

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

- La surface occupée par une éolienne est 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 doit être résilié sur ces parcelles.
- Chaque éolienne est 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). Par exemple au Petit Pressigny les fondations d'une éolienne auraient un diamètre de 25m et une profondeur de 3 mètres. Il faut ajouter une plate-forme nécessaire à la construction et la maintenance et d'éventuelles aires de stockage temporaire. Il faut aussi 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 des câbles électriques.
- Les surfaces sorties de l'activité agricole devront être déduites des surfaces éligibles aux primes PAC.
- Les pales survolent une aire circulaire, par exemple des pales de 56 m (cas de Vou/La Chapelle Blanche) survolent environ un hectare, celles de 75 m prévues au Petit Pressigny surplomberaient 1,7 ha sur lesquels il y a un risque d'assèchement et d'ombre.
- Drainage : la construction du socle et l'enfouissement des câbles vont modifier un drainage existant.
- Des pertes de production laitière et d'animaux ont été signalés dans certains élevages proches.

ASPECT FINANCIER

- Un bail signé par un GFA fait perdre les avantages fiscaux liés à celui-ci.
- Les loyers perçus par le propriétaire bailleur sont imposables à l'impôt sur le revenu et à la CSG, la CRDS et aux prélèvements sociaux (17,2% en 2021). Pour le propriétaire exploitant ils seront joints au revenu agricole ou déclarés en BIC selon les montants par rapport à l'activité principale.
- 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 négatif sur la faune, en particulier les oiseaux et les chauves-souris tués ou perturbés.

A propos des éoliennes

Information à l'attention des propriétaires fonciers

ADEB37

- 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.

La loi demande maintenant le démantèlement du socle de béton armé et la remise en état du terrain.

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

En vue de ce démantèlement les promoteurs doivent provisionner ou fournir une garantie pour une somme de 50.000€ à 60.000€, très insuffisante.

La crainte principale est que la société créée dans ce seul but disparaîtra avant le démontage et ne tiendra pas les engagements pris à la signature du contrat.

Le propriétaire du terrain pourra alors être mis en demeure de le démonter pour raison de sécurité. S'il ne le fait pas la commune pourra se retourner contre lui et exiger le démontage ou l'obliger à vendre du terrain pour ce faire. Si la commune prend en charge ce démontage, 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 que les conditions de vie des riverains d'éoliennes sont fortement dégradées et la valeur de leur bien amputée.

REFERENCES

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

La FNSEA alerte les propriétaires

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

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

Coordination Rurale : <https://www.coordinationrurale.fr/la-fiscalite-des-energies-renouvelables/>

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>

Santé

<http://www.academie-medecine.fr/wp-content/uploads/2017/05/Rapport-sur-les-éoliennes-M-Tran-ba-huy-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

Association ADEB 37, 24 rue René Descartes 37240 CIRAN, asso.deb37@gmail.com

www.adeb37.com

11/05/2021