

Vous êtes nombreux à nous interroger sur l'influence que peut avoir l'installation d'un parc éolien sur l'immobilier. Les références sur le sujet ne sont pas légions. En effet, pour représenter finement la réalité elles se doivent - idéalement - de démarrer avant l'annonce du projet éolien, relever les transactions tout au long du développement du projet, observer le marché pendant la phase de construction et après la construction. En d'autres termes, elles devraient s'étaler sur une période de 10, voire 12 années. Peu d'études sont commandées pour des périodes aussi longues. Toutefois, plusieurs études indépendantes ont été menées à travers le monde. Certaines ont même réussi à récolter des données sur une dizaine d'années, et ainsi avoir accès à des échantillons de transactions en amont de l'annonce d'un projet, pendant le développement et la construction du parc puis pendant la phase d'exploitation des éoliennes. Toutes concluent à un impact limité : l'arrivée d'éoliennes à peu ou pas d'impact sur les valeurs immobilières.

Pour bien appréhender le sujet, il convient de s'intéresser aux nombreux paramètres qui jouent sur la valeur d'un bien. On recense :

- Les critères objectifs qui portent sur les caractéristiques intrinsèques (surface du terrain, surface habitable, localisation, etc.) ;
- Les critères subjectifs qui portent sur la perception du bien (esthétique, impression personnelle, intérêt de l'acquéreur lié au quartier / village / région, etc.)
- Le marché local de l'immobilier qui prend en compte des éléments tels que la rareté du bien, l'état de l'offre et de la demande, etc.

S'il y avait un impact véritable à considérer, ce serait surtout sur les critères subjectifs, et chaque cas serait particulier : des particuliers peuvent considérer la présence ou non d'éoliennes comme un facteur neutre, d'autre négatif et encore certains comme un "plus". Les études concluent toutes que les effets dépréciateurs, s'il y en a, sont à la fois limités dans le temps, dans l'espace et en intensité.

Parmi toutes les études réalisées à travers le monde, une étude globale concerne le Nord Pas-de-Calais, sur une durée de 7 ans centrée sur l'année de mise en service de cinq parcs éoliens, dans un rayon de 5 km autour de ces parcs. L'analyse a porté sur 10 000 transactions immobilières sur 116 communes. L'étude conclue qu'aucune relation n'a pu être établie entre la présence visuelle des éoliennes et une baisse de valeur éventuelle ou une baisse du nombre de demandes de permis de construire. La valeur moyenne des ventes n'a pas connu d'infléchissement particulier.

A l'inverse, il est intéressant de constater que les communautés locales qui bénéficient de retombées économiques liées à l'éolien disposent de nouveaux moyens pour créer ou améliorer les services collectifs locaux ce qui a un effet indirectement positif sur l'appréciation immobilière de certains biens.

Pour aller plus loin, voici quelques études relatives à la relation entre éolien et immobilier :

Association Climat Energie Environnement, "Évaluation de l'Impact de l'Énergie Éolienne sur les Biens Immobiliers - Contexte du Nord Pas-de-Calais", mai 2010 ;
Incidences éventuelles de l'installation d'éoliennes sur le marché immobilier en Brabant Wallon, 2010, Fédération Royale du Notariat Belge ;
Etude sur l'acceptabilité de l'éolien, IFOP et France Energie Eolienne, 2016.

ÉOLIEN & TERRITOIRE

Chez Boralex, nous développons nos projets avec une vision à long terme que ce soit dans notre approche de développement ou dans la pose de jalons d'une relation durable avec nos communautés d'accueil. C'est le cas avec la commune de Saint-Etienne-de-Lugdarès qui s'est approprié les énergies renouvelables avec notre parc éolien de Cham Longe il y a 15 années de cela. Cette histoire, nous la racontons dans une vidéo de quelques minutes que nous vous invitons à découvrir sur le web à l'adresse suivante :

<https://vimeo.com/327077482>



5 Parcs éoliens

PUISSANCE INSTALLÉE

109,4 MW



1 agence à Lyon (69)
2 centres de maintenance :
Gannat (03) et Chaspuzac (43)

~70



... en charge de :
Développement de projets EnR,
Construction et exploitation de sites,
Fonctions supports et administratives.

GANNAT (03), NOUVELLE AGENCE

Boralex a ouvert à l'automne un nouveau centre de maintenance à Gannat (03). Cette nouvelle agence aura pour objectif premier de couvrir nos besoins en exploitation et en développement sur la zone Centre France dont fait partie le projet éolien de Chazemais. 2 employés en exploitation sont pour le moment affectés à cette base et 2 autres embauches sont prévues au cours de l'année 2019.



À VOTRE ÉCOUTE

Vous avez des questions sur le projet éolien ou souhaitez recevoir les prochains numéros de ce Journal de l'Éolien directement par email ? Nous vous invitons à nous envoyer un email en précisant votre demande accompagnée du nom du projet et de vos coordonnées à l'adresse suivante : marine.bourboulon@boralex.com



Boralex S.A.S.

Le Danica - Bat B
21 Av. Georges Pompidou
69486 Lyon Cedex 03

www.boralex.com



@BoralexInc

Photos non contractuelles
Imprimé sur du papier 100 % recyclé
Publication : © Boralex SAS

Le Journal de l'Éolien

PRINTEMPS 2019 - NUMÉRO 3



LES BRANDES

Dans notre précédent numéro du Journal de l'Éolien consacré au projet éolien des Brandes, nous évoquons le lancement des études de faisabilité portant sur l'intégration du projet dans son environnement. Ces études se poursuivent dans les délais et conditions prévues initialement. Elles sont, au moment où nous écrivons ces quelques lignes, en train de rendre leurs résultats.

En parallèle, la démarche territoriale se poursuit : une permanence d'information a eu lieu au mois de mars et un comité de suivi sera mis en place dans les prochaines semaines grâce à votre participation. Ces sujets, nous les évoquons dans le présent journal de l'éolien.

Le Journal de l'Éolien, rédigé en accord avec les élus locaux, est issu d'une démarche volontaire de la part de Boralex qui souhaite communiquer et informer les populations concernées par le projet en toute transparence et objectivité.

Nous vous souhaitons, à toutes et à tous, une bonne lecture.

RETOUR SUR LA PERMANENCE D'INFORMATION N°2

Le 18 mars dernier s'est tenue une deuxième permanence d'informations au sujet des avancées du projet éolien. Une trentaine de personnes sont venues s'informer sur les résultats des études naturalistes et des études sur le milieu physique et le milieu humain. Voici une synthèse des éléments présentés :

Les experts naturalistes nous ont rendu leur rapport d'observation et d'analyse de la zone d'études et des alentours. Ils ont pu recenser l'ensemble des espèces utilisant le secteur comme habitat, lieu de passage lors de migration, ou zone de chasse. Leurs préconisations afin de proposer des scénarios d'implantation compatibles avec les enjeux sur la faune et la flore sont les suivantes :

- /// Éviter les secteurs boisés de la zone d'étude ;
- /// Privilégier une implantation suivant une ligne parallèle au sens de la migration (nord-est / sud-ouest) ;
- /// Privilégier la moitié nord du site pour protéger et préserver les niches de rapaces présents sur la moitié sud ;
- /// Privilégier des modèles d'éoliennes ayant une grande garde au sol, autrement dit des éoliennes de grande hauteur avec des petits diamètres de rotor ;
- /// Éviter les secteurs de flore protégée et les milieux humides (plan d'eau entre autre) ;
- /// Éviter de réaliser le chantier lors des phases cruciales (reproduction) des cycles biologique des espèces.

Le bureau d'études Encis Environnement a récemment été mandaté pour l'étude d'impact du dossier : ils auront en charge la synthèse générale des conclusions des différents experts sur le paysage, la faune, la flore et l'acoustique mais également l'analyse des impacts sur le milieu physique et le milieu humain. L'étude du milieu physique permet de prendre en compte les thématiques suivantes : contexte climatique, géologie et podologie, géomorphologie et topographie, eaux superficielles et souterraines, usages de l'eau, risques naturels. Quant à l'étude du milieu humain, elle se concentre sur les thématiques du contexte socio-économique, du tourisme, de l'occupation et de l'usage des sols, des plans et programmes, de l'urbanisme et de l'habitat, des réseaux et équipements, des servitudes d'utilité publique, des consommations et sources d'énergie ainsi que de l'environnement atmosphérique. Ces études font ressortir les éléments suivants qui seront à prendre en compte dans la définition finale du projet :

- /// Les habitations du bourd et des hameaux ;
- /// Le périmètre d'éloignement de la route départementale préconisé par le conseil départemental ;
- /// Le réseau hydrographique et de zones humides, ainsi que les boisements et haies de la zone d'études ;
- /// Les nombreux chemins de randonnée et sites liés au tourisme et au patrimoine.

PROCHAINES ÉTAPES

DÉVELOPPEMENT

- /// Suite des résultats des études techniques et environnementales

- /// Dernières études techniques pour finalisation de l'étude d'impact et du dossier administratif
- /// Validation du choix du projet
- /// Dépôt du dossier et début de l'instruction du projet par les services de l'Etat.

2019

premier trimestre

deuxième trimestre

troisième trimestre

quatrième trimestre

- /// Permanence d'information
- /// Visite du parc éolien du Plateau de Savernat*
 - /// Journal de l'éolien n°3
 - /// Constitution du Comité de suivi

Planning de rencontres du Comité de suivi & communications associées*

COMMUNICATION

APPLICATION NOS RIVERAINS

Depuis la fin de l'année 2018, nous avons lancé un partenariat avec la start-up NosRiverains pour vous permettre de suivre l'actualité de notre projet directement sur vos Smartphone Android et Ios. En vous inscrivant sur l'application (ou directement sur le site web : www.nosriverains.com) vous pourrez recevoir les dernières informations liées au projet éolien. Depuis son lancement, nous faisons vivre l'application avec de l'information relative au développement du projet, des documents et des invitations aux permanences d'information entre autres choses. Dans un souci de transparence, vous pouvez également nous contacter afin de nous poser vos questions relatives au projet éolien.

*Les actions de communication évoquées ici sont soumises à modifications en fonction de l'affluence attendue. Le planning des rencontres du Comité de suivi sera pour sa part établi après les sessions d'inscriptions, soit au cours du deuxième trimestre 2019.



DÉMARCHE TERRITORIALE

MISE EN PLACE D'UN COMITÉ DE SUIVI

Comme évoqué lors du démarrage du projet, Boralex va mettre en place un comité de suivi. Les entretiens réalisés courant 2018 avec une vingtaine de personnes sur le territoire nous ont permis de bien comprendre les attentes concernant la concertation et donc de définir les objectifs du comité de suivi.

Il est donc proposé la mise en place d'un comité regroupant des représentants des riverains et acteurs économiques du territoire, élus ou non, regroupés en associations ou non dès la finalisation de la 1ère phase d'études du projet soit au printemps 2019.

Le comité aura pour objectifs principaux :

- /// D'informer le comité de suivi quant aux résultats d'études et des choix possibles dans la définition du projet ;
- /// De consulter l'avis du comité sur les choix proposés pour la définition du projet ;
- /// De définir en commun accord avec Boralex des mesures d'accompagnement qui seront liées au projet ;
- /// De répondre aux questions soulevées par le territoire.

Le comité de suivi se verra proposé de donner un avis sur chacune des variantes d'implantation possibles. Les variantes seront proposées par Boralex et cette dernière s'engage à consulter l'avis du comité afin de retenir le projet représentant le meilleur compromis entre les thématiques étudiés lors du développement du projet, la viabilité économique du projet et les attributs lui donnant les meilleures chances d'être autorisé et construit. Autorisation qui, pour rappel, sera validé ou non par les services de l'État.

LE COMITÉ DE SUIVI RECRUTE

Les inscriptions au comité de suivi sont ouvertes ! Nous recherchons une dizaine de personnes représentatives du territoire, motivées, à l'écoute et disponibles. Vous souhaitez représenter votre association ou votre hameau et apporter une parole constructive au développement du projet ?

N'hésitez pas à nous contacter avant le 1er juillet par email à marine.bourboulon@boralex.com ou via l'application NosRiverains.

