

Paris le 05/06/2022

Lettre ouverte à Mr le Président de l'ADEME

L'ADEME vient de publier une « analyse de l'évolution du prix de l'immobilier à proximité des sites éoliens ».

L'ADEME revendique la propriété intellectuelle du rapport et interdit toute reproduction même très partielle. Pour télécharger le rapport il faut donner son accord sur cette formule : J'ai lu et j'accepte que l'ADEME collecte mes données afin de garantir la bonne utilisation des services offerts et reconnais avoir pris connaissance de sa politique de protection des données personnelles. Ne s'agit-il pas pourtant d'un rapport d'un organisme public, financé par les contribuables et contenant des informations sur l'environnement légalement accessibles et diffusables par tous les citoyens sans qu'ils aient à décliner leur identité ?

Le comité de suivi comprend, sur 19 noms cités, 14 représentants de l'industrie éolienne et des groupes d'études ou d'avocats qui lui sont liés et un seul représentant des agents immobiliers. Quel est l'expertise en matière de valeur immobilière en milieu rural des syndicats patronaux (Syndicat des Énergies renouvelables et France Énergie Éolienne), de l'Office Franco-Allemand pour la transition énergétique ou du cabinet d'avocat parisien Arnaud Gossement par exemple ?

L'opposition au projet éolien est présentée comme le fait d'une minorité peu représentative. En fait, quand les riverains ont pu donner leur avis dans des référendums locaux, le non au projet éolien l'a emporté très largement dans la quasi-totalité des communes

Après des dizaines de pages sur les méthodes d'analyse possibles et leurs limites, l'étude statistique ne porte que sur :

- les éoliennes construites entre 2016 et 2020, soit moins d'un tiers des éoliennes existantes,
- 1 380 transactions à moins de 5 kms d'une éolienne (ou dans une commune située à moins de 5 kilomètres d'une éolienne ?),
- 3 avis de communautés de communes sur les 24 interrogées par courrier,
- 1 avis d'agent immobilier sur les 16 interrogés par courrier,
- 128 riverains interrogés.

Bref une étude statistique avec un échantillon très faible, particulièrement pour les distances éolienne-habitation de 500 et 2 000 mètres où les nuisances sont le plus importantes. Et une absence d'enquête auprès des professionnels de l'immobilier, les connaisseurs du marché.

Dans sa « Synthèse d'études préliminaires et perspectives » l'ADEME reconnaît d'ailleurs les « limites » de l'étude. Citons en entier ce paragraphe croustillant (sous copyright ?):

Faute de quantité de données disponibles (quantité insuffisante de ventes immobilières enregistrées) :

- L'analyse quantitative n'est **pas territorialisée**
- L'impact à **proximité directe** des éoliennes (500 m-2000 m) ne peut pas être quantifié
- L'impact de l'éolien sur les **biens premiums** est suggéré par l'analyse qualitative mais pas confirmé par l'analyse quantitative

Les sondages auprès de **réseaux d'agences immobilières** n'ont pas apporté de résultats exploitables

L'histoire des transactions (conditions de vente et d'achat, place de l'éolien dans les discussions liées à la transaction...) situées à proximité directe des éoliennes (500 m – 2000 m) n'a pas été explorée au cours de l'étude.

Il faut ajouter que l'étude comporte un biais méthodologique rédhibitoire : elle ne porte que sur les transactions effectivement réalisées. Or l'expérience montre (par exemple celle des agents immobiliers dont 1 seul a été interrogé, et par un formulaire courrier !) que les biens immobiliers deviennent très difficiles à vendre dans tous les territoires où sont implantées des éoliennes. Cela n'est en rien étonnant : qui achèterait une maison à proximité d'un parc éolien, quand il a le choix d'en acheter une qui en est préservée ? Dans le monde rural, l'offre est abondante ; elle n'a pas la rareté de l'immobilier parisien !

En conclusion, cette nouvelle étude de l'ADEME est totalement partisane et manque de la plus élémentaire rigueur méthodologique et scientifique. Elle ne représente en rien ce qui est vécu aujourd'hui par des centaines de milliers d'habitants des campagnes françaises.

Jean-Louis Butré
Président
Fédération Environnement Durable
06 80 99 38 08
contact@environnementdurable.org
<https://environnementdurable.org>

Daniel Steinback
Président de Vent de Colère
Fédération nationale
06 40 86 49 22
contact@ventdecolere.org
<https://ventdecolere.org>