

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Il est intéressant de se livrer à un petit exercice qui montre le manque de considération du pétitionnaire vis-à-vis des habitants.

Ce dernier commence par l'acceptation de l'éolien en général en France mais ne produit pas de sondage auprès de la population locale.

Ensuite, le dossier passe aux retombées économiques en oubliant l'ajustement de la Dotation globale de fonctionnement (DGF) de la commune, les ressources fiscales par habitant augmentant. De surcroît, les personnes ne sont pas des marchandises qu'on achète.

Puis est abordé l'impact sur l'immobilier. Reportons-nous à l'étude d'impact pages 425 à 427 avec les extraits suivants :

7.3 Incidences sur le milieu humain

7.3.1 Incidences socio-économiques

7.3.1.1 L'acceptation du projet de parc éolien

7.3.1.1.1 Généralités

De nombreuses études ou sondages ont été réalisés au cours des dernières années afin d'analyser la perception des populations vis-à-vis des installations éoliennes ; leurs résultats sont présentés dans le chapitre 11.3.2 et montrent une bonne acceptation des énergies renouvelables en général et de l'éolien en particulier en France.

7.3.1.1.2 Concertation autour du projet

Les principaux éléments illustrant le travail de concertation réalisé autour du projet sont disponibles au 1.1.3, ainsi que dans les annexes, au chapitre 11.2.

7.3.1.2 Les retombées économiques liées au projet

Au sein de ce chapitre, sera abordé de façon globale l'impact économique du projet de parc éolien de Cernay. En particulier seront décrites les retombées locales au regard de l'activité économique, de la création d'emplois et des nouvelles ressources financières. Les incidences sur l'agriculture et le tourisme local seront développés dans des chapitres spécifiques.

7.3.1.2.1 Les retombées économiques directes et les emplois relatifs à l'éolien

A) L'emploi relatif à l'éolien en France et en région Nouvelle-Aquitaine

France Energie Eolienne (FEE), en association avec le cabinet Capegemini Invent, a publié en septembre 2021 une analyse du marché et des emplois éoliens en France⁶⁷. Le syndicat des professionnels de l'éolien indique que le développement de la filière éolienne représente un levier de création d'emplois pour l'ensemble des régions françaises

B) Les retombées économiques du chantier de parc éolien

C) Les retombées économiques liées à l'exploitation du parc éolien

Par l'activité générée lors de l'exploitation, par les taxes fiscales perçues, et (marginale) par l'attrait touristique créé (écotourisme, tourisme scientifique, découverte scolaire), le parc éolien participera au développement local.

7.3.1.3 Incidences sur l'immobilier

La valeur d'un bien immobilier est estimée sur la base de critères objectifs (localisation de l'habitation, surface habitable, nombre de chambres, isolation, type de chauffage, etc.) comme subjectifs (beauté du paysage, impression personnelle, "coup de cœur", etc.).

Différentes études ont été menées en France et à l'étranger sur l'impact potentiel d'un projet éolien sur le marché de l'immobilier local. Les résultats de celles-ci sont présentés en annexe.

Aujourd'hui, en France, aucune corrélation significative n'a été mise en évidence sur l'impact de l'installation d'un parc éolien sur les biens immobiliers situés à proximité. En particulier, l'étude menée en 2010 dans le Nord Pas-de-Calais par l'association Climat Energie Environnement, sur près de 10 000 transactions conclut que « si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche (< 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (importance d'une baisse de la valeur sur une transaction) et en nombre de cas impactés ».

Une nouvelle étude relative à l'éolien et l'immobilier, portée par l'ADEME et à laquelle France Energie Eolienne a contribué, a été publiée le 1er juin 2022. Les principales informations à retenir sont les suivantes :

- l'impact sur les prix de l'immobilier est de l'ordre de -1,5 % dans un rayon de 5 km autour d'une éolienne, et nul au-delà ;
- ce chiffre est à mettre au regard des marges d'erreur des estimations immobilières, qui varient de +/-10 à 20 % sur un marché peu actif tel que le marché en zone rurale ;
- l'impact mesuré est comparable à celui d'autres infrastructures industrielles essentielles (antennes téléphoniques, centrales thermiques, lignes haute tension, etc.) ;
- les biens immobiliers situés à proximité des parcs éoliens restent des actifs liquides ;
- l'étude n'a pas généré de résultats précis dans la frange située entre 500 m et 2 km des éoliennes, faute de quantité de données suffisantes.

En conclusion, si un impact négatif était à envisager, celui-ci concernerait principalement les habitations les plus proches et serait fortement dépendant de la visibilité des éoliennes depuis le logement en question. En cas de visibilité, l'estimation de la valeur du bien s'appuierait sur des critères objectifs et subjectifs, rendant difficile une estimation, à la fois qualitative et quantitative, des impacts de l'éolien sur l'immobilier.

Dans tous les cas, la présente étude d'impact a pour objectif de participer au développement d'un parc éolien de qualité aux impacts limités, tant visuels qu'autres (sonores en particulier).

7.3.1.4 Tableau synthétique

Tableau 154 : Risques/Impacts identifiés sur l'activité économique

Risques/impacts	Phase	Caractéristiques de l'impact	Intensité de l'impact	Localisation de l'impact
Retombées économiques	Construction	Impacts indirects et temporaires	Positif	Sans objet
	Exploitation	Impacts directs/indirects et permanents	Positif	Sans objet
	Démantèlement	Impacts indirects et temporaires	Positif	Sans objet
Dévaluation des prix de ventes immobilières	Construction	-	Nulle	-
	Exploitation	Impacts indirects et permanents	Non évaluable car dépendant de critères objectifs et subjectifs	À évaluer
	Démantèlement	-	Nulle	-

En conclusion :

- L'étude de l'ADEME n'a pas donné de résultats sur les habitations situées entre 500 mètres et 2 kilomètres.
- Pour diminuer l'impact sur la propriété des riverains, on commence par les effets positifs des retombées financières. C'est oublié l'absence de retombées

financières sur le grand nombre de riverains du projet, certains ne pourront même pas vendre leur maison.

- Contrairement à l'affirmation du pétitionnaire qu'« **aucune corrélation significative n'a été mise en évidence sur l'impact de l'installation d'un parc éolien sur les biens immobiliers situés à proximité.** », la Cour d'appel de Rennes s'est prononcée sur la dévaluation immobilière le 12 mars 2024 – décision n° 17/03596 (en pièce jointe).

Pour un des riverains, la cour a considéré que :

385. En conséquence, en raison de la toute proximité des éoliennes, des impacts visuels très importants, de la dégradation du paysage et du cadre de vie, des nuisances acoustiques quasi permanentes, des préjudices constants de vue et des clignotements causés par ces machines industrielles, facteurs qui ont une incidence actuelle, directe et certaine sur l'habitabilité du bien immobilier, la cour considère que la moins-value de la valeur vénale de la propriété de M. et Mme [CL] s'établit à 40 % du prix du marché immobilier local pour un bien immobilier similaire soit : 200.000 € x 40 % = 80.000 €.

386. La sasu FP Lux Wind [Localité 119] sera condamnée à payer cette somme de 80.000 € à M. et Mme [CL] en réparation de leur préjudice de dépréciation immobilière.

Le parc éolien en question concernait trois éoliennes de 118 mètres situées entre 500 et 1300 mètres des habitations concernées et le promoteur éolien a été condamné à indemniser les 13 propriétaires pour un montant de 633 400 euros en réparation de la perte de valeur vénale de leur bien (entre 15 et 40%) du fait des troubles anormaux de voisinage subis. Le promoteur doit supporter également les dépens.

Par ailleurs, page 276 de l'étude d'impact, le pétitionnaire affirme que

« Cernay forme également une zone habitée étendue à proximité immédiate de la ZIP. Les relations visuelles potentielles sont élevées en raison du rapprochement et de l'absence de masque visuel. »

Il continue page 490 en soutenant que

*« **Le lieu de vie le plus proche du projet est le village de Cernay, dont l'habitation la plus proche se situe à environ 650 mètre de l'éolienne E4 sur la RD 75 (simulation n°40). En paysage immédiat, les visibilitées sont parfois effectives en plein cœur des villes. Pour le village de Cernay par exemple, la proximité par rapport au projet induit un angle visuel vertical important des éoliennes qui émergent au-dessus des toitures en certains points précis (voir simulation n°36).** »*

Force est de constater que seront nombreux les habitants concernés par les troubles de voisinage causés par ce projet.

Les impacts sur l'immobilier sont réellement à évaluer. Le porteur de projet ne peut botter en touche. Son DDAE est incomplet et manifeste son dénigrement pour la population.

Un avis défavorable s'impose.

Avec mes salutations distinguées,

Edith de PONTFARCY