

Perte de valeur immobilière

[Lien vers argumentaire Paysage Libre Suisse](#)



Les nuisances sonores et visuelles entraînent de fortes baisses de valeur des maisons situées à proximité d'éoliennes. Des études sérieuses le prouvent :

Le tribunal administratif de Nantes, par décision du 18 décembre 2020, confirme le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes, et la baisse de valeur d'une habitation. (TA Nantes n°1803960 18 dec.2020).

- Les éoliennes sont bien un motif de déclassement fiscal.
- Les éoliennes ont un impact négatif sur la valeur des biens des riverains.
- Les nuisances environnementales des éoliennes sont reconnues pour les particuliers comme elles l'étaient déjà pour les collectivités locales

Etude allemande 2019 dans les Ruhr Economics Papers de Essen :

« Nous estimons qu'un traitement moyen allant jusqu'à -7,1 % pour les maisons situées dans un rayon d'un kilomètre autour d'une éolienne » (...). Les vieilles maisons et celles en milieu rural sont les plus touchés ».

Etude française et européenne 2019, ce travail complet a été réalisé par la FED (Fédération Environnement Durable) qui a été chercher des sources d'informations multiples et qui a étendu ses recherches au Royaume Uni, aux Pays Bas ainsi qu'au Danemark. ·

Les éoliennes ont une influence certaine sur les prix de l'immobilier allant de quelques pourcents à 20 – 40%. Mais le pire est que souvent, la présence d'éoliennes a tendance à tuer le marché.

Etude britannique 2015 de S. Gibbons du Spatial Economics Research Center, Londres :

« Toutes ces comparaisons montrent que la visibilité des parcs éoliens réduit le prix des logements et que les coûts environnementaux visuels qui en découlent sont substantiels. »

Cette étude conclut que : à 2 km, les maisons perdent ~11% de leur valeur, à 4 km, c'est ~3% de leur valeur.

<https://queduvent.ch/perde-de-valeur-immobiliere/>

La consécration de l'impact de la présence d'éoliennes sur la taxe foncières des riverains

L'originalité de cette décision réside, donc, dans le fait que, d'un point de vue fiscal, à savoir la détermination du coefficient de situation ([article 324R annexe III du code général des impôts](#)), le juge administratif admet les nuisances visuelles et sonores occasionnées par la présence d'éoliennes à proximité des propriétés bâties.

Une fois cette situation actée, le juge administratif en déduit que la situation particulière de la propriété des requérants à proximité d'éoliennes ne justifie pas un coefficient de 0, c'est-à-dire lorsque la situation n'offre ni avantages ni inconvénients ou dans lequel les uns et les autres se compensent.

En l'occurrence, au regard des données de l'espèce et des échanges contradictoires intervenus, le tribunal administratif de Nantes retient l'application du coefficient de situation particulière de -0,05 correspondant à une situation médiocre.

Dès lors, les requérants sont déchargés des cotisations de taxe foncière sur les propriétés bâties auxquelles ils ont été assujettis.

Incidence pratique de cette jurisprudence

Désormais, les riverains d'éoliennes sont fondés à solliciter une modification du classement de leur foncier bâti ([article 1507 du code général des impôts](#)).

Cette jurisprudence est, donc, susceptible d'affecter directement les ressources fiscales des communes, dans la mesure où il est admis que les riverains d'éoliennes pourront obtenir une baisse de leur taxe foncière.

Bien évidemment, à ce jour, il est difficile de déterminer avec certitude le champ d'application de cette jurisprudence, puisqu'en l'espèce, le juge administratif relevait que :

- les éoliennes sont implantées à moins de 1000 mètres du domicile des requérants ;
- les éoliennes sont implantées dans une situation de covisibilité directe.

Seul le temps permettra de mieux identifier les tenants et aboutissants financiers pour les communes et, ainsi, savoir si le risque de manque à gagner fiscal impactera le développement de projets locaux de parcs éoliens.

De même, le rapport attendu de l'ADEME, annoncé par le ministère dans la [réponse du 17 septembre 2020](#) apportera certainement un éclairage pertinent pour cette nouvelle problématique...

<https://www.droitpublic.eu/presence-eoliennes-taxe-fonciere-riverains/>