Une éolienne sur votre terrain ? Réfléchissez bien !

Vous êtes démarché par un promoteur ? La promesse d'une rémunération alléchante ne doit pas vous faire perdre de vue tout ce à quoi vous vous engagez en acceptant la présence de ces mâts.

PAR **MARIANNE BERTRAND**

ISTOCK

Cela commence par des repérages, cartes à l'appui, effectués par un développeur (promoteur) à la recherche de sites propices à l'implantation d'éoliennes. À peine 20 % du territoire étant accessible à cette énergie renouvelable [1], du fait des contraintes imposées par la réglementation aux opérateurs (distance des habitations, topographie, exposition au vent, aviation civile, radars météo et militaires, couloirs de migration...), dès qu'un terrain remplit les critères, il est aussitôt convoité.

CIBLES DE CHOIX, LES TERRES AGRICOLES

Les propriétaires concernés sont ceux dont la parcelle, d'au moins 3 000 m², se situe à 500 mètres [2] au minimum d'une habitation. Certes, l'implantation d'une éolienne est théoriquement possible à partir de 2 000 m² de superficie. Mais aucun prospecteur ne se déplacera pour une seule machine. Et pour cause : la préfecture – devant laquelle le promoteur dépose une demande d'autorisation environnementale [3] – ne s'y intéressera pas, comme l'explique Thierry Daumas, responsable de la prospection de l'éolien pour la région Centre et Nord-Est chez Neoen, premier producteur français d'énergies renouvelables. Il doit aussi s'agir d'un terrain agricole, ou d'un secteur forestier (idéalement en période de coupe pour en faciliter l'accès), voire d'une parcelle classée en zone naturelle. Mais non d'un terrain constructible. *« Une telle prospection nous ferait prendre des risques au regard des habitations et des autorisations d'urbanisme pouvant être accordées. D'ailleurs, en zone urbaine, on porte la distance à trois fois la hauteur de l'éolienne, par exemple à 600 m pour une éolienne de 200 m de haut, donc au-delà des 500 m réglementaires »*, rassure Guillaume Decaen, responsable du développement en France chez Neoen.

À SAVOIR

Les 1 000 structures locales de la fédération Environnement durable, (environnement durable.net) et la fédération Vent de colère ! (ventdecolere.org) permettent aux propriétaires de s'informer et de dialoguer.

LE PROPRIÉTAIRE AUX COMMANDES

Vous êtes concerné ? Attendez-vous à recevoir, si ce n'est déjà fait, un courrier ou la visite d'un opérateur vous expliquant qu'il a identifié « une zone d'implantation potentielle » pour ses éoliennes – dans laquelle se situe votre terrain –, et qu'il a le feu vert de la mairie. *« Nous intervenons uniquement dans un secteur où le maire est enclin à accepter le projet sur son territoire »*, confirme Thierry Daumas. Ce point n'est en effet jamais acquis, les édiles appréciant diversement l'accueil de mâts sur leur commune. Si c'est un préalable, cela ne suffit pas. Le maire n'est en effet pas décisionnaire, malgré des pouvoirs bientôt élargis [4]. La balle est en réalité dans le camp du préfet, qui délivre – très largement – les autorisations. Encore faut-il obtenir en amont l'accord du ou des propriétaires concernés. *« Il faut garder à l'esprit que, s'agissant d'un projet privé sur un terrain privé, tout dépend de leur seul bon vouloir. Rien ne se fera s'ils refusent de s'engager dans l'opération »*, insiste Jérôme Richard, référent pour l'association Belle Normandie Environnement, devenu lanceur d'alerte depuis qu'il a été prospecté sur ses propres parcelles agricoles et forestières. Des propriétaires auxquels un démarcheur commercial de l'éolien va sortir le grand jeu, en les flattant sur leur rôle d'acteur incontournable de la reconversion énergétique. •••

3 500 €

par mégawatt (MW) installé *, c'est le prix plancher proposé par l'opérateur dans la promesse de bail. Soit une redevance minimale annuelle par éolienne de 10 000 €. Ce tarif peut tripler au cours de la négociation menée avec l'opérateur.

** Puissance nominale de l'éolienne.*

REPÈRES

LES 5 CLAUSES QUI FÂCHENT

Certaines clauses du bail ou de la convention de mise à disposition du terrain pénalisent les propriétaires et les riverains. Mieux vaut donc en saisir l'enjeu pour faire revoir sa copie au promoteur ou renoncer à la signature. PAR **MARIANNE BERTRAND**

1 L'EXCLUSIVITÉ DE L'OPÉRATEUR

Cette clause interdit au propriétaire d'étudier les offres des autres opérateurs du marché, au stade de la promesse de convention de bail et de la mise à disposition du terrain, et pendant toute sa durée (de 8 à 10 ans en moyenne).

- L'exclusivité s'étend à toutes ses parcelles situées dans un rayon de plusieurs kilomètres autour du projet, même celles que le promoteur n'a pas ciblées au départ (non mitoyennes de la zone).
- Elle bénéficie aux repreneurs éventuels (souvent étrangers) de l'opérateur.

2 LE REMPLACEMENT POSSIBLE DE L'OPÉRATEUR

Cette clause permet la revente en cascade de sociétés exploitantes, après notification au propriétaire de la substitution.

- Le propriétaire se voit imposer un contractant qu'il n'a pas choisi.
- Il est privé de tout recours envers la société d'origine. Un risque pèse à l'échéance du bail, pour lui ou ses héritiers, en cas d'insolvabilité de la société tierce qui exploitera alors les éoliennes.

3 L'INTERDICTION DE PLANTER

Cette disposition empêche le propriétaire de planter arbres et haies pendant toute la durée du bail, le contraignant à laisser son terrain vierge (une fois arasé par le promoteur). Pourtant, un arbre ne peut gêner le fonctionnement d'une éolienne qu'à partir de 20 mètres de hauteur. Cette prohibition vise à empêcher que les oiseaux et chauves-souris ne reviennent sur le zonage de l'opérateur (obstacles à l'agrandissement et au repowering, voir le point 4).

- Aucune contrepartie financière n'est prévue au contrat malgré la perte de valeur de la parcelle.

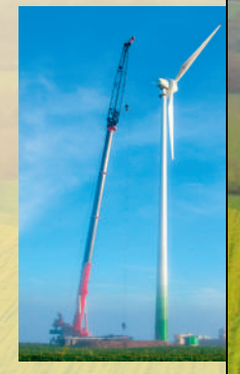
4 LE RENOUVELLEMENT DES ÉOLIENNES

La société exploitante a la faculté de rééquiper son parc éolien avec des machines plus performantes (repowering), sachant que leur durée de vie est de toute façon limitée à 20 ans en moyenne (pour la génération actuelle).

- Les installations sont alors modifiées selon les critères de l'exploitant, sans concertation avec le propriétaire bien que la surface engagée, la puissance et la hauteur évoluent.
- Le propriétaire n'a aucune garantie que des mâts d'éoliennes seront à nouveau implantés sur son terrain. Le bail emphytéotique serait alors résilié partiellement, avec maintien des servitudes.

5 LE DÉMANTÈLEMENT DES INSTALLATIONS

Cette obligation, encadrée par la loi, incombe à la société d'exploitation au moment de la cessation du parc. Elle porte sur les installations et l'excavation des fondations en béton. Une provision financière est prévue (garantie bancaire) à la mise en service du parc, calculée selon la puissance de l'éolienne (50 000 € par mât de 2 MW et 25 000 € par MW supplémentaire). Mais elle est sous-évaluée par rapport à la réalité (jusqu'à 400 000 € par éolienne).



- Le coût final des travaux revient, en cas de dépassement, au propriétaire (ou à ses héritiers).
- Les clauses du bail emphytéotique, reprenant strictement la loi, ne prévoient aucune obligation de remise en état finale de la parcelle.
- Sa perte de valeur n'est pas non plus prise en compte. La question de la dépollution des sols (huile de turbine d'éolienne) n'est pas envisagée.

ISTOCK

••• Surtout, en leur faisant miroiter une redevance substantielle en contrepartie de l'implantation des machines (voir p. 21). Une fois déployé son argumentaire, l'opérateur avance alors vite ses pions pour tenter d'emporter l'adhésion du propriétaire. L'objectif, parvenir à lui faire signer une promesse de bail emphytéotique (très longue durée), par laquelle ce dernier s'engage à lui louer sa parcelle en vue de l'implantation des éoliennes. Les mâts eux-mêmes, arriveront éventuellement plus tard, ainsi que le paiement de la redevance. Pourquoi ne pas lui acheter directement la parcelle ? Parce que l'opérateur n'y a aucun intérêt financier puisqu'il devrait alors gérer, au terme de la durée d'exploitation des éoliennes, leur très coûteux démantèlement (voir ci-contre). Loin de l'avouer, il préfère invoquer un risque de préemption par les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer).

DES PROMESSES ARRACHÉES

Pour obtenir leur promesse de bail, certains démarcheurs se montrent peu scrupuleux. *« Nous avons eu connaissance de cas de promesses arrachées, sur un coin de table, à des personnes âgées. Ce sont leurs enfants, qui, en désespoir de cause, sont venus nous trouver »*, témoigne ainsi Yves Melin, coordinateur du collectif Vosges Horizon Durable, qui regroupe cinq associations de défense en matière environnementale. Tous les moyens sont bons pour emporter un marché, avec des mesures compensatoires telles la fourniture d'un véhicule électrique, le goudronnage du chemin menant aux terrains… Quand ce ne sont pas des manœuvres d'intimidation. *« Il est d'autant plus facile pour les promoteurs, sachant que les propriétaires ne sont pas censés communiquer entre eux, de jouer les uns contre* •••

Le manque de transparence sur les prix ne doit surtout pas vous empêcher de négocier

••• *les autres. Typiquement en arguant que celui qui refuse l'implantation sur son terrain s'exposera aux éoliennes du voisin, sans en avoir les avantages financiers »*, renchérit Yves Melin. Règle d'or, ne pas se laisser impressionner et prendre le temps de la réflexion, d'autant que le montage juridique est complexe.

DONNER L'ACCÈS AU TERRAIN

Outre la promesse, l'opérateur doit obtenir l'accès au terrain du propriétaire. *« Cette étape correspond aux prémices pour monter un parc éolien. Elle permet au promoteur de vérifier si son projet est viable. L'autorisation préalable du propriétaire est requise car il s'agit d'effectuer des relevés, parfois de placer un mât de mesure du vent ou encore d'obtenir au nom de la société d'exploitation un permis de construire, sur un terrain qui lui appartient »*, souligne Louise Prouvost-Claeys, notaire à L'Arbresle (69). Vous serez donc amené à signer divers documents : une promesse unilatérale de bail emphytéotique et de constitution de servitudes (élargissement du chemin d'accès, passage de câbles, survol du terrain voisin par les pales...) et une convention de mise à disposition du terrain. Mais à ce stade, les contrats s'établissent sous seing privé, entre les parties. C'est pourquoi vous avez intérêt, avant de signer, à consulter un notaire ou un avocat au fait des problématiques des énergies renouvelables. Alors que vous avez encore la main, ils vous aideront à comprendre à quoi vous vous engagez réellement.

À SAVOIR

Si vous avez un locataire (fermier) sur votre parcelle, il recevra une partie de la redevance, fixée en général à la moitié dans la promesse de bail emphytéotique. Cette répartition est négociable avec le locataire, par une clause du contrat qui sera sans effet pour le promoteur.

Ainsi, les machines sont décrites partiellement dans les promesses, notamment la mention de leur hauteur, le promoteur ayant toujours la possibilité de solliciter un permis modificatif en cours de route pour la mise en place d'éoliennes plus performantes... Autre sujet légitime d'interrogation, la redevance. Au stade de la promesse, l'opérateur propose uniquement un montant au mégawatt (MW), avec une clause de révision du prix (souvent fixe avant la mise en service des éoliennes, puis fonction du chiffre d'affaires de l'exploitant). Un montant censé être commun aux propriétaires faisant partie de la même zone ciblée. Mais vous ne vous verrez jamais annoncer un loyer global. Les opérateurs expliquent qu'il dépendra de la puissance des éoliennes qui seront implantées sur votre terrain, de leur taille, des obstacles, etc. Il vous sera difficile d'en savoir plus, même en vous rapprochant d'une association locale de défense de riverains. Car signer avec un opérateur engage à la confidentialité sur le prix. Ce manque de transparence ne doit surtout pas vous empêcher de négocier. *« Il est d'autant plus conseillé de discuter le prix que l'insistance redoublée du démarcheur vous fait pressentir que votre terrain répond à ses attentes... »*, pointe d'expérience un propriétaire sous couvert d'anonymat.

Moyennant quoi, vous ne toucherez peut-être jamais cette redevance. *« Le propriétaire n'a aucune garantie que le promoteur va bien implanter les éoliennes sur son terrain à l'issue de la phase d'études préalables »*, souligne Jérôme Richard. S'il y renonce – ce qu'il peut faire sans avoir besoin de se justifier –, vous ne pourrez alors prétendre qu'à une indemnité au titre des servitudes prévues au contrat. Le calcul est vite fait : *« l'implantation d'un mât de mesure se monnaie 500 € par an et la pose d'un profileur de vent* [radar, Ndlr] *150 € par an. Le fait de laisser l'accès sans limite à la parcelle pour prendre ces mesures, n'est en revanche pas pris en compte. Quant à la servitude pour le passage des câbles, c'est autour de 3 € du mètre linéaire »*, résume Émily Callède-Auvray, avocate au barreau de Paris.

ENGAGÉ POUR 40 ANS AU MOINS

« Cette contrepartie financière se révèle dérisoire au regard des contraintes imposées au propriétaire ou à son locataire, qui n'a déjà plus vraiment la disponibilité du terrain », dénonce-t-elle. Sachant qu'il aura pu s'écouler 5 ans depuis la signature de la promesse – et même 7 en cas de prolongation (fréquente). Il reste parfois possible, pendant la durée de la promesse, de revoir les conditions financières. *« Nous avons déjà été amenés à renégocier avec un propriétaire en jouant sur la durée de son engagement, revue à la hausse, pour lui permettre une meilleure rémunération. Ou bien en présence des héritiers du propriétaire, décédé entretemps, nous avons proposé un autre mode de rétribution, comme une avance sur les loyers des 10 prochaines années »*, illustre Guillaume Decaen.

À supposer que le promoteur, muni des autorisations nécessaires, finisse par se décider à installer les éoliennes sur votre terrain, vous allez enfin pouvoir signer le bail emphytéotique [5] définitif intégrant la convention finale de constitution de servitudes devant notaire. Et percevoir la redevance. Lisez bien ces documents : vous vous engagez pour longtemps et certaines clauses sont piégeuses (voir p. 22). *« D'autant que l'emphytéose donne au locataire – le promoteur – des droits très importants, et notamment celui d'hypothéquer la parcelle louée, en l'occurrence au profit d'une banque, pour se refinancer »*, pointe Louise Prouvost-Claeys. C'est ce qui explique que la marge de négociation des propriétaires soit limitée, hormis sur le prix et le démantèlement des éoliennes. *« La banque exige des contrats uniformes pour pouvoir assurer la revente du parc en cas de faillite de l'opérateur »*, dévoile Jérôme Richard. Quant à la durée du bail, elle est, par définition, très longue (entre 18 et 99 ans). Vous signez en général pour 40 ans reconductibles, voire 80 ans, selon les contrats. Le temps nécessaire à l'amortissement du projet éolien. Autant dire qu'un propriétaire engage souvent ses héritiers dans l'opération. ▬

L'AVIS DE L'EXPERT

COLL PERS

C'est une relation contractuelle clairement déséquilibrée

Une fois que le propriétaire a signé le contrat avec l'opérateur, il ne peut plus revenir dessus, même s'il est très défavorable à ses intérêts. Il est extrêmement difficile d'apporter la preuve de clauses léonines *[qui attribuent la « part du lion » à l'un des contractants, déséquilibrant de manière significative la situation, Ndlr]*. L'accord du propriétaire sera toujours mis en valeur dans la rédaction des clauses. En cas de conflit, l'opérateur, qui ne veut pas de vague au tribunal, cherchera souvent à transiger. Le propriétaire n'obtiendra rien sur le plan financier, au mieux l'abandon du projet, avec l'aide d'une association. En revanche, il est fréquent que la société contractante soit cédée avant que la promesse n'arrive à son terme, sans que le repreneur ne manifeste sa volonté de conclure le bail emphytéotique définitif avec le propriétaire dans le délai convenu. Celui-ci a alors intérêt, s'il veut se désengager, à faire le mort...

ÉMILY CALLÈDE-AUVRAY, avocate au barreau de Paris

RÉFÉRENCES

(1) Ministère la Transition écologique, conférence de presse du 28.5.21. **(2)** Art. L 515-44 al. 5 du code de l'environnement. **(3)** Art. L 181-1 et s. du code précité. **(4)** Pour définir des zones prioritaires aux éoliennes : loi du 7.2.23 sur l'accélération de la production d'énergie renouvelable (non promulguée à l'heure où nous mettons sous presse). **(5)** Art. L 451-1 et s. du code rural.