

Eoliennes et immobilier Conclusion

L'impact de la construction d'éoliennes sur l'immobilier a fait l'objet d'une attention croissante, des pouvoirs publics, des chercheurs et d'institutions privées, depuis 25 ans.

Le simple fait que de telles études aient été menées démontre déjà que le sujet ne relève pas d'un quelconque fantasme, mais d'une question toute simple : achèteriez-vous une maison au pied d'une turbine de 150 m de haut ou plus, voire d'un groupe de turbines, fonctionnant nuit et jour.

La quasi totalité des études indiquent une incidence plus ou moins importante sur les prix de l'immobilier dans un rayon variable selon la configuration du terrain, et au maximum de 10 km. En général, au delà de 2,5 km, l'impact est évalué comme négligeable.

La conclusion la plus évidente est relative à l'ancienneté de l'étude. Les analyses antérieures à 2010 sont mitigées sur le sujet, voire n'observent aucun impact. A contrario, les plus récentes concluent à un impact certain.

Les explications données se résument en général à 2 facteurs :

- Le faible nombre de données prises en compte dans les études anciennes, dues, entre autres, au nombre limité d'implantation de turbines, donc de territoires concernés;
- La petite taille des éoliennes d'il y a 20 ans.

Jensen et al., entre autres, admettent que l'augmentation de la taille des turbines et de leur nombre va aggraver les choses et donc alourdir les externalités.

La plupart des études relèvent que l'impact sur les prix se fait sentir dès l'annonce d'un projet et non au moment ou après la construction des turbines. Plusieurs autres points doivent être pris en compte pour bien comprendre :

- La distance est le facteur principal conditionnant la perte de valeur, mais en réalité, c'est plutôt la visibilité qui importe et c'est un facteur difficile à apprécier objectivement ;
- La perte de valeur se manifeste surtout au moment de l'annonce d'un projet et donc des travaux et démarches initiales, plutôt que lors de la construction ou bien sûr après.

Compte tenu de la longueur des procédures avant de lancer les travaux, il est donc essentiel de disposer de données sur une large plage de temps, plusieurs années avant la première annonce et après la fin des travaux, soit souvent plus de 10 ans. La plupart des auteurs concluent leurs publications en insistant sur le fait que des études complémentaires sont nécessaires, impliquant de façon implicite que l'impact sur l'immobilier peut augmenter dans le temps.

Un point très important et intéressant à noter : Les études publiées avant 2015 posent la question "*Les éoliennes dégradent elles la valeur des biens immobiliers*"; Les études plus récentes au contraire s'intitulent "*Évaluation des externalités*" et se donnent pour objet d'évaluer le coût de ces dépréciations, comment les minimiser, quel impact sur les coûts de projet dans un optique d'indemnisation des propriétaires qui les subissent.

En quelques années, l'opinion éclairée est donc passée du stade *la dévalorisation est une question* au stade *c'est une évidence et comment l'évaluer et indemniser les propriétaires affectés*.

Concernant les propriétés bâties, la conclusion est assez large : pour la majorité des "estimateurs", la dépréciation va d'un minimum de 10% jusqu'à un point où le bien est jugé **invendable**.