

■ **IMMOBILIER** - La présence d'un parc éolien fait baisser la valeur des terrains

Les éoliennes, ces encombrantes voisines

■ On les disait encombrantes, peu esthétiques ou encore bruyantes, dernier grief en date contre les éoliennes : leur proximité ferait baisser le prix des biens immobiliers. Alors que le marché n'est pas à proprement parler florissant, les voisins des éoliennes commencent à s'inquiéter.

Alors que la lutte des anti-éoliens est toujours d'actualité dans le Pays de Falaise, un nouvel argument de poids apporte de l'eau à leur moulin. Pour l'association Laizon Environnement « l'implantation des éoliennes dans la plaine de Caen-Falaise a tendance à déprécier la valeur des terrains voisins ». Pour les membres de l'association « peu d'habitants en sont informés mais sont concernés en particulier ceux qui construisent ou viennent d'acheter une maison, où les vendeurs eux-mêmes bien entendu ». En effet, la loi prévoit que si le vendeur d'un terrain ou d'une maison s'est séparé de son bien sans avoir signalé au nouveau propriétaire l'existence d'un projet éolien, ce dernier est en droit de lui réclamer une indemnité.

Des affaires réglées devant la justice

Les agences immobilières évaluent couramment la perte de valeur d'une maison à 20 % dès qu'il y a un projet éolien à proximité.

Ce qui est nouveau, c'est que les tribunaux semblent de plus en plus souvent saisis d'affaires de ce type. Tout a commencé au tribu-

nal de Grande Instance de Quimper le 21 mars 2006. Celui-ci a condamné les vendeurs d'une maison, ayant dissimulé à l'acheteuse l'existence d'un projet éolien dont ils étaient informés, à rembourser 30 000 € sur un prix de vente initial de 145 000 €. À noter que le notaire ainsi qu'un agent immobilier sollicité en qualité d'experts, ont évalué la moins-value d'un bien situé à proximité d'un projet éolien, dans une « fourchette » comprise entre - 28 % à - 46 % de sa valeur d'origine ! Les vendeurs ayant fait appel du Jugement du Tribunal de Grande Instance de Quimper, la cour d'appel de Rennes dans un arrêt en date du 20 septembre 2007, a confirmé le jugement déféré.

Les promoteurs rassurent

Si l'affaire est restée relativement confidentielle, un cas similaire vient d'être présenté, le 9 avril dernier, devant le tribunal d'Angers. Cette fois, celui-ci a condamné le vendeur d'une maison qui avait négligé d'informer son acheteur du projet d'implan-

tation de six éoliennes de 121 mètres à 1 100 mètres de l'immeuble, à lui verser 36 000 euros. En ces temps de petite forme du marché immobilier, les propriétaires prennent peur.

Pour les rassurer, les promoteurs de projets éoliens affirment que « cette histoire de dépréciation immobilière est une idée fausse. De nombreux exemples prouvent même l'inverse, avec des terrains qui ont acquis une valeur plus importante ». Ceux-ci s'appuient aussi sur l'argument suivant : « Les ressources générées par les éoliennes, et notamment la taxe professionnelle permettent aux communes d'améliorer leurs équipements, ce qui est plutôt une plus-value pour les biens immobiliers ! ». La suspension de la taxe professionnelle ne semble pas leur donner raison néanmoins pour les agents immobiliers interrogés : « Il n'y a pas lieu de s'inquiéter outre mesure, pour le moment, nous n'avons encore jamais été confrontés à des arguments de ce type ».

Reste qu'avec des projets de parc éoliens florissants aussi bien dans la plaine de Caen qu'en Pays de Falaise, les enquêtes d'utilité publique prévues avant l'implantation définitive risquent d'être confrontées à un nouveau point noir à mettre au crédit des éoliennes.



Marie Mangane

Si leur voisinage immédiat est rare, mais à plusieurs centaines de mètres d'une éolienne, les biens immobiliers sembleraient faire les frais d'une moins-value.