



Renouvelables



Les éoliennes ont-elles un impact sur la valeur immobilière des habitations ?

Un développement significatif de l'énergie éolienne est attendu en France dans les prochaines années. Parmi les inquiétudes exprimées à propos de l'implantation d'éoliennes, leur possible impact négatif sur la valeur immobilière des habitations riveraines est fréquemment mentionné. Cette crainte est-elle fondée ? A-t-on des éléments de réponse à cette question ?



Publié le 19 novembre 2015
Modifié le 10 avril 2018

En quelques mots

De nombreux paramètres influent sur la valeur d'un bien immobilier. Certains sont objectifs, d'autres moins. Une partie des paramètres subjectifs concerne le voisinage du bien, donc la présence potentielle ou effective d'un parc éolien.

Plusieurs études indépendantes, analysant des centaines voire des milliers de transactions immobilières aux abords de parcs éoliens, ont été conduites à travers le monde. En France, ces études incluent des enquêtes auprès de professionnels de l'immobilier. Toutes concluent à un impact limité en termes de nombre de biens concernés, et à peu de conséquences négatives. Certaines montrent même l'absence d'impacts négatifs quantifiables.





CLEP/12. • decrypterlenergie.org

Comment déterminer la valeur d'un bien immobilier ?

La valeur d'un bien immobilier est déterminée à partir d'éléments objectifs : sa localisation et son environnement proche, avec les avantages et inconvénients propres à ce lieu (comme l'accessibilité ou la proximité de services), sa surface habitable avec le nombre de pièces et leur organisation, l'existence d'un jardin, la vétusté du bien et les travaux nécessaires pour le mettre au niveau de confort souhaité par l'acquéreur potentiel, son mode de chauffage et plus généralement son confort thermique (avec des conséquences sur les factures d'énergie), etc.

Des éléments subjectifs influent également sur la valeur de ce bien : intérêt de l'acquéreur pour le lieu, impression personnelle liée à son échelle de valeur (« coup de cœur » ou pas), etc.

Le marché local de l'immobilier est également déterminant pour estimer la valeur générale du bien, en liaison avec sa rareté réelle (ou supposée) et aux lois de l'offre et de la demande.

L'implantation d'un aménagement en général ou d'un parc éolien en particulier n'a que peu d'impact sur les critères de valorisation objectifs d'un bien. Il joue essentiellement sur les éléments subjectifs, qui varient d'un acheteur potentiel à un autre. Certains considèrent la présence d'un parc éolien comme neutre, d'autres comme un « plus » et d'autres comme un facteur négatif.

Parc éolien : quelle influence sur la valeur d'un bien immobilier ?

Dans le cas d'un parc éolien, les nuisances réelles ou supposées susceptibles d'impacter négativement la valeur d'un bien immobilier sont de deux types.

La première nuisance est relative au bruit émis. En France, les riverains des parcs éoliens sont protégés par des normes rigoureuses. La réglementation ICPE (Installation classée pour la protection de l'environnement) fait, en effet, référence à l'**émergence sonore** à ne pas dépasser : 5 dB(A) le jour et 3 dB(A) la nuit (3 dB(A) étant le minima de différenciation perceptible par l'oreille humaine). Cette réglementation est judicieuse, car elle tient compte du lieu d'implantation de l'éolienne, plus ou moins calme, et non d'un seuil fixe, comme dans d'autres pays européens. Les riverains sont donc bien protégés et il n'y a pas lieu de craindre, sauf dysfonctionnement, des nuisances sonores aux abords des parcs éoliens.

La seconde nuisance parfois évoquée est liée à l'impact sur le paysage, car les éoliennes d'aujourd'hui sont des appareils de grande dimension. La perception de leur intégration dans l'environnement dépend de chaque riverain. Leur acceptation sera notamment fonction de l'utilité accordée à l'objet et de la reconnaissance, ou non, du site comme propice à accueillir des éoliennes.

Il existe aussi des impacts positifs indirects, comme pour d'autres installations énergétiques. Ainsi, les ressources fiscales apportées par les éoliennes peuvent être synonymes d'amélioration des équipements et des services publics d'une commune.

Quels sont les impacts mesurés de parcs éoliens sur la valeur de biens immobiliers ?

Évaluer la part d'un facteur isolé (ici la présence d'éoliennes) dans la formation du prix d'un bien immobilier est complexe.

Deux types d'études apportent des éléments de réponses : les enquêtes statistiques sur les prix de l'immobilier aux abords de parcs déjà existants et les sondages auprès de vendeurs/agents/acheteurs sur la différence de prix qu'ils associent à la présence d'éoliennes.

Plusieurs expertises indépendantes ont été menées à travers le monde sur l'impact des parcs éoliens sur la valeur d'un bien immobilier. Globalement, elles convergent dans leurs conclusions : les impacts sont limités géographiquement et quantitativement, même si chaque enquête a ses propres limites méthodologiques et concerne un pays ou un territoire précis, avec des transpositions à manier avec prudence.

L'étude la plus complète, la plus vaste et la plus rigoureuse a été menée aux USA par le « Lawrence Berkeley National Laboratory », en 2009¹. Elle a porté sur l'analyse fine de la vente de 7 500 maisons (avec visite de chacune), localisées jusqu'à 16 km de 24 parcs éoliens terrestres dans 9 États différents, en prenant en compte les transactions avant et après l'installation des éoliennes. Les résultats ont été comparés selon différents modèles statistiques pour garantir leur fiabilité.

Bien que les chercheurs n'écartent pas la possibilité que des maisons individuelles aient été ou pourraient être touchées négativement, ils constatent que, dans l'échantillon de foyers analysés, ces impacts négatifs sont trop petits et/ou trop rares pour être statistiquement observables.

Plus près de nous, une étude de la London School of Economics de novembre 2013² a tenté de mettre en évidence les effets de la visibilité des éoliennes sur le prix de vente de maisons en Angleterre et au Pays de Galles entre 2000 et 2012. Les chercheurs de cette université britannique ont comparé les changements de prix d'un million de logements.

Les résultats de cette analyse statistique montrent que les parcs éoliens ont tendance à faire baisser les prix de l'immobilier (de 5 à 6 %), principalement pour les logements ayant une visibilité sur les éoliennes dans un rayon de 2 à 3 km. Contrairement à l'étude nord-américaine, elle ne s'appuie pas sur des visites et enquêtes individuelles, et les visibilitées potentielles sont déterminées de façon théorique, à partir du relief des sites étudiés.

La seule analyse globale effectuée en France a été menée en 2010, dans le Nord Pas-de-Calais, par l'association Climat Énergie Environnement³. Elle a été conduite dans un rayon de 5 km autour de cinq parcs éoliens, avec 10 000 transactions analysées dans 116 communes. Les données ont été collectées sur une période de 7 années, centrées sur la date de la mise en service (3 ans avant construction, 1 an de chantier et 3 ans en exploitation).

Les communes proches des éoliennes n'ont pas connu de baisse apparente de demande de permis de construire en

raison de la présence visuelle des éoliennes, ni de baisse des permis autorisés. De même, sur la périphérie immédiate de 0 à 2 km, la valeur moyenne de la dizaine de maisons vendues chaque année depuis la mise en service (3 années postérieures) n'a pas connu d'infléchissement notable.

Climat Énergie Environnement conclut son étude ainsi : « Si un impact était avéré sur la valeur des biens immobiliers, celui-ci se situerait dans une périphérie proche (inférieure à 2 km des éoliennes) et serait suffisamment faible à la fois quantitativement (baisse de la valeur d'une transaction) et en nombre de cas impactés ».

Le cas d'un parc éolien breton

Des étudiants en master d'Économie à l'Université de Bretagne Occidentale ont cherché à évaluer les retombés économiques du parc éolien de Plouarzel (Finistère) sur des activités telles que l'immobilier et le tourisme⁴. Leur travail s'est appuyé sur une première enquête auprès de 101 habitants de la commune, puis sur une seconde étude spécifique auprès de 8 agences immobilières des environs.

L'enquête auprès de la population a montré que 15 % seulement des personnes interrogées sont « tout à fait d'accord » ou « plutôt d'accord » avec l'idée que les éoliennes de Plouarzel ont un effet négatif sur la valeur de l'immobilier. La grande majorité (73 %) n'est cependant « pas du tout d'accord » ou « plutôt pas d'accord » avec cette idée. Beaucoup remarquent à cet égard que les prix de l'immobilier à Plouarzel sont élevés et que, dans ce cadre, les éoliennes ne semblent pas avoir eu d'influence.

L'effet des éoliennes sur la valeur de l'immobilier et l'attractivité de Plouarzel est considéré comme neutre par cinq agences sur huit. Parmi les trois agences estimant que l'effet est « plutôt négatif », une seule précise qu'elle tient compte de la présence du parc dans ses estimations des biens immobiliers. De plus, pour la majorité des agences (5 sur 8), les éoliennes ne sont que « très rarement » évoquées avec les acheteurs potentiels : deux agences déclarent que c'est « parfois » le cas et une seule « souvent ». Enfin, la majorité des sept agences ayant eu à vendre une maison ou un appartement ayant vue sur les éoliennes, rapportent qu'il est rare que des réticences soient exprimées. Seules deux agences affirment que de telles réserves se présentent « parfois ».

Conclusion

De nombreuses études indépendantes, conduites en France et à travers le monde selon des approches variées, convergent pour conclure à un impact limité des parcs éoliens sur les biens immobilier. La crainte d'une dépréciation liée à la présence d'éoliennes n'est donc pas fondée.

Plus généralement, au-delà des enquêtes relatives à l'impact de l'éolien sur l'immobilier, il y a lieu de réfléchir à la minimisation des nuisances de voisinage – comme les impacts visuels du balisage nocturne des éoliennes – qui pourraient entraîner une dépréciation des biens.

La concertation, indispensable en amont de tout projet d'aménagement, se doit d'expliquer le pourquoi de l'énergie éolienne et le choix du site, afin d'objectiver au mieux les inconvénients et les atouts de ce mode de production d'électricité décentralisée. En effet, si l'installation est jugée utile et nécessaire par ses riverains, ses impacts seront mieux acceptés.

Les mêmes concertations doivent d'ailleurs se tenir pour l'ensemble des équipements impactant notre environnement : autoroutes, voies de chemin de fer, aéroports, lignes électriques à très haute tension, etc. Dans chacun de ces cas, les nuisances engendrées sont à comparer aux coûts et bénéfices apportés à la collectivité dans son ensemble.

En matière d'impact sonore, la réglementation relative à l'installation de parcs éolien est nettement plus stricte que celle qui concerne la mise en œuvre d'équipements considérés d'intérêt public (aéroport, autoroute, ...), qui bénéficient de dérogations législatives ou réglementaires, alors qu'ils entraînent des impacts environnementaux et des nuisances de voisinage bien plus conséquents que les éoliennes. Cela explique peut-être pourquoi 75 % des riverains de parcs éoliens interrogés ont une image positive de l'éolien⁵.

Sources et références

1. ↑ *The impact of wind power projects on residential property values in the United States : a multi-site hedonic analysis*, Ben Hoen, Ryan Wiser, Peter Cappers, Mark Thayer and Gautam Sethi, Lawrence Berkeley National Laboratory, 2009, disponible sur : emp.lbl.gov/publications/impact-wind-power-projects-residential-property-values-united-states-multi-site-hedonic
2. ↑ *Gone with the wind : valuing the local impacts of wind turbines through house prices*, Stephen Gibbonsab, 2013, disponible sur : eprints.lse.ac.uk/58422/
3. ↑ *Évaluation de l'impact de l'énergie éolienne sur les biens immobilier*, Contexte du Nord-Pas-de-Calais, Association Climat Énergie Environnement, 2010, disponible sur : www.nord-nature.org/environnement/energie/eolien/CEE_Eolien_Immobilier_2008.pdf
4. ↑ *Éoliennes et territoires, le cas de Plouarzel*, Fanny Allard, Erwan Baconnier, Gaëlle Vépierre, Mémoire de première année de Master d'économie, Ingénierie du développement des territoires en mutation, 2007-2008, disponible sur : cpdp.debatpublic.fr/cdpd-eolien-en-mer/DOCS/DOCS/EOLIENNES_ET_TERRITOIRES_LE_CAS.PDF
5. ↑ *Étude sur l'acceptabilité de l'éolien*, IFOP et France Énergie Éolienne, 2016, disponible sur : fee.asso.fr/actu/etude-ifop-2016-lacceptabilite-de-leolien/

Crédit photo : Jacques Beaulieu – CC BY-NC 2.0

