

Les nombreux promoteurs éoliens, souvent à capitaux étrangers, font miroiter monts et merveilles aux propriétaires fonciers. Ils se gardent bien de dire que les bénéfices annoncés à court terme risquent d'être payés chers sur le long terme. Les promoteurs font signer aux propriétaires, *en catimini* sur un coin de table, des promesses de bail emphytéotique, bail de longue durée (souvent de 19 à 25 ans), période de la garantie d'achat par EDF à un tarif exorbitant, après laquelle les éoliennes seront obsolètes et non rentables dans nos régions peu ventées.

Attention il n'est pas possible de se rétracter. : **Promesse de bail vaut bail.**

Avant de s'engager dans une telle décision il est impératif de bien réfléchir et de se renseigner auprès de son notaire, d'un expert indépendant ou auprès d'associations locales et nationales

Aspect agricole

- L'éolienne doit être ancrée dans le sol par un socle en béton armé de plus d'un millier de tonnes qui nécessite 40 tonnes d'acier et 400 m³ de béton (50 toupies).
- La surface occupée par une éolienne, 1.000 m² environ, sera reclassée en foncier bâti. Elle fait l'objet d'une nouvelle parcelle cadastrale classée en établissement industriel et fiscalisée comme tel. Si un bail rural existe il sera résilié.
- A cette surface consommée il faut ajouter l'agrandissement et le renforcement des chemins nécessaires au transport du lourd matériel de construction des éoliennes (6 m de large, 10m dans les virages), la construction du « poste de livraison » et les tranchées de raccordement au poste EDF.
- Ces surfaces sorties de l'activité agricole devront être déduites des surfaces éligibles aux primes PAC.

Aspect financier

- Un bail signé par un GFA fait perdre les avantages fiscaux liés à celui-ci.
- Les loyers perçus par le propriétaire sont imposables à l'impôt sur le revenu (ou BIC selon les montants par rapport à l'activité principale), à la CSG, CRDS et aux prélèvements sociaux (17,2% en 2018).
- La particularité d'un bail emphytéotique est que le locataire peut le céder à qui bon lui semble et le nantir, c'est-à-dire que votre terrain peut être apporté en garantie à une banque ou un autre créancier.
- De plus en plus les promoteurs tentent de vaincre les résistances en proposant aux voisins ou aux communes des « financements participatifs » avec promesse de gains financiers. Ceux-ci manquent largement de transparence et ne bénéficient d'aucune des garanties accordées aux emprunts traditionnels
- Il est enfin généralement reconnu une perte de la valeur des biens situés à proximité.

Les nuisances

- Selon l'orientation et l'implantation des habitations par rapport au parc éolien, les nuisances ressenties peuvent être le bruit, les ondes électromagnétiques, l'effet lancinant de la rotation des pales et du clignotement perpétuel ou des incidences de santé comme des céphalées, des perturbations du sommeil.
- Outre les nuisances visuelles on constate un impact sur les oiseaux et la faune : chocs avec les oiseaux et les chauves-souris en particulier.
- Le voisinage qui subira ces mêmes nuisances ira vers la mésentente et les ressentiments vis-à-vis des seuls qui en tirent un bénéfice financier.

Fin de vie de l'éolienne

À l'issue du bail l'éolienne, ou ce qu'il en reste, revient au propriétaire du terrain.

- En aucun cas il n'est prévu le démantèlement du socle de béton armé, il sera seulement enfoui sous 1m de terre.

- Le coût du démantèlement est aujourd'hui difficile à estimer. Selon les méthodes utilisées et la difficulté d'accès il serait de l'ordre de 300.000 €, voire beaucoup plus.

Pour le démantèlement des mâts, des pales et du moteur les promoteurs doivent provisionner une somme de 50.000€, qui dans le meilleur des cas sera très insuffisante, au pire la société créée dans ce seul but disparaîtra avant le démontage.

Le propriétaire du terrain pourra alors être mis en demeure de le démonter. S'il n'en a pas les moyens, la commune pourra se retourner contre lui, et exiger le démontage ou l'obliger à vendre du terrain pour ce faire. Si la commune a les moyens financiers pour le faire, elle demandera au propriétaire de la rembourser et pourra le mettre en faillite si son actif est insuffisant.

Avertissement

Le paysage est un patrimoine commun que les promoteurs ne devraient pas avoir le droit de s'approprier et de défigurer à des fins purement mercantiles, alors que dans le même temps il est promu pour développer un tourisme créateur d'emplois. La cohésion sociale est le ciment de notre société. Comment envisager des relations de voisinage harmonieuses, alors les conditions de vie des riverains d'éoliennes sont fortement dégradées et la valeur de leur bien amputée ?...

REFERENCES

Schéma départemental éolien 2009

<http://www.indre-et-loire.gouv.fr/content/download/2844/13799/file/sch%C3%A9ma-%C3%A9olien-.pdf>

Fiscalité : Incompatibilité avec GFA : <http://agirpourelaxaintrie.fr/IMG/pdf/gfa-acbfc-1.pdf>

La FNSEA alerte les propriétaires

<https://augustinmassin.blogspot.fr/2014/07/les-eoliennes-du-cote-des-proprietaires.html>

Démantèlement

<http://www.economiamatin.fr/news-60-000-proprietaires-menaces-de-faillite-par-les-eoliennes>

<http://www.ladepeche.fr/article/2009/10/27/702880-la-menace-des-eoliennes-vetustes.html>

<http://lemontchampot.blogspot.fr/2017/06/demantelement-eolien.html>

Le point de vue très complet des notaires : [http://enr-et-notariat.over-](http://enr-et-notariat.over-blog.com/pages/Le_controle_de_la_situation_juridique_du_terrain_dimplantation_information_des_p)

[blog.com/pages/Le_controle_de_la_situation_juridique_du_terrain_dimplantation_information_des_p](http://enr-et-notariat.over-blog.com/pages/Le_controle_de_la_situation_juridique_du_terrain_dimplantation_information_des_p)

[arties_mainlevees_resiliations_articulation_avec_le_droit_rural_et_la_fiscalite_agricole-5414970.html](http://enr-et-notariat.over-blog.com/pages/Le_controle_de_la_situation_juridique_du_terrain_dimplantation_information_des_p)

Santé

<http://www.academie-medecine.fr/wp-content/uploads/2017/05/Rapport-sur-les-éoliennes-M-Tran-bahuy-version-3-mai-2017.pdf>

Généralités sur l'éolien : *Petit guide pratique de l'énergie éolienne* Jacky RUSTE Ingénieur INSA

Génie Physique http://asso.acide89.free.fr/guide_eolien.pdf

ADEB.37 (Association de Défense de l'Environnement du Besland)

24 r René Descartes, 37240 CIRAN

asso.deb37@gmail.com