourner.

La troisième supercherie consiste dans la présentation pseudo scientifique de cette étude en ne retenant que le seul critère des statistiques. Il ne s'agit pas de remettre en cause la méthodologie des travaux, bien que, comme nous venons de le dire, conclure sans aller au bout de ceux-ci ne semble pas très scientifique. Il ne s'agit également pas de contester l'utilisation mathématique et statistique des bases de données encore que nous n'y ayons pas accès. En revanche il apparaît clairement dans le texte de l'étude que ce qui n'est pas statistique comme les jurisprudences (page 24 de l'étude) ne revêt pas de valeur et ne saurait être retenu.

Cela a pour conséquence que l'ADEME ne prend pratiquement pas en compte les faits réels et la documentation sourcée, datée, signée qui, en revanche, sont présentés dans l'argumentaire de la Fed : attestations d'experts de l'immobilier, jurisprudences, etc...

Une étude à prétentions scientifiques, exhaustive et de qualité devrait tenir compte de l'ensemble des informations et des données relatives à la problématique de la dévalorisation des biens

immobiliers situés à proximité de parcs éoliens industriels.

Car enfin, si cela ne passionne pas les promoteurs éoliens, ce qui intéresse et même inquiète les populations concernées par l'implantation de parcs éoliens c'est bien le risque que pourrait faire peser ceux-ci sur la valeur de leur patrimoine. Dans de nombreux cas l'enjeu réel va plus loin et celui de leur propre existence.

À ces questions l'étude de l'ADEME, indifférente aux problèmes humains posés par l'éolien industriel, ne répond pas. Elles demeurent entières.

André Posokhow

Administrateur de la Fed