

CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT

Association loi 1901

3 rue de l'Epaulle

62140 FRESSIN

Tél. (+33) (0) 21 86 75 39

EVALUATION DE L'IMPACT DE L'ENERGIE EOLIENNE SUR LES BIENS IMMOBILIERS

- CONTEXTE DU NORD-PAS DE CALAIS -



Rapport final

Révision B – Mai 2010

Action soutenue par un financement FRAMEE « Fonds Régional d'Aide à la Maîtrise de l'Energie et de l'Environnement dans la région Nord-Pas de Calais » 2007-2013 ».



Cette évaluation a été réalisée par l'association CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT (CEE) et s'inscrit dans le cadre d'un programme d'actions soutenu par le CONSEIL REGIONAL DU NORD – PAS DE CALAIS et l'ADEME (Accord Cadre FRAMEE «Fonds Régional d'Aide à la Maîtrise de l'Energie et de l'Environnement dans la région Nord-Pas de Calais » 2007-2013).

A travers ce travail, CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT (CEE) a souhaité réaliser une approche intermédiaire entre un sondage de type qualitatif et une véritable étude fine sur le sujet. Le retour d'expérience en France sur cette thématique étant quasi inexistant, cette approche française a pour objectif de fournir des indicateurs et ne se veut pas exhaustive quant aux différents contextes d'implantation d'éoliennes sur le territoire français.

Les auteurs ayant contribué à cette évaluation :

- ❑ Claudine HOUSSIER : contribue depuis plusieurs années à la réalisation d'études de promotion des énergies renouvelables pour le compte des collectivités et d'actions européennes : petite hydroélectricité (SPLASH), planification territoriale des énergies renouvelables...
- ❑ Nicolas HERNIGOU : professionnel dans les énergies renouvelables depuis une dizaine d'années. Il a participé au sein de structures privées ou associatives à la planification territoriale des énergies renouvelables, à l'amélioration de la méthodologie d'étude d'impact de projets ENR et la promotion d'une utilisation rationnelle de l'énergie.
- ❑ François PAUL : un des fondateurs de l'association et professionnel dans les énergies renouvelables depuis une quinzaine d'années. Au sein de l'association, il réalise un suivi régulier de certains phénomènes climatiques et plus particulièrement concernant les trombes sur le territoire français. Il contribue à enrichir la connaissance de ces phénomènes au sein d'un réseau européen (échanges avec des instituts, organismes publics...).

L'association CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT tient à remercier les nombreux interlocuteurs rencontrés et contactés. Sans pouvoir être exhaustif : le Conseil Régional du Nord-Pas de Calais, l'ADEME délégation régionale, élus et techniciens des collectivités, opérateurs de projets éoliens, la D.D.E., des acteurs de l'immobilier (notaires, agences, PERVAL, etc...).

Cette évaluation est disponible sur demande auprès de :

CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT

Association loi 1901
3 rue de l'Epaulle
62140 FRESSIN
Tél. (+33) (0) 21 86 75 39
Site internet : www.climat-energie-environnement.info/

ADEME Délégation NORD-PAS DE CALAIS

Centre tertiaire de l'Arsenal
20 r du Prieuré
59500 DOUAI
Email : ademe.nord-pas-de-calais@ademe.fr
Site internet : www.ademe.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	5
1.1 L'énergie éolienne	5
1.2 Objectifs de l'étude.....	7
1.2.1 Objectifs	7
1.2.2 L'éolien et la valeur des biens immobiliers : impact - polémique ou réalité ?	8
2. L'IMMOBILIER– ELEMENTS DE CONTEXTE	11
2.1 En France	11
2.2 Le Nord – Pas de Calais	14
3. ETUDES FRANÇAISES ET ETRANGERES EXISTANTES :.....	16
3.1 En France	18
3.2 Retour d'expérience dans les autres pays.....	19
3.2.1 Danemark	19
3.2.2 Royaume-Uni	20
3.2.3 Etats-Unis	22
4. EVALUATION SUR LA REGION NORD – PAS-DE-CALAIS	27
4.1 Contexte éolien régional.....	27
4.2 Sites retenus pour cette evaluation.....	28
4.2.1 Période d'étude identifiée :	30
4.3 Indicateurs macro ou méthode statistique détaillée ?.....	31
4.4 Méthodologie	32
4.4.1 Etapes	32
4.4.2 Aire d'étude :	33
4.5 Contexte et description des sites étudiés.....	38
4.5.1 Le poids des zones par rapport au département :	38
4.5.2 Des territoires au contexte socio-économique varié	39
4.6 Sources de données disponibles:	47
4.6.1 Sources.....	47
4.6.2 Exploitation des données acquises	48
5. ANALYSE ET INTERPRETATION	49
5.1.1 Indicateurs suivant base de données PERVAL	49
5.1.2 Indicateurs suivant base de données D.R.E.	62
5.1.3 Indicateurs suivant les registres communaux.	65
5.1.4 Appréciation des acteurs locaux.....	68

6.	ELEMENTS DE SYNTHESE.....	70
7.	RECOMMANDATIONS.....	71
8.	ANNEXES	72

1. PREAMBULE

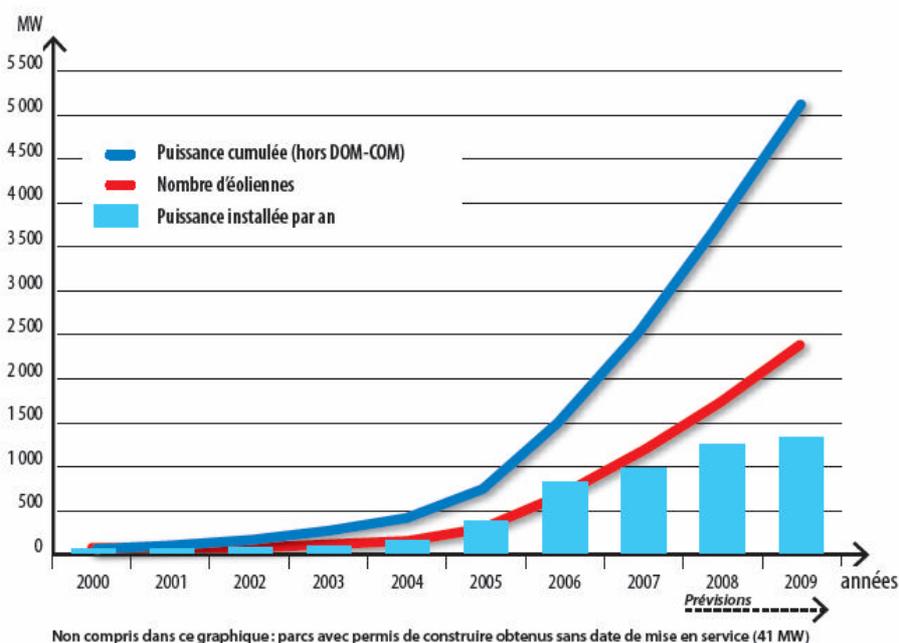
1.1 L'ÉNERGIE ÉOLIENNE

La puissance éolienne mondiale installée dépasse les 93 000 MW début 2007 permettant de fournir de l'électricité à quelques 85 millions de personnes¹.

A l'heure actuelle, la France compte une puissance installée d'environ 3 027 MW (mai 2008²), soit environ 1800 éoliennes sur le sol français. Ne permettant que de relativiser l'ampleur d'un tel moyen de production, il convient de rappeler que le schéma centralisé de production électrique Français implique la présence d'environ 230 000 pylônes structurant le réseau électrique aérien supérieur ou égal à 63 kV, de grandes distances de réseau pour le transport et la distribution.

L'évolution de la puissance installée française, a connu une progression importante depuis la mise en place d'un mécanisme de soutien à la filière via un tarif spécifique d'obligation d'achat en 2001. La mise en œuvre de programmes de soutien à l'éolien s'est déroulée en plusieurs étapes : plan national EOLE 2005 en 1998, tarif d'achat par obligation en 2001 et 2006.

Le graphique ci-après rend compte de la forte progression depuis 2005 (tenant compte qu'un projet nécessite environ 4 à 5 ans de développement avant sa mise en œuvre).



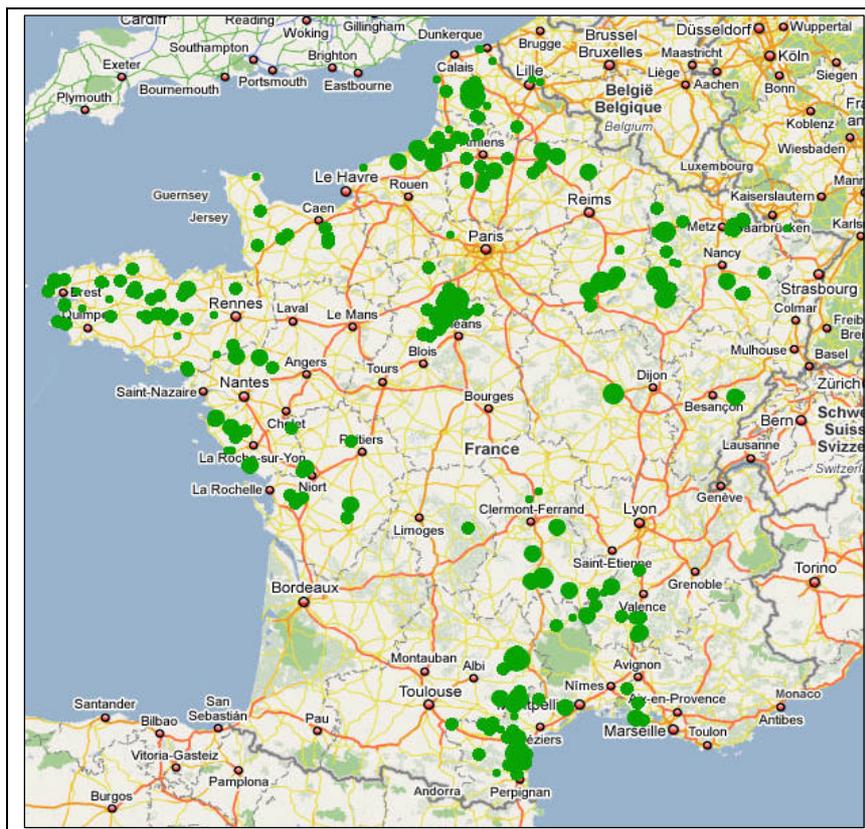
Graphique 1 : L'énergie éolienne en France : l'évolution de la puissance installée cumulée :

A l'heure actuelle, les implantations sont concentrées sur quelques régions propices :

Languedoc-Roussillon, Bretagne, Centre (Beauce), Nord-Pas de Calais et Champagne-Ardenne figurent parmi les régions les plus équipées en éoliennes.

¹ EWEA

² Syndicat des Energies Renouvelables, France Energie Eolienne, windday 2008



Carte 1 : Carte de localisation du parc éolien français en avril 2008 (source : FEE)

Le Grenelle de l'Environnement, construit autour de chantiers thématiques depuis 2007, a fixé comme objectif d'atteindre 20 % d'énergies renouvelables en 2020 ; tenant compte de l'état des technologies des énergies renouvelables et d'un optimum économique, la part dédiée à l'éolien est importante et impliquerait 25 000 MW éolien d'ici 2020, avec une étape intermédiaire de 11 500 MW en 2012³. Un projet de loi viendra en 2008-2009 entériner ces objectifs.

Au delà du débat classique sur les choix techniques et économiques pour moderniser et diversifier les moyens de production d'énergie, l'éolien est, sans conteste véritable, l'un des moyens de production d'électricité d'origine renouvelable qui est soutenu par des politiques nationales.

Des outils de planification et de concertation comme les Zones de Développement de l'Eolien (Z.D.E.) ont été créés afin d'assurer une participation active des élus dans le processus de définition d'implantation ainsi que d'établir une circulation de l'information entre les opérateurs, les élus, les riverains et autres acteurs d'un territoire.

Néanmoins, un tel développement suscite à l'échelle de certains territoires des sources d'opposition et alimente à la fois de l'information (inconvenient relatif à la présence visuelle...) mais également parfois de la « désinformation » ou au moins des dires non avérés au regard du retour d'expérience (dépréciation immobilière, impacts sur la santé humaine...). Ainsi, il convient d'accompagner le déploiement de l'énergie éolienne en véhiculant des informations fiables, réalistes et à la mesure des inconvénients susceptibles d'être générés par l'exploitation du vent. En outre, il s'agit d'identifier d'éventuels impacts qui pourraient être minimisés par des préalables à l'implantation d'éoliennes (visite de site, modification d'implantation...).

³ Soit la mise en production chaque année de 1800 MW éolien jusqu'en 2012

1.2 OBJECTIFS DE L'ÉTUDE

1.2.1 Objectifs

Après plusieurs travaux sur les énergies renouvelables ces dernières années (petite hydroélectricité et éolien surtout), depuis 2007, Climat-Energie-Environnement (CEE) s'est intéressée à **l'impact de l'énergie éolienne sur les biens immobiliers.**



Photo 1 : Vue d'une éolienne en arrière plan de maisons à Crépy (62) – source : CEE

En effet, ce thème nous a paru important à traiter ; le développement de projets éoliens fait régulièrement l'objet de polémiques suite à des affirmations sans fondements de la part d'opposants concernant la dégradation des paysages, le bruit des machines, les perturbations des oiseaux, qui sont autant de mécontentements habituels de leur part.

Enfin, une autre inquiétude des riverains concerne l'impact de l'éolien sur l'immobilier : certains affirment que l'implantation d'un projet éolien va perturber gravement le marché immobilier du secteur géographique proche.



Photo 2 : Vue d'une éolienne en arrière plan de maisons à Gournay (62) – source : CEE

Tandis que dans les pays précurseurs du développement de l'énergie éolienne, la population dispose désormais d'une bonne appréhension de ce mode de production et de son intérêt, d'autres pays tels que la France ou encore le Royaume-Uni doivent encore communiquer et informer sur ce nouveau mode de production. Il s'agit, avant tout, de mettre en évidence les atouts autant que de dresser une liste des inconvénients potentiels de manière objective.

Même si ce sujet a déjà fait l'objet d'évaluations dans différents pays (cf. annexe bibliographique), certaines approches sont difficilement transposables en France voire en Europe (cf. contexte des USA) et leur exploitation s'avère parfois peu évidente d'un point de vue culturel (critique type « les américains ne sont pas les français »). En France, les

approches existantes s'avèrent extrêmement sommaires : sondages, tracts pour les opposants... et n'ont pas encore porté sur une analyse de sites.

Présente dans le Nord-Pas de Calais, région pionnière dans l'énergie éolienne, Climat-Energie-Environnement (CEE) a pris l'initiative d'évaluer quantitativement ce sujet sur quelques secteurs proches de centrales éoliennes dans le Pas-de-Calais : Haut-Pays d'Artois, Ternois, Côte d'Opale.

Le Pas-de-Calais connaît depuis 2004 un développement d'implantation relativement important et concentré géographiquement. Ce territoire présente ainsi un intérêt quant à la détermination d'un impact positif, négatif ou neutre.

Au delà d'identifier l'existence d'un impact ou non, l'objectif initial de l'étude est également d'en mesurer l'importance au moins quantitativement. Du côté des opposants aux éoliennes, des dévaluations sont fréquemment citées voisinant 20 à 50 %⁴ du bien immobilier.

1.2.2 L'éolien et la valeur des biens immobiliers : impact - polémique ou réalité ?

Le développement de l'énergie éolienne est accompagné d'une controverse qui, certes minime, à l'échelle de la population, nécessite une prise en considération pour assurer une mise en œuvre acceptée et acceptable.

Ainsi, une opposition nationale s'est structurée et fédère des manifestations locales autour de projets, assez peu lorsque les éoliennes sont en exploitation. L'opposition locale à un projet peut :

- à la fois être légitime et trouver son origine dans des difficultés : méthode de développement de l'opérateur, manque d'information et de concertation, choix techniques d'implantation discutables ;
- mais aussi, s'avérer bien disproportionnée et hors de propos : conflits historiques locaux, utilisation de l'éolien comme rapport de force entre acteurs d'un territoire, ralliement aux arguments exposés par les structures d'opposition à l'échelle nationale donc détachée de la réalité locale de la configuration d'un projet.

Ainsi, des affirmations bien exagérées sont communément utilisées par une opposition qu'elle soit légitime ou non, et ne présentent aucun fondement. A titre d'exemple, il peut être cité :

Les articles de presse comme le Figaro, en Février 2008 : « ...*mais rien pour les riverains, qui se plaignent d'une dépréciation de leur bien immobilier. **Aucune étude n'ayant été effectuée, Notaires de France ne peut confirmer cette donnée.** Un signe éloquent toutefois : le groupe d'assurances MMA propose un contrat « garantie revente » qui couvre la perte de valeur de revente des propriétés, notamment en cas d'implantation d'éoliennes à proximité...* »⁵

⁴ <http://www.ventdecolere.org/archives/actualites/conference-Bernd-STAUDT.pdf>

⁵ <http://www.lefigaro.fr/lefigaromagazine/2008/02/08/01006-20080208ARTWWW00644-eoliennes-miracle-ou-amaque.php>

L'association Vent de Colère, au travers de son argumentaire, indique que l'éolien : « ... est nuisible car toujours trop près des habitations. Nuisances sonores jusqu'à 1500 mètres (Avignonet, Pic de Merdelou, Sortosville, Mont Tauch, Serre d'Oupia, Sallèle-Limousis, Plougras, St Crépin (confirmé par la DDASS du 17), ... (Voir le rapport de l'Académie de Médecine). Nuisance infrasonore jusqu'à 5 km. **Baisse de valeur des habitations.** »



Photo 3 : Vue d'une éolienne depuis une maison à Coupelle-Vieille (62) – source: CEE

La Fédération du Développement Durable⁶, mentionne dans son rapport contre l'éolien industriel, daté de mars 2007 :

« § 3.2.2.3 Des risque importants de dépréciation des biens immobiliers

Deux comportements d'acheteurs potentiels peuvent engendrer une dépréciation des biens immobiliers proches de zones éolienne industrielles (source : attestations d'agence immobilières – Témoignages directs d'acheteurs et de vendeurs – 2006) :

- Les acheteurs potentiels recherchant le calme et le naturel d'un cadre de vie campagnard se détournent des villages proches de zones éoliennes industrielles sans même se renseigner sur les biens immobiliers disponibles. **Ainsi, les vendeurs subissent une érosion de leur nombre de prospects.** La demande diminuant, l'offre doit s'adapter en baissant ses prix de vente afin que le rapport qualité / prix redevienne attractif pour des acheteurs moins exigeants.
- Les acheteurs acceptant de s'accommoder d'une zone éolienne industrielle près de leurs futures habitations n'hésiteront pas à négocier le prix de vente à la baisse en invoquant les nuisances potentielles (sonores, financières...). Quant aux vendeurs, ils seront bien en mal de prouver que les éoliennes industrielles n'ont aucun impact alors que leurs prospects pensent détenir là un excellent moyen de faire de substantielles économies.

Tout en confirmant que l'éolien industriel dévalue l'immobilier, M. Alain LHARDY, Président de la Chambre Basse-Normandie de la FNAIM (Fédération nationale de l'immobilier a indiqué que même au stade de projet les zones éoliennes industrielles doivent obligatoirement être signalées lors des transactions (source : Radio France Bleu Cotentin – 5 mars 2007 : voir script de l'émission ci-après dans la rubrique « Ils ont dit ».

Des structures locales mettent en avant des documents téléchargeables tels qu'une attestation d'une agence immobilière qui appliquerait une décote de 20% sur un bien immobilier si des éoliennes étaient implantées⁷. (Cf. en annexe, copie d'une attestation). Dans le Pas de Calais, de telles affirmations se retrouvent également ; citons par exemple la dévaluation de 40% sur un bien immobilier indiquée dans la parution du 10 août 2008 de l'Abeille de la Ternoise par l'association « Pour la sauvegarde du bien-être et du bien vivre sur le plateau de Campagne-les-Hesdin (cf. article en annexe).

Le 4 octobre 2008, le "Collectif du 4 octobre", créé opportunément par la Fédération environnement durable (FED, 160 associations) a manifesté à Paris à l'encontre des objectifs du Grenelle de l'Environnement. Parmi les arguments employés, la dépréciation des biens immobiliers était fréquemment employée comme le montre un extrait de l'AFP : « Sans entrer

⁶ http://www.environnementdurable.net/vdb/fed/FED_Memo_DD_National_v1-2.pdf

⁷ <http://www.cduvent.org/index.php?menu=5&sousmenu=21>

dans ces considérations techniques, une élue du conseil municipal de Domptail-en-l'air (Meurthe-et-Moselle), Delphine Clabaut, raconte que les seize éoliennes prévues par les communes voisines et qui vont bientôt ceindre son village de 60 habitants, installé sur une crête "avec vue sur les vergers de mirabelles", et les chauve-souris menacées par les pâles. A Domptail, dit-elle, toutes les maisons "sauf deux" ont placardé des avis "A vendre". Ce qui a motivé notamment une visite de la télévision finlandaise. »

Plus problématique, une jurisprudence de 2007 dont l'objet du litige concerne directement la dépréciation « attribuée », à priori, irrationnellement, à une maison individuelle. La Cour d'appel de Rennes dans un arrêt du 20 septembre 2007 (cf. annexe) a confirmé le jugement rendu par le tribunal de grande instance de Quimper qui a condamné les vendeurs d'une maison qui n'avaient pas signalé à l'acheteur l'implantation d'un parc éolien à proximité de leur propriété, à restituer audit acheteur la somme de 30 000 € au titre de réduction du prix de vente de l'immeuble (qui avait été établi au prix de 145 000 €). L'arrêt relève que le notaire et l'agent immobilier consultés par l'acheteur avaient indiqué qu'il résulterait de l'implantation des éoliennes à proximité de l'immeuble une dépréciation estimée entre 28 et 46 % de sa valeur, et que la seule production de la seule étude française établie par le CAUE de l'Aude, en 2002, n'était pas suffisante pour apporter la preuve contraire.

A ce stade, il ne peut être observé qu'un contexte de suppositions et de faits évoqués, non avérés.

Ce travail d'évaluation devrait permettre d'apporter des arguments « chiffrés » à la fois aux élus, décideurs ainsi qu'aux acteurs des territoires tels que riverains, acteurs du tourisme, protecteurs du patrimoine, défenseurs des paysages, chasseurs et autres protecteurs de la faune sauvage...et du développement durable.

2. L'IMMOBILIER— ELEMENTS DE CONTEXTE

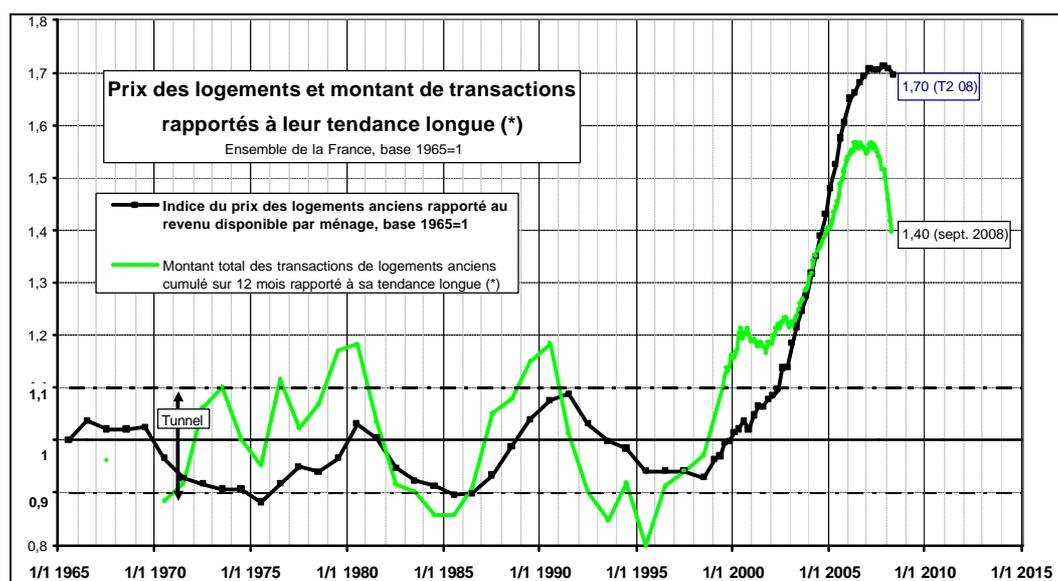
2.1 EN FRANCE

En France, le marché le plus important correspond aux logements anciens. Ainsi, l'indice de l'INSEE portant sur le prix des logements anciens peut être employé en tant que tendance puisque l'indice recouvre plus de la moitié des transactions effectuées par les ménages. Selon la Fnaim (fédération nationale de l'immobilier), en 2004, près de 70 % des accédants l'ont été dans l'ancien et ce marché représente 60 % des crédits accordés.

Ces dernières années, les prix du logement n'ont cessé d'augmenter. La hausse soutenue du prix des logements anciens, sur la France entière, impliqua une augmentation de 86% entre les troisièmes trimestres de 1996 et de 2004, suivant l'indice INSEE-Notaires sur le champ France entière.⁸

La mise en œuvre de programmes de soutien à l'éolien correspond également à cette période : plan national EOLE 2005 en 1998, tarif d'achat par obligation en 2001 et 2006.

Une étude, en 2004, de l'Observatoire français des conjonctures économiques (OFCE) a montré que l'immobilier faisait l'objet d'un phénomène cyclique. Ces cycles se retrouvent sur le graphique ci-dessous avec, par exemple le pic des années 80, suivi par celui du début 90 et enfin le plus récent depuis 2000.



Prix des logements et montant des transactions
Source : CGEDD d'après INSEE, bases de données notariales, indices Notaires-INSEE désaisonnalisés et DGFIP (MEDOC)⁹

Le rapport « Les perspectives d'évolution du marché immobilier et son contexte macroéconomique », de M. Philippe MARINI, fait au nom de la commission des finances, en 2005, indique : « C'est donc en province que pourraient se situer les excès haussiers les plus importants. Toutefois, il n'existe pas un « marché immobilier de province », mais un très grand nombre de situations locales qui devraient être examinées une à une. Leurs caractéristiques diffèrent tant en termes quantitatifs que qualitatifs : ainsi, les marchés immobiliers des grandes agglomérations n'ont que peu de points communs avec ceux de zones à vocation touristique ou de résidence secondaire, a fortiori avec ceux de l'espace agricole... »

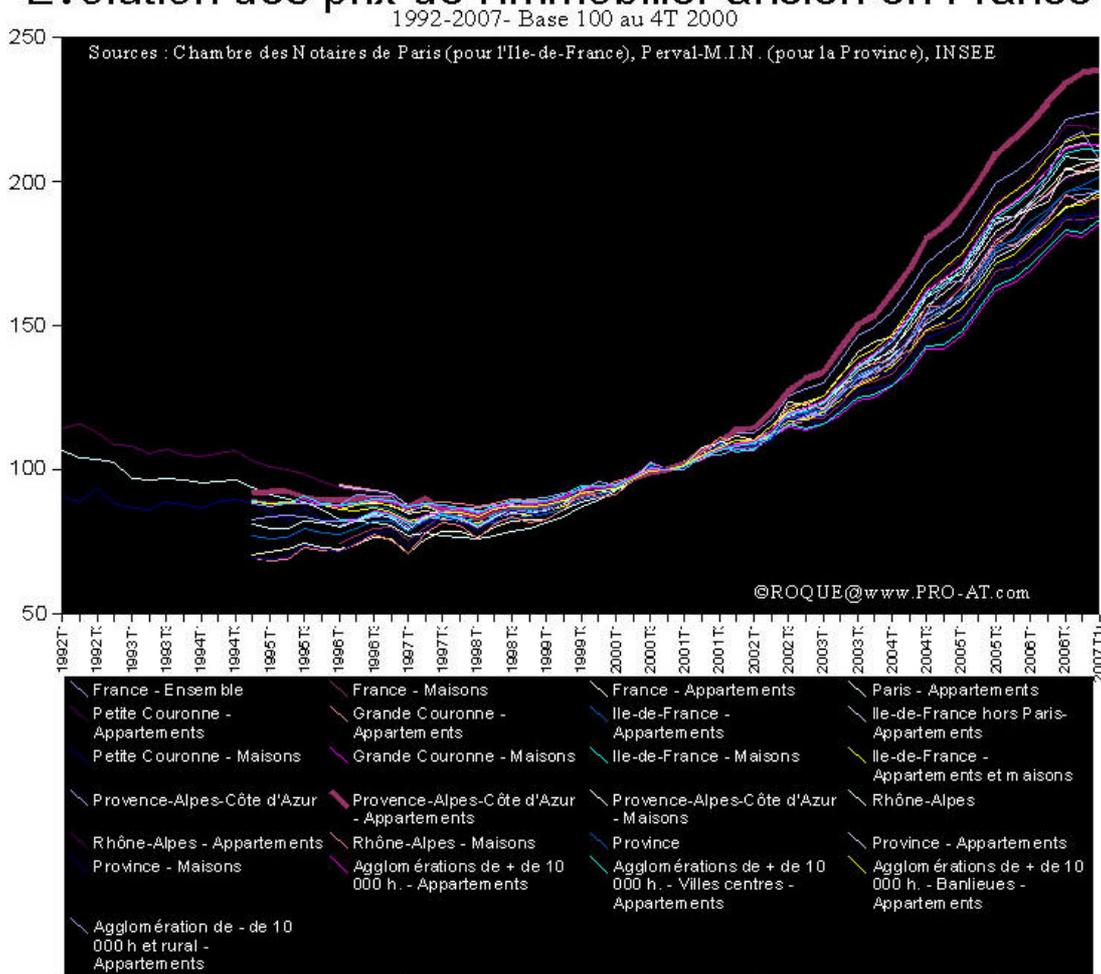
⁸ http://www.insee.fr/fr/indicateurs/analys_conj/archives/mars2005_d3.pdf

⁹ <http://www.adeef.org/statistiques/>

Depuis plusieurs années, l'investissement locatif soutient le marché du neuf. La mise en place d'avantages fiscaux pour l'investissement locatif (dispositifs « Périssol », « Besson », ou « de Robien »), à la fin des années 1990, en augmentant la rentabilité de l'investissement locatif dans l'immobilier neuf, ont pu pousser les prix à la hausse dans ce segment de marché et, par contagion, contribuer à la hausse globale des prix des logements. En 2005, la part des investisseurs a représenté plus de la moitié des ventes de logements neufs, avant de revenir à des niveaux plus équilibrés (autour de 44%). Il est vrai que la palette des investissements immobiliers défiscalisés a rarement été aussi riche: Robien, Borloo, Demessine, Girardin, Malraux...

L'historique de l'INSEE montre une pause, depuis 2006, dans la croissance continue depuis fin 2002 du nombre de permis de construire, notamment dans le secteur collectif.

Evolution des prix de l'immobilier ancien en France



Graphique 2 : Evolution du prix de l'immobilier ancien en France 1992-2007 – source : ROQUE

Les principaux facteurs ayant conduit à cette hausse spectaculaire depuis 1990 :

- la conjugaison d'une population croissant plus vite ces dernières années (+ 0,6 % entre 1999 et 2004 contre + 0,4 % entre 1975 et 1999) et d'une augmentation du nombre de ménages rapporté à la population (+ 1,3 % par an entre 1999 et 2004 en raison du développement des familles monoparentales et du vieillissement de la population) a stimulé la demande de logements ;
- la baisse des taux d'intérêt hypothécaires réels, l'allongement de la durée des prêts, la diminution de l'apport personnel ont augmenté les capacités d'emprunt des ménages ;
- la mise en place d'avantages fiscaux pour l'investissement locatif (dispositifs « Périssol », « Besson », ou « de Robien »), à la fin des années 1990, en augmentant la rentabilité de l'investissement locatif dans l'immobilier neuf ;

- les investissements immobiliers des étrangers en France ont représenté 0,6 point de PIB en 2003 (contre 0,1 point en 1990) : il est vraisemblable que l'achat de logements par les non-résidents constitue un facteur important de hausse des prix du logement en province.

La liste non exhaustive ci-après présente les outils fiscaux mis en œuvre par les gouvernements successifs et ayant trait à l'immobilier :

- ✓ 1962 / 2004 (révision) MALRAUX / MH : Investissement dans des immeubles réhabilités à usage locatif (en général sur des immeubles de caractère situés en centre-ville)
- ✓ 1996 à 1999 – PERISSOL : logements neufs ou en état futur d'achèvement et acquisitions de logements réhabilités dès lors qu'ils ont été soumis à la TVA immobilière.
- ✓ 1999 / 2005 (révision) Loi DEMESSINE : Immobilier neuf à usage locatif dans les ZRR
- ✓ 1999 à 2003 - Loi BESSON : logements neufs et assimilés acquis après le 1er janvier 1999
- ✓ 2003 - "ROBIEN CLASSIQUE" : logements neufs et logements anciens réhabilités
- ✓ 2005 : LMP / LMNP : Investissement dans des locaux meublés à usage locatif (Neuf ou ancien loué en meublé)
- ✓ 2005 : Loi de Finance : le Prêt à Taux Zéro (PTZ), renforcé par la loi de Finance 2005, a permis aux ménages d'acquérir un logement neuf ou ancien sans condition de travaux. L'ouverture à l'ancien du prêt à taux zéro, sans conditions de travaux, cherche à favoriser l'accession à la propriété dans les agglomérations où l'offre de logements neufs est limitée et le marché locatif très tendu. Au sens fiscal, le prêt à taux zéro est une "avance remboursable ne portant pas d'intérêt".
- ✓ 2006 : Loi DE ROBIEN / BORLOO ("Borloo populaire" et "Robien recentré") : Immobilier neuf à usage locatif - Maisons individuelles ou petites résidences destinées à la location ou à l'accession.

Les mécanismes récents comme la loi Robien Classique, LMP / LMNP et DE ROBIEN / BORLOO ont contribué depuis 2005 à attirer les investisseurs dans l'immobilier et probablement à participer au renchérissement des prix tout en diversifiant l'offre de logement et en la modernisant (réhabilitation, boom de la construction en locatif).

Trois événements mal cernés encore à cette date provoquent des effets directs et indirects depuis 2007 :

- l'augmentation subite du prix du pétrole impliquant, d'ores et déjà, sur certains territoires une relocalisation en périphérie proche de tissu urbain – limitation des trajets de transport domicile/travail)
- d'une part, la crise « américaine » des subprimes qui influe indirectement sur les flux financiers vers l'immobilier et qui traverse l'Atlantique pour impacter l'immobilier de certains pays européens (notamment le crédit immobilier) ;
- d'autre part, en 2008, le « Krach » du milieu financier met à mal l'ensemble de l'économie financière et réelle. Ainsi, des signes avant-coureurs de récession sont observés à l'automne 2008 sur le marché immobilier (transactions, mise en construction...).

Ces trois facteurs sont difficiles à appréhender sur une année mais auront très certainement un impact fort à l'avenir sur la tendance observée jusqu'alors de hausse du prix de l'immobilier (difficulté d'accès au crédit, modération de l'investissement et de la consommation...).

Certains acteurs de l'immobilier annoncent une perte de l'ordre de 25 à 30 % de leur chiffre d'affaires en 2008 par rapport à 2007.

2.2 LE NORD – PAS DE CALAIS

En 2001, le Nord-Pas-de-Calais comptait 1 678 450 logements, dont 1 523 530 résidences principales, soit 90,8% du parc, auxquelles s'ajoutent 65 900 résidences secondaires ou occasionnelles (3,9%) et 89 000 logements vacants (5,3%). La part des logements occasionnels et secondaires reste à peu près identique entre 1996 et 2001 et n'a pas beaucoup évolué jusqu'à 2008. Celle des logements vacants, après une période de stabilité jusque 1996, a diminué au rythme de 5 800 par an au profit des résidences principales.

Le Nord-Pas-de-Calais se caractérise par un parc à forte dominante d'habitat individuel : celui-ci représente presque 74% des logements contre 57% en France. Prédominant avant 1949, l'habitat individuel est redevenu très majoritaire dans la construction neuve depuis 1980, après la construction d'immeubles collectifs qui avait marqué les décennies précédentes. Le tableau, ci-dessous, de l'INSEE montre bien cette part importante du parc de maisons individuelles.

Parc des logements en 1999 et au 01/01/2005, données départementales

unités : nombre, %

	Nord-Pas-de-Calais		Province		France	
	1999	2005	1999	2005	1999	2005
Ensemble	1 641 429	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Résidences principales	1 491 693	90,9	91,5	81,7	82,4	83
<i>dont : maisons individuelles</i>	1 098 925	73,7	73,5	62,6	62,5	55,9
Résidences secondaires (1)	57 340	3,5	3,6	11,6	11,5	10,1

(1) Y compris les logements occasionnels.

Source : Insee - Recensement de la population 1999 (exploitation principale) - Enquêtes annuelles de recensement 2004 et 2005

Tableau 1 : Parc des logements en 1999 et au 01/01/2005 : Source INSEE

Le logement typique de la région est grand (plus de 70% des logements ont au moins quatre pièces, contre 60% au plan national), individuel, avec un jardin de taille moyenne. Il comprend une cave ou un grenier pour 70%, un garage pour 63% et une cuisine séparée pour 92%. Presque la moitié des logements sont sous-peuplés contre 41% au niveau national.¹⁰

Sur le territoire du Pas de Calais, il peut être observé l'importance du parc de résidences secondaires, représentant à lui-seul environ 7% de l'ensemble du parc de logement en 1999. Il s'agit plus particulièrement de la bande littorale mais aussi de résidences dans l'intérieur du département (acquisition par les britanniques...).

Parc des logements en 1999 par département

Unités : nombre, %

	Nord	Pas-de-Calais	Région	Région/France
Résidences principales	957 388	534 305	1 491 693	6,3
<i>dont : maisons individuelles</i>	670 646	428 279	1 098 925	8,3
Logements occasionnels	5 098	2 657	7 755	3,0
Résidences secondaires	8 033	41 552	49 585	1,9
Logements vacants	64 776	27 620	92 396	4,6
Ensemble	1 035 295	606 134	1 641 429	5,7

Source : Insee - Recensement de la population.

Tableau 2 : Parc des logements en 1999 par département – Source : INSEE

¹⁰ Les Cahiers de l'Orha - Avril 2004

En milieu rural, généralement lieu d'implantation des éoliennes encore en 2008, il s'agit plus particulièrement d'habitat individuel. En outre, dans le département du Pas-de-Calais, l'urbanisation est moins dense que dans le Nord, il est possible d'observer un regroupement du bâti le long des axes routiers et des bourgs des communes.



Carte 2 : Occupation du bâti en milieu rural dans le Pas-de-Calais – source : Geoportail

Sur la bande littorale, une forte densité du bâti et une pression s'avère beaucoup plus prononcée et engendre obligatoirement une hausse « naturelle » des prix de l'immobilier. Le logement collectif (appartements, résidentiel secondaire...), en outre, assez marqué sur les communes littorales, conduit à créer un contexte du marché immobilier spécifique et « décalé » du résidentiel principal.



Carte 3 : Occupation du bâti sur le littoral dans le Pas-de-Calais – source : Geoportail

3. ETUDES FRANÇAISES ET ETRANGERES EXISTANTES :

En 2008, environ une dizaine d'études et/ou d'approches sur le sujet est recensée.

Les travaux menés diffèrent de par leur objectif et leur méthode. Ainsi, il est possible de distinguer les références suivantes qu'il s'agisse :

- d'un sondage auprès de professionnels du secteur immobilier et d'acteurs économiques du territoire
- de sondage auprès de résidents locaux proches d'éoliennes ;
- d'interprétation et de synthèse d'études établies dans le cadre d'études d'impact de projets de centrales éoliennes ;
- de collecte et d'analyse statistique de données sur l'immobilier, destiné à refléter si la tendance « normale » du marché immobilier différerait de la périphérie du site d'implantation d'éoliennes.

De ces différents travaux, les constats suivants apparaissent :

- La majorité des contextes étudiés émane des Etats-Unis. La culture, le territoire et les modalités d'implantation des éoliennes ainsi que le marché immobilier diffèrent considérablement du développement de l'énergie éolienne en France.
- Peu de références ont porté sur une période importante incluant la phase de développement (annonce de projet, connaissance par les résidents du territoire) et une phase partielle d'exploitation.
- Les approches ont porté exclusivement sur une zone d'étude assez importante, sur la base de données statistiques, tandis que la périphérie proche (<1 kilomètre) d'éoliennes nécessiterait plutôt un travail « qualitatif » auprès des propriétaires.
- Le nombre de transactions en milieu rural autour d'implantation d'éoliennes est, de toute évidence, relativement faible sur une période de quelques années et il convient de vérifier si d'autres facteurs locaux n'ont pas également contribué à une évolution de la valeur des biens immobiliers (modification apportée par l'apparition d'infrastructures routières, modification du bassin d'emploi...).

Une analyse critique récente américaine "A Statistical Critique of Two Studies Regarding the Impact of Wind Farms on Local Property Values" (cf. bibliographie ci-après), au delà du côté partisan a priori affiché pour la « défense » de résidents, a mis en évidence la difficulté de réaliser un tel exercice devant le faible recul, le manque de volume de données à l'échelle d'un site, et l'absence de vérification in situ (visibilité des éoliennes ou non...). Cette analyse critique a porté sur deux études américaines :

- "The effect of wind development on Local Property Values, Renewable Energy Policy Project (REPP) (Sterzinger et al.), 2003
- "A Real Estate Study of the Proposed Wind Energy Center Dodge and Fond Du Lac Counties, Wisconsin", Poletti and Associates, 2005

Observation : Bien que cette étude critique pointe certaines faiblesses de méthodologie, il n'en résulte pas une remise en cause fondamentale de l'objectif des travaux réalisés : mettre en évidence des indicateurs locaux relatif au marché immobilier, valider l'absence d'effondrement du prix des biens immobiliers dans un environnement accueillant des éoliennes (cf. chutes évoquées de 20 à 40%) ou encore distinguer un effet d'éloignement ou de répulsion des résidents locaux.

Le tableau, ci-après, liste les références collectées sur le sujet.

Date	Titre	Pays	Auteur	Méthode	Identification d'impact
1996	Denmark: Social assessment of wind power	Danemark	Institute of Local Government Studies, (Jordal-Jorgensen)	Base de données statistique Hedonique	Légère baisse des prix
2002	« Economic Impacts of Wind Power in Kittitas County »	Etats-Unis	ECONorthWest11	Interprétation	
2002	enquête concernant l'impact économique des éoliennes dans l'Aude et leur perception par les touristes	France	Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) de l'Aude	Sondage auprès de professionnels	
2003	"Wind farms and property prices"	Australie	Australian Wind Energy Association	Synthèse et extraites d'études	Aucun impact observé voire maintien de la tendance à la hausse
2003	"The effect of wind development on Local Property Values"	Etats-Unis	Renewable Energy Policy Project (REPP) (Sterzinger et al.)	Simple	Augmentation des prix (impact non observé)
2004	"Split Verdict On Wind Farms : Impact of wind farms on the value of residential property and agricultural land".	Royaume-Uni	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)	Sondage	
2005	"A Real Estate Study of the Proposed Wind Energy Center Dodge and Fond Du Lac Counties, Wisconsin",	Etats-Unis	Poletti and Associates,	Simple	Non déterminé
2006	"Impacts of Windmill Visibility on Property Values in Madison County, New York."	Etats-Unis	Bard College (Ben HOEN)	Base de données statistique Hedonique	Non déterminé
2006	"Evaluating Impacts of Wind Power Projects on Local Property Values"	Etats-Unis	Barton DeLacy,		
2007	"Do Wind Facilities Affect Local Property Values? - Preliminary Results From A Multi-Site Analysis"	Etats-Unis	Berkley National Laboratory (Ben HOEN)	Base de données statistique Hedonique	Aucun impact observé 4 sites
2007	"What is the impact of wind farms on house prices?"	Etats-Unis	the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) and Oxford Brookes University (Sims & Dent)	Base de données statistique Hedonique	Baisse observée à proximité (1 mile) sur des propriétés spécifiques (avec terrasse)
2007	"A Statistical Critique of Two Studies Regarding the Impact of Wind Farms on Local Property Values"	Etats-Unis	EPIC Consulting,	Critique d'études	

Tableau 3 : Références bibliographiques sur l'impact de l'éolien sur les biens immobiliers

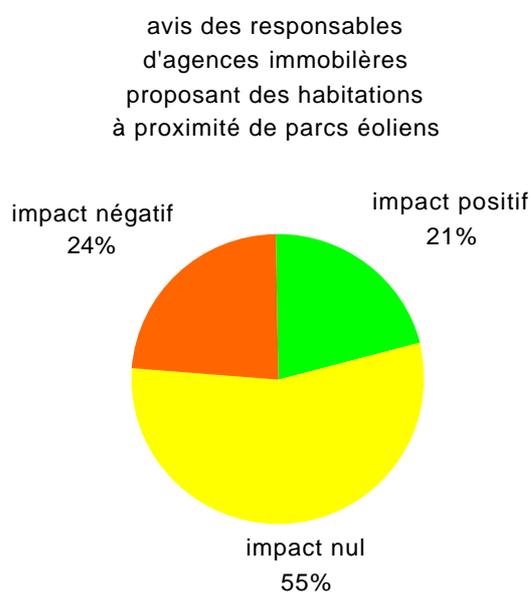
Par la suite, une brève description de certaines études référencées ci-avant permet de constater l'étendue des méthodes employées pour cerner l'existence ou non d'un impact (positif ou négatif).

3.1 EN FRANCE

En 2002, les éoliennes étaient quasi-inexistantes sur le territoire français (environ 250 éoliennes), peu de données étaient disponibles à cette époque. La région Languedoc-Roussillon, disposant déjà de plusieurs centrales éoliennes sur son territoire, avait initié de nouveaux suivis en 2003 (résidents, promoteurs immobiliers...). A cette période, de nombreux éléments concordaient sur le fait qu'aucune influence notable n'avait été constatée sur la valeur des biens immobiliers.

RETOUR D'EXPERIENCE NATIONAL

Une étude a été réalisée par le CAUE de l'Aude en octobre 2002 auprès des agences immobilières proposant des habitations à proximité des parcs éoliens de l'Aude. Un bref résumé en est proposé ci-dessous.



■ Les agences classées dans la catégorie impact nul sont celles qui n'ont pas noté de remarques positives ou négatives de la part de leurs clients lorsqu'elles leur ont proposé d'acquérir ou de louer un bien se situant à proximité d'un parc éolien ou avec vue sur celui-ci.

■ Les agences classées dans la catégorie impact négatif ont déclaré que les éoliennes avaient entraîné une baisse des prix. Elles pouvaient être parfois la cause d'une annulation de transaction.

■ Les agences classées dans la catégorie impact positif ont déclaré avoir noté beaucoup de réactions positives de la part des clients auxquels elles proposaient des biens avec vue sur les éoliennes ou à proximité d'un parc éolien.

Sur les 7 agences interrogées, l'une se servait des éoliennes comme argument de vente.

De manière générale, cet aperçu concluait que « l'impact des éoliennes sur le marché de l'immobilier pour des biens situés proches des éoliennes ou ayant vue sur celle-ci semble peu significatif ».

A noter, par exemple, à Lézignan-Corbières (Aude), une commune entourée par trois parcs éoliens, dont deux visibles depuis le village, le prix des maisons a augmenté de 46,7 % en un an, d'après Le Midi Libre du 25 août 2004 (chiffres du 2e trimestre 2004, source : FNAIM¹¹), ce qui représente le maximum en Languedoc-Roussillon.

Observation : Comme indiqué ci-avant, cette approche date de 2002 et s'avère assez peu représentative du contexte actuel de développement de l'éolien en métropole. En outre, il s'agissait plus particulièrement d'un sondage auprès de professionnels de l'immobilier (7 agences) et non d'une approche par l'observation d'indicateurs et/ou de tendances chiffrées.

¹¹ Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM)

3.2 RETOUR D'EXPÉRIENCE DANS LES AUTRES PAYS

3.2.1 Danemark

Le Danemark est précurseur du développement de l'énergie éolienne sous la forme actuelle d'exploitation. Le gouvernement a fortement incité cette industrie à se développer depuis le début des années 90.

La seule étude, accessible et citée régulièrement, date de 1996. Celle-ci a été menée par l'Institute of Local Government Studies.

L'étude s'appuyait sur les impacts potentiels de l'énergie éolienne relatifs à la présence visuelle et au niveau sonore généré. 102 éoliennes implantées au Danemark ont été retenues ; il peut être rappelé que les éoliennes, en 1996, disposaient généralement d'une puissance installée unitaire d'environ 500 à 800 kW.

Trois sondages avaient été menés :

- Identification du nombre de logements disposant d'une visibilité directe d'éolienne ;
- Un sondage par interview destiné à évaluer les nuisances retenues par les résidents proches et détermination du montant que les résidents seraient disposés à déboursier pour la suppression des éoliennes dans leur environnement.
- Une étude statistique selon la méthode hédonique ayant pour objet de déterminer si la distance influait sur le montant que les résidents seraient disposés à déboursier pour la suppression des éoliennes dans leur environnement.

Le sondage avait montré que 13% des résidents proches d'éoliennes considéraient les éoliennes comme une nuisance dans leur cadre de vie.

Le constat initial avait mis en évidence deux points :

- une partie des résidents proches d'éoliennes étaient prêts à payer un supplément sur l'achat d'un bien immobilier afin de ne pas se retrouver à proximité d'éoliennes ;
- les propriétaires de biens immobiliers, non co-actionnaires ou non concernés financièrement par l'exploitation d'éoliennes, présentaient les éoliennes comme une nuisance.

Observation : Aussi, il semble difficile d'en retirer des conclusions «claires» puisque le contexte de développement de l'énergie éolienne semble influencer directement sur la réaction des résidents (opérateurs privés, montage participatif...).

En outre, en 2008, soit plus de dix ans après, l'industrie et la création d'emplois engendrés par l'éolien au Danemark influe très certainement sur le comportement des résidents et propriétaires locaux.

3.2.2 Royaume-Uni

En 2004, la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) a réalisé un sondage sur le Royaume-Uni. Sur un total de 1942 questionnaires adressés à des résidents proches d'éoliennes, RICS a obtenu en retour 405 réponses. Environ 1/5 de ces personnes ont indiqué avoir effectué une transaction dans le secteur résidentiel à proximité d'éoliennes.

Il en a résulté les observations suivantes :

- o 60% des sondés suggéraient qu'une baisse de la valeur d'un bien immobilier survenait lors de la visibilité sur un développement éolien ;
- o 67% des sondés indiquaient qu'un impact négatif sur la valeur du bien immobilier survenait dès l'autorisation accordée d'implantation d'éoliennes ;
- o les principaux facteurs cités concernant l'impact potentiellement négatif sur le bien immobilier sont les suivants :
 - présence visuelle en phase d'exploitation ;
 - peur d'un incendie en périphérie proche ;
 - la proximité d'un logement à une éolienne.
- o Une fois les éoliennes implantées, le ressenti d'un impact négatif sur les biens immobiliers demeurait mais s'atténuait après 2 années d'exploitation voire après leur installation immédiate.
- o Une minorité significative de professionnels de l'immobilier (agents, notaires...), disposant d'une expérience de vente de maisons résidentielles proches d'éoliennes (40%), ont indiqué ne pas avoir identifié d'impact négatif sur les transactions.
- o Seulement 28% des sondés ont suggéré l'influence négative des éoliennes sur les terrains agricoles tandis que 63% indiquèrent l'absence d'impact (positif ou négatif). 9% déclarèrent l'existence d'un impact positif.

Le constat rendu à l'issue de ce sondage a été le suivant :

- o Un impact négatif existe potentiellement ;
- o L'implantation de parc éolien n'impacte pas la valeur de biens résidentiels de manière uniforme sur le territoire. Le contexte de chaque développement diffère.
- o Le rapport a mis l'accent sur l'intérêt de réaliser un travail plus précis sur les facteurs susceptibles de générer un impact négatif sur les biens immobiliers.

En Ecosse, un suivi avait également été effectué sur la périphérie de la centrale éolienne de Novar¹². A la question posée sur l'influence de l'implantation d'éoliennes sur la valeur des biens immobiliers, environ 72 % des personnes interrogées indiquaient que les éoliennes n'avaient introduit aucune conséquence sur la valeur de l'immobilier avec 26 % précisant ne pas savoir. Au travers de ce sondage, aucune personne interrogée n'avait indiqué avoir observé une baisse de la valeur de l'immobilier suite à la mise en œuvre des éoliennes. Enfin, 1 % précisait que les éoliennes auraient entraîné une légère augmentation de la valeur des biens immobiliers.

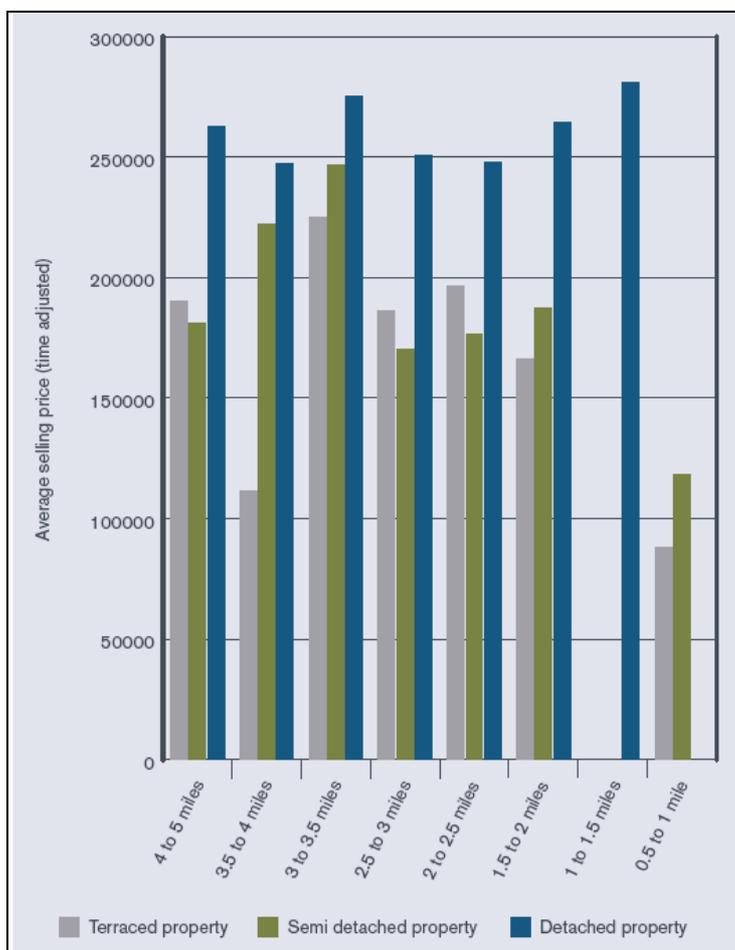
Au sud du Pays de Galles, un suivi comparable sur la centrale de Taff Ely (20 éoliennes de 450 kW) avait été réalisé, puisque après l'installation des éoliennes, de nouveaux lotissements ont été construits à proximité (moins de 1 kilomètre, paysage ouvert avec vue sur les éoliennes). L'analyse des résultats montre que 70 % des personnes interrogées ont une vue directe des éoliennes depuis leur propriété. Sur l'influence des éoliennes sur la valeur des biens immobiliers, plus des ¾ (77 %) des personnes interrogées affirment ne pas avoir observé d'influence des éoliennes tandis que 15 % répondent ne pas savoir. 3 % des résidents répondent que la valeur a légèrement augmenté tandis la même proportion (3%) estiment que la valeur a subi une légère baisse. Enfin, 1 % des personnes interrogées répondent que la valeur immobilière a beaucoup augmenté, une même proportion affirmant

¹² Novar Residents Survey, Robertson Bell Associates, July 1988. <http://bwea.com/ref/novar.html>

le contraire soit une baisse importante. En outre, les promoteurs immobiliers ont affirmé ne pas avoir observé d'influence sur la vente des biens sur la centaine de propriétés prévues à la vente après la mise en place des éoliennes.

En 2007, RICS a poursuivi son évaluation¹³. Les habitations ont été classées en trois catégories :

- maison individuelle (avec jardin) ==> Detached property
- maisons jumelées ==> Semi detached property
- maisons mitoyennes (habitations accolées) ==> Terraced property



Graphique 3 : Valeur des transactions par typologie de propriété et en fonction de la distance – source : RICS

Les résultats statistiques ont montré que les maisons individuelles, avec terrasse, semblent moins sensibles au risque de dépréciation immobilière que les deux autres catégories d'habitation. En soumettant ce résultat à plusieurs agents immobiliers, il ressort que bien d'autres facteurs influencent les valeurs immobilières et que l'impact de la proximité d'éoliennes sur l'immobilier reste très peu discernable.

Notamment, sur l'un des territoires étudiés, une valeur globalement plus basse des biens immobiliers s'expliquait localement par la propriété antérieure des terrains par le Ministère de la Défense.

Situées à 1 mile (1,6 kilomètre) d'un parc d'éoliennes, la valeur des maisons mitoyennes a baissé de 54 % alors que les maisons jumelées ont vu leur valeur chuter de 35 % par rapport aux prix des maisons similaires à une distance de plus de 6 kilomètres des éoliennes.

¹³ "What is the impact of wind farms on house prices?", RICS Research, mars 2007

Cependant, au-delà de 1,6 kilomètre, aucune relation linéaire entre la distance physique aux éoliennes et des prix de transaction n'a été observée.

Cette étude précise également qu'un « projet » d'implantation d'une ferme éolienne tend à avoir un impact plus significatif sur les valeurs immobilières que l'existence d'une ferme éolienne.

3.2.3 Etats-Unis

L'énergie éolienne s'est beaucoup développée aux Etats-Unis d'Amérique entre 1998 et 2006 ; pendant cette période la puissance éolienne installée est passée de 1 848 MW à 11 603 MW. Avec cet important développement de l'énergie éolienne, un mouvement d'opposition a affirmé que la proximité des éoliennes fera baisser la valeur de l'immobilier.

Les références de travaux menés sur le sujet sont les suivantes :

Date	Titre	Pays	Auteur	Méthode	Identification d'impact
2003	"The effect of wind development on Local Property Values"	Etats-Unis	Renewable Energy Policy Project (REPP) (Sterzinger et al.)	Simple	Augmentation des prix (impact non observé)
2005	"A Real Estate Study of the Proposed Wind Energy Center Dodge and Fond Du Lac Counties, Wisconsin",	Etats-Unis	Poletti and Associates,	Simple	Non déterminé
2006	"Impacts of Windmill Visibility on Property Values in Madison County, New York."	Etats-Unis	Bard College (Ben HOEN)	Base de données statistique Hédonique	Non déterminé
2006	"Evaluating Impacts of Wind Power Projects on Local Property Values"	Etats-Unis	Barton DeLacy,		
2007	"Do Wind Facilities Affect Local Property Values? - Preliminary Results From A Multi-Site Analysis"	Etats-Unis	Berkley National Laboratory (Ben HOEN)	Base de données statistique Hédonique	Aucun impact observé 4 sites
2007	"What is the impact of wind farms on house prices?"	Etats-Unis	the Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) and Oxford Brookes University (Sims & Dent)	Base de données statistique Hédonique	Baisse observée à proximité (1 mile) sur des propriétés spécifiques (avec terrasse)

La première étude américaine « officielle et publique » a été menée, en 2003, par le Renewable Energy Policy Project (REPP), les résultats ont été publiés dans un rapport¹⁴.

Une base de données a été créée sur les transactions immobilières dans le secteur des centrales éoliennes de plus de 10 MW mises en service après 1998. Dans l'analyse, il a été considéré que les centrales éoliennes avaient un impact visuel pour les zones distantes de moins de 8 kilomètres (5 miles) des éoliennes. Pour chaque centrale éolienne étudiée, deux échantillons ont été créés : zone de perception visuelle des éoliennes (moins de 8 kilomètres des éoliennes) et une zone témoin dans le même secteur, mais au-delà de 8 kilomètres des éoliennes.

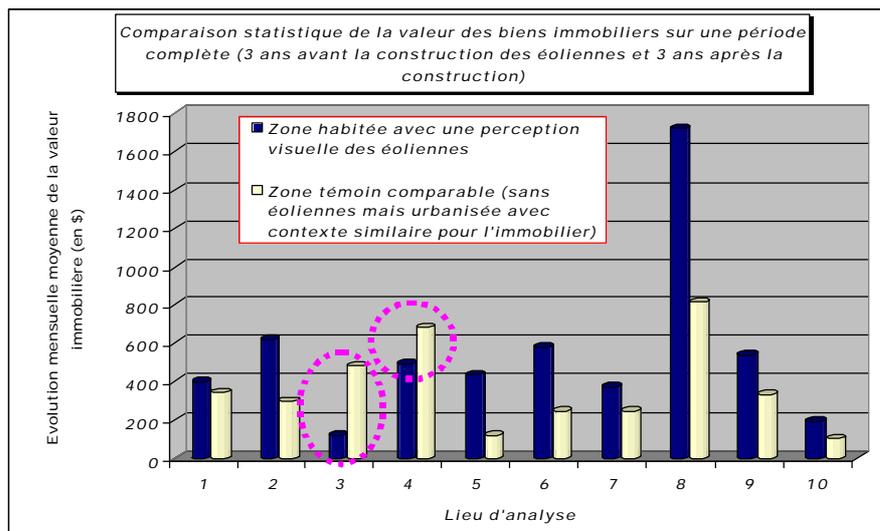
27 centrales ont été étudiées. 17 centrales ne disposaient pas de suffisamment de données exploitables et ont donc été écartées de l'analyse. Les 10 autres centrales éoliennes, situées dans 7 états (states) différents, ont fait l'objet d'une étude statistique visant à déterminer comment la valeur de l'immobilier avait évolué pendant une période de six ans (trois ans avant le démarrage et trois ans après le démarrage de la centrale éolienne) dans la zone de perception visuelle des éoliennes et dans la zone témoin. La base de données comporte plus de 24 000 transactions immobilières. Les caractéristiques des projets sont présentées dans le tableau ci-après :

¹⁴ Source : The effect of Wind Development on Local Property Values, REPP, Analytical Report, Mai 2003

N°	Projet	Année de mise en service	Puissance installée	Nombre d'éoliennes installées	Hauteur du mât de l'éolienne
1	Storm Lake I & II	1999	192,7	257	63
2	Llano Estacado	2001	80	80	70
3	Mill Run	2001	15	10	70
4	Pacific Crest, Cameron Ridge, Oak Creek Phase II	1990 à 2002	237,8	199	60
5	Red river et Lincoln	1999	20,4	31	65
6	Madison	2000	11,6	7	67
7	Fenner	2001	30	20	100
8	Cabazon, Enron, Energy Unlimited, Mountain View Power Partners I & II, Westwind	1999 à 2001	201	200	NC
9	Searsburg	1997	6	11	40
10	Excelon, Green Mountain	2000 à 2001	19,4	14	NC

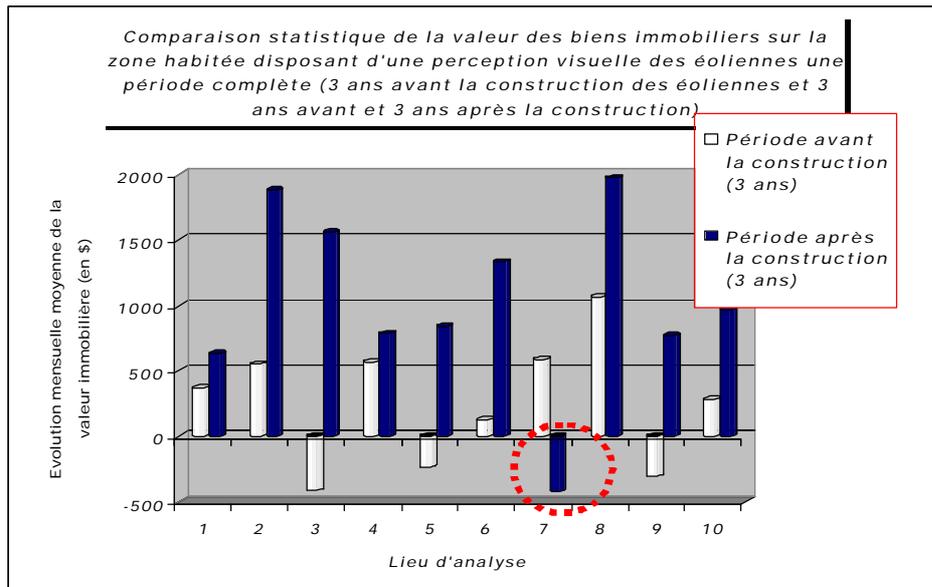
Les graphiques suivants montrent l'évolution mensuelle observée sur la valeur immobilière et, ce par semestre, à partir des statistiques mensuelles. Trois axes d'étude ont été envisagés par REPP:

- Analyse de l'évolution mensuelle de la valeur immobilière (période avant et après le démarrage des centrales éoliennes) dans la zone de perception visuelle des éoliennes et dans la zone témoin. Comme le montre le graphique ci-après, dans 8 cas sur 10, la valeur de l'immobilier a augmenté plus vite dans la zone de perception visuelle des éoliennes que dans la zone témoin.



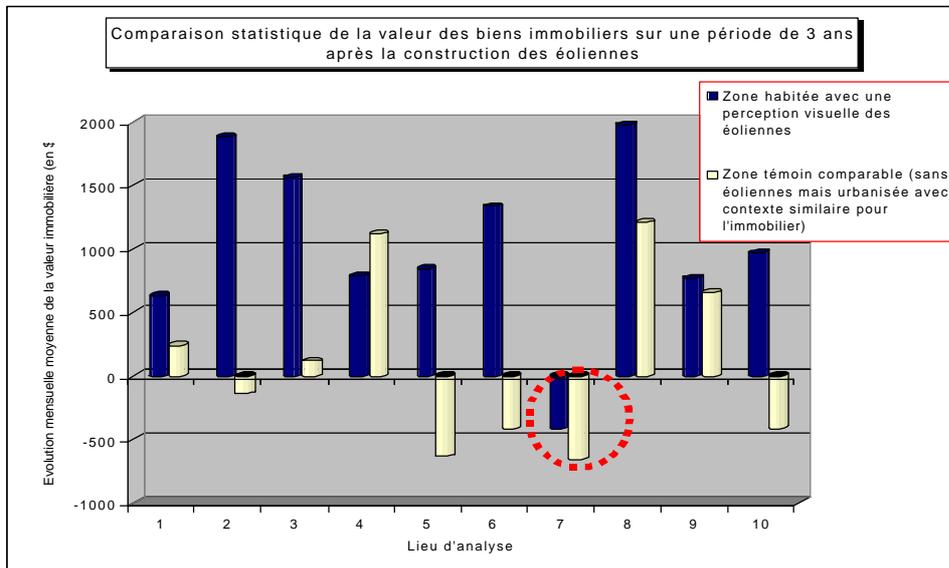
Graphique 4 : Comparaison statistique de la valeur des biens immobiliers (3 ans avant et 3 ans après la construction des éoliennes)

- Analyse de l'évolution mensuelle de la valeur immobilière dans la zone de perception visuelle des éoliennes avant et après le démarrage des centrales éoliennes. Dans 9 cas sur 10, la valeur de l'immobilier a augmenté plus vite après qu'avant le démarrage des centrales éoliennes.



Graphique 5 : Comparaison statistique de la valeur des biens immobiliers avec perception d'éolienne (3 ans avant et 3 ans après la construction des éoliennes)

- Analyse de l'évolution mensuelle de la valeur immobilière dans la zone de perception visuelle des éoliennes et dans la zone témoin après le démarrage des centrales éoliennes. Dans 9 cas sur 10, la valeur de l'immobilier a augmenté plus vite dans la zone de perception visuelle des éoliennes que dans la zone témoin.



Graphique 6 : Comparaison statistique de la valeur des biens immobiliers sur une période de 3 ans après la construction des éoliennes

Si on analyse les 10 projets en 3 cas, on peut observer que dans 26 analyses sur 30, la valeur de l'immobilier dans la zone de perception visuelle des éoliennes augmente plus vite que dans la zone témoin.

Observation : Ce constat doit être relativisé au regard des zones d'études retenues, notamment avec la présence de zones urbaines dans les données statistiques, qui connaissent alors une hausse plus importante de la valeur des biens immobiliers que les zones rurales, peu denses en habitat.

En 2006, l'analyse "Impacts of Windmill Visibility on Property Values in Madison County, New York.", menée par Ben HOEN, a porté sur 280 transactions sur un rayon de 5 miles autour du parc éolien nommé Fenner (Madison County).

M. HOEN s'est attaché à utiliser également la méthode Hédonique en la couplant avec des indicateurs d'appréciation de l'impact visuel (pondération en fonction de la distance et de la visibilité).

Néanmoins, l'analyse n'a pas établi de corrélation statistique entre la proximité ou la visibilité d'éoliennes et la valeur des transactions.

En 2007, M. HOEN poursuit son travail d'investigation au sein du Lawrence Berkeley National Laboratory. Néanmoins, son attention portée sur la vérification d'une corrélation entre la valeur des propriétés et la visibilité/proximité d'éoliennes n'a pas été plus concluant. Son travail a porté sur 4 sites de 11,5 MW, 30 MW, 64,5 MW et 49,4 MW totalisant 2 195 transactions dans une périphérie maximale de 7 miles (11,2 kilomètres). M. HOEN s'est attaché à distinguer des comparaisons en regroupant les transactions par typologies :

- ❑ Surface stigmaté : Indicateur permettant d'identifier si la distance seule engendre un effet sur la valeur de la transaction après construction de l'éolienne.
- ❑ Vue panoramique :
 - Qualitatif : appréciation attribuée définissant la qualité scénique de la propriété donc son cadre paysager et comparaison entre les propriétés disposant d'une visibilité sur une éolienne et celles qui n'en ont pas.
 - Quantitatif : critère utilisant la distance et le nombre d'éoliennes visibles depuis une propriété et comparaison entre les propriétés disposant d'une visibilité sur une éolienne et celles qui n'en ont pas.
- ❑ Nuisance : Comparaison de transactions réalisées dans un rayon de 762 mètres (2 500 pieds) pour les logements disposant d'une vue « éolienne » ou non avec les autres transactions du territoire.

Il en a résulté pour les typologies :

- ❑ Surface stigmaté : Aucune évidence statistique dans un rayon de 4 à 7 miles (6,4 à 11,2 kilomètres), démontrant que les propriétés avec vue « éolienne » connaîtraient un impact négatif sur la base unique d'une distance physique.
- ❑ Vue panoramique : Aucune évidence statistique démontrant que les propriétés avec vue « éolienne » auraient une valeur immobilière différente des autres propriétés.
- ❑ Nuisance : Des données complémentaires sont nécessaires, notamment l'ajout de sites à étudier dans la base statistique.

Observation : A la lecture des travaux déjà menés, les points suivants ont été relevés :

- ❑ Le bâti résidentiel apparaît plus « sensible » à l'impact visuel et le cadre paysager environnant et le logement « haut de gamme » est également potentiellement plus impacté ;
- ❑ La concentration urbaine et homogène impliquant un volume plus important de transactions immobilières qu'en milieu rural est sensiblement plus appropriée pour une évaluation statistique.
- ❑ Les enquêtes et sondages s'avèrent basés sur un ressenti personnel et non sur une transaction financière effective ;
- ❑ Il apparaît nécessaire de disposer d'une période importante couvrant une phase antérieure et une phase postérieure à l'implantation d'éoliennes afin d'obtenir une appréciation fiable de la tendance du marché immobilier sur la zone ;
- ❑ Il est assez complexe d'appréhender l'effet d'attractivité suscité par des aménagements de territoire. Ainsi, des impacts positifs peuvent venir compenser des impacts négatifs : exemple apporté par le dynamisme d'un territoire, d'un bassin d'emploi, l'apparition d'axes routiers, réseau ferroviaire (proximité gare TGV...) désenclavant un secteur, créations de services de proximité et d'équipements collectifs...
- ❑ Les méthodes statistiques peuvent mettre en évidence une déviation pour un groupement de logements mais s'avéreront inadaptées pour cerner un impact local sur 1 à 2 maisons.
- ❑ L'annonce d'un « projet » d'implantation suscite des inquiétudes au delà de ce qui est relevé en phase d'exploitation lorsque le projet s'est concrétisé.
- ❑ Il apparaît bien difficile de cerner un impact négatif ou positif sur un volume de transaction assez faible et à une distance supérieure à 1-2 kilomètres d'éoliennes. Ce qui correspond généralement à un éloignement suffisant pour limiter toute gêne visuelle ainsi que l'inquiétude relative à une nuisance sonore potentielle. Sur une distance inférieure à 1 kilomètre, les transactions peu fréquentes en milieu rural rendent l'exercice peu évident et ne permettent pas aisément d'isoler des effets locaux autres de la tendance générale d'un secteur géographique.

4. EVALUATION SUR LA REGION NORD – PAS-DE-CALAIS

4.1 CONTEXTE ÉOLIEN RÉGIONAL

La région Nord-Pas de Calais a vu apparaître la première éolienne française à Malo-les-Bains en 1991, puis le premier parc éolien à Dunkerque en 1996 (société d'économie mixte).

Depuis 2005, la région a connu un fort développement de l'énergie éolienne avec la mise en œuvre de plusieurs centrales éoliennes de taille significative et dispose, en avril 2008 d'environ 257 MW installés pour 149 éoliennes.

Environ 70 autres éoliennes seraient accordées et donc planifiées en construction. Soit d'ici 2-3 ans, environ 220 éoliennes sur le territoire régional. La puissance installée prévisionnelle en 2008 classe la région Nord-Pas de Calais dans es premières régions française en exploitation de l'énergie éolienne.

La puissance unitaire moyenne est de 1,7 MW, soit globalement les dimensions suivantes : diamètre de 70 mètres et hauteur de mât de 65 m.

La majeure partie des éoliennes sont actuellement implantée dans le Pas-de-Calais comme le montre la carte ci-après (repères noirs) :



Carte 4 : **localisation des parcs éoliens en avril 2008 (source : FEE)**

Ainsi, il convient de réaliser une évaluation portant sur le département du Pas-de-Calais en raison du recul existant (phase d'exploitation engagée) dans les mises en service effectives des centrales.

4.2 SITES RETENUS POUR CETTE EVALUATION

Tenant compte de la concentration géographique plus particulière dans le polygone « Boulogne sur Mer – St Omer – Bruay la Buissonnière – Saint-Pol-sur-Ternoise - Le Touquet » et de la variété des configurations (paysage agricole ou proche littoral, densité d'éoliennes forte ou faible), les sites suivants ont été retenus préalablement :

□ **CENTRALES DE LA HAUTE LYS ET DE FRUGES :**

Mises en œuvre à l'automne 2004, les centrales éoliennes de la Haute-Lys comportent 25 éoliennes de 1500 kW, réparties dans 5 communes du Pas-de-Calais. Implantées à 40 kilomètres à l'Est de la côte, dans le Haut Pays d'Artois, ces centrales sont caractérisées par une situation en milieu rural et par des éoliennes de grande taille (standard de l'industrie éolienne). L'habitat le plus proche est situé à une distance d'environ 350 mètres. L'implantation des 70 éoliennes du canton de Fruges est en cours actuellement, en 2008 ; il s'agit également de machines de grande taille. Ce dernier site constitue un projet important pour le secteur et couvrant géographiquement un vaste territoire.

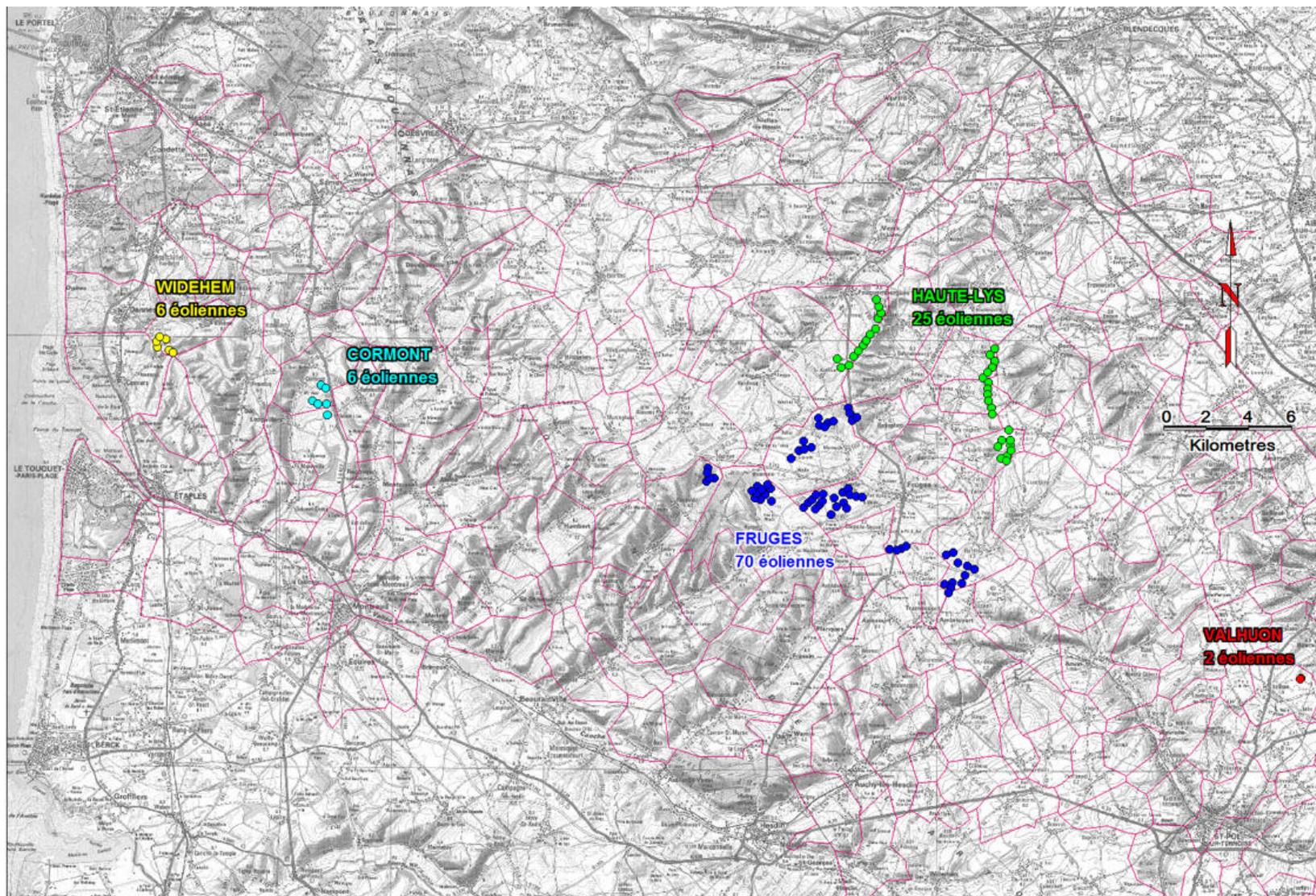
Le territoire d'implantation regroupant les deux centrales, représente une superficie d'environ 140 km², pour 95 éoliennes, une puissance totale de 177,5 MW, soit une densité de 1,26 MW/km².

□ **CENTRALES DE WIDHEM ET DE CORMONT :**

Les centrales éoliennes de Widehem (mise en service en 2001) et de Cormont (mise en service en 2006) comportent respectivement 6 éoliennes de 750 kW et 6 de 1500 kW. Ces centrales sont caractérisées par une implantation proche du secteur touristique de la Côte d'Opale.

□ **CENTRALES DE VALHUON :**

Mises en œuvre en 2005, les deux éoliennes de Valhuon sont de grande taille. Elles sont situées dans le milieu rural du Ternois.



Carte 5 : localisation des sites retenus pour l'évaluation

Le tableau fournit les caractéristiques des centrales retenues, **tenant compte des informations disponibles en 2007** :

SITE	WIDEHEM	CORMONT	HAUTE-LYS	VALHUON	FRUGES
Puissance Totale (MW)	4,5	9	37,5	4	140
Puissance unitaire (MW)	0,75	1,5	1,5	2	2
Nombre d'éoliennes	6	6	25	2	70
Modèle	J48	GE1,5s	GE1,5s	E70	E70
Htotale éolienne (en m)	74	99	99	99	99
Hauteur au moyeu (en m)	50	64	64	64	64
Diamètre (en m)	48	70	70	70	70
Date obtention permis		févr-05	oct-02		
Date Mise en service industriel (MSI)	oct-01	oct-06	2004	nov-05	2007 - 2008
Exploitant-Investisseur	SAEML 'Eoliennes NPDC'	ESCOFI	SECHILLENNE SIDEC (cession en 2008 à un autre groupe)	Innovent/First Valhuon	OSTWIND (projet en cours de cession à d'autres investisseurs)

Tableau 4 : Données relatives aux centrales en exploitation – Source : SER / FEE

L'historique d'exploitation de ces sites apparaît suffisant pour constituer des cas pertinents concernant l'impact potentiel des éoliennes sur la valeur immobilière et foncière des terrains et propriétés.

4.2.1 Période d'étude identifiée :

Comme cela a pu être identifié au travers de la bibliographie sur le sujet, les inquiétudes naissent dès l'annonce d'un projet potentiel. Même si sa faisabilité n'est pas avérée, les craintes et réticences apparaissant dans 2 à 3 ans avant l'autorisation ou la mise en service, temps nécessaire à concrétiser la faisabilité (consultation de services, maîtrise foncière, études environnementales...) et le dépôt/instruction d'une demande de permis de construire.

Une fois construites, la position des réticences évolue :

- soit elles s'atténuent voire disparaissent car les nuisances, auparavant sous forme de craintes, se révèlent inexistantes ;
- soit, elles peuvent s'amplifier suite à un élément mal maîtrisé (mauvais choix techniques ou environnementaux).

Sur l'ensemble des sites, afin de disposer d'une période suffisamment représentative entre l'annonce d'un projet d'implantation d'éoliennes et son exploitation effective, il a été choisi de retenir une période de collecte de données de 7 années centrées sur l'année de la mise en service (3 ans avant construction et 3 ans en exploitation). Le tableau ci-après fournit les périodes relatives à chaque centrale :

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
WIDEHEM														
HAUTE-LYS														
VALHUON														
CORMONT														
FRUGES														

 Période données nécessaires
 MSI : Mise en service industriel

Ainsi, la période globale à étudier couvre 14 années théoriques.

4.3 INDICATEURS MACRO OU MÉTHODE STATISTIQUE DÉTAILLÉE ?

Les études existantes et disponibles (cf. références bibliographiques) présentent des contextes différents, notamment en raison de la prédominance des évaluations menées aux Etats-Unis qui s'avère peu évidente à exploiter comme base de discussion, en France, auprès des riverains et des opérateurs.

Les analyses critiques existent également sur les méthodologies. Sur ce point, il faut considérer à la fois le temps imparti et les moyens (financiers, humains, sources de données) qui peuvent contraindre à privilégier certaines approches. Néanmoins, **il peut être observé qu'aucune étude n'a réellement remporté d'unanimité sur le sujet mais que leur approche conforte globalement sur le fait que si un impact était avéré, celui-ci serait bien faible.**

Climat-Energie-Environnement (CEE) a souhaité, en limitant son approche à la collecte et l'exploitation de données existantes et accessibles, définir des indicateurs permettant de dresser un premier aperçu du marché immobilier dans les secteurs proches des sites « éoliens » étudiés.

Le secteur d'étude, identifié préalablement, dans le Pas-de-Calais revêt un intérêt certain par la densité future d'éoliennes sur un territoire donné. Ainsi, à défaut d'obtenir une base de données détaillée (valeur et nombre important de transactions à proximité d'éoliennes), il a été recherché un secteur qui connaît une évolution significative d'implantation d'éoliennes sur un territoire donné. **Il s'agit, par là, d'identifier si une forte densité d'éoliennes en milieu rural serait susceptible d'impacter la valeur des propriétés et l'attractivité des collectivités (désaffectation du territoire).**

Climat-Energie-Environnement n'a pas reconstitué une base de données spécifique de type Hédonique (utilisation de plusieurs variables : précisions pour chaque propriété, valeur de la transaction...). En effet, une telle base de données constitue un traitement statistique et une collecte de données conséquente. A titre indicatif, sur le département du Val d'Oise, une telle base de données était évaluée, avant 2000, à environ 23 000 euros (150 000 F).

A titre d'exemple, ci-après, le travail mené, aux Etats-Unis par le Lawrence Berkeley National Laboratory, a consisté à établir une base de données de type Hédonique. Cela nécessite des données très précises à obtenir auprès des professionnels de l'immobilier. **Un tel travail en France nécessiterait des conventions spécifiques entre collectivité publique et professionnels de l'immobilier.**

Controlling Variables:

Number of Bedrooms, Number of Bathrooms, Square Feet, Acres, Finished Basement, Age of the Home, Condition of the Home, School District, Census Tract, Scenic Vista, etc.

Variables of Interest:

View of Turbines, Distance From Turbines, Number of Turbines Visible

Figure 1 : exemple de base de données « hédonique »

4.4 MÉTHODOLOGIE

4.4.1 Etapes

Dans le contexte donné à cette évaluation, le travail a consisté à :

- ❑ sélectionner des sites équipés d'éoliennes dans la région Nord – Pas-de-Calais ;
- ❑ déterminer l'étendue des zones à étudier, les périodes d'analyse ;
- ❑ caractériser les secteurs étudiés d'un point de vue géographique : population, habitat, emploi, activités économiques, tourisme, richesses locales..., notamment à l'aide des données INSEE par commune sur les logements et la population ;
 - ⇒ Objectif : définir des indicateurs et appréhender des effets macro (modification du bassin d'emploi, apparition d'infrastructures : routières...) ;
- ❑ identifier et acquérir des sources de données accessibles et exploitables relatives à la valeur de biens immobiliers :
 - résidentiel individuel
 - logement collectif
 - terrains
 - demande de permis de construire
 - ⇒ Objectif : définir des indicateurs régionaux, départementaux permettant d'établir des comparaisons avec les zones d'études ;
- ❑ rencontrer, appréhender sur le terrain l'impact des éoliennes du point de vue des acteurs locaux (élus et secrétaires de mairie, professionnels de l'immobilier) :
 - ⇒ Objectif : obtenir une vision locale du contexte.

4.4.2 Aire d'étude :

a) Les inconvénients cités par la population

Un sondage¹⁵ a été réalisé pour l'ADEME en septembre 2006, auprès de 2462 personnes sur le territoire métropolitain, stratifiées par région de la manière suivante : 201 interviews en IDF, environ 150 en PACA, en Rhône-Alpes et dans le Nord-Pas-de-Calais et environ 100 interviews dans chacune des autres régions.

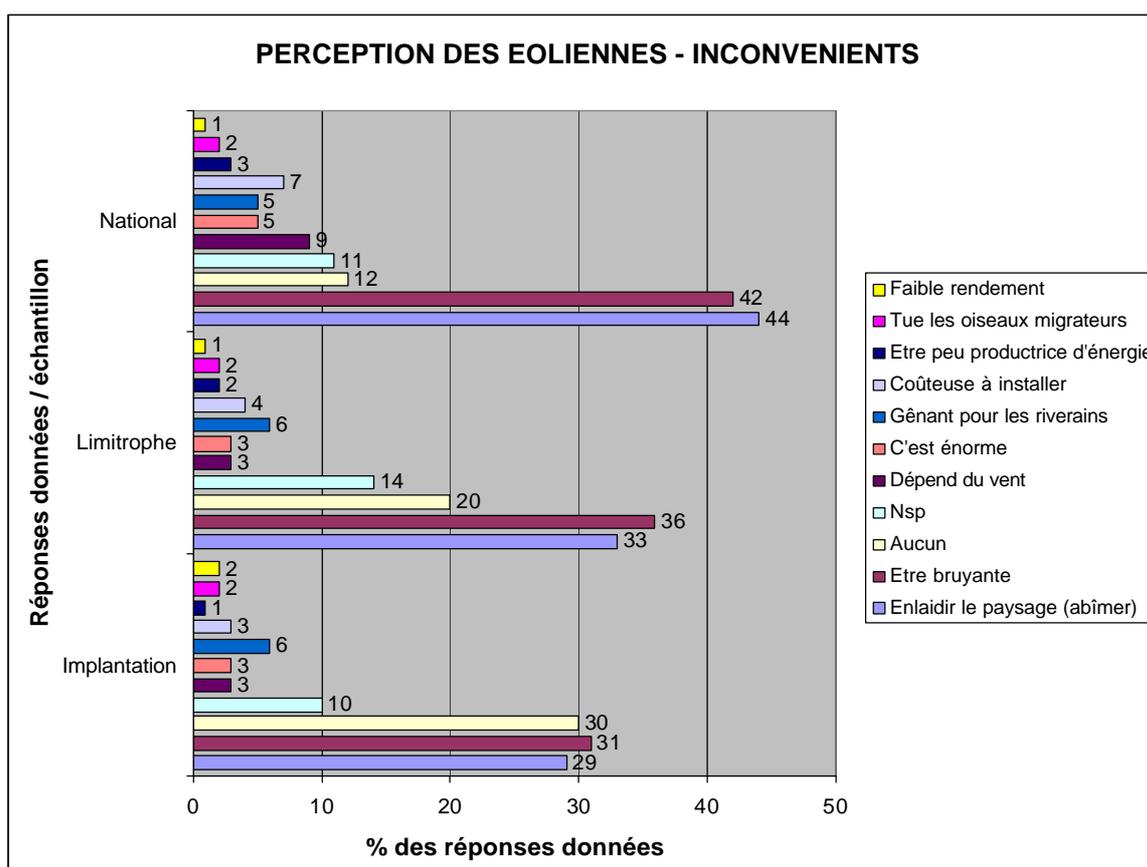
Ce sondage a été également réalisé auprès des populations résidant

- sur des communes limitrophes,
- sur des communes d'implantation,

de centrales éoliennes de Picardie, du Finistère et de l'Aude.

Concernant les inconvénients associés à l'énergie éolienne, on note des disparités dans les réponses apportées, selon l'échantillon de population interrogé : population nationale, population sur des communes limitrophes d'un site éolien, populations sur la commune d'implantation d'un site éolien.

A la question : "Selon vous, quels sont les inconvénients associés à l'énergie éolienne ?", ces mêmes personnes interrogées répondent :



Graphique 7 : Inconvénients associés à l'énergie éolienne – Source : ADEME

L'argument inesthétique (atteinte au paysage) reste le principal inconvénient désigné spontanément par 44 % des Français. Cet argument n'est cependant évoqué que par 33% dans les communes limitrophes d'un site éolien et 29% de la commune d'implantation.

¹⁵ « Les Français et l'énergie éolienne », rapport d'enquête ADEME – RCB Conseil – novembre 2006

Le bruit est le second inconvénient cité au niveau national, et vient en tête pour les populations riveraines d'un site.

La réponse spontanée « aucun inconvénient » montre une acceptation par les riverains de sites éoliens : la réponse spontanée "aucun inconvénient" est d'autant plus fréquente que l'on est proche des éoliennes : 30 % dans les communes d'implantation, 20 % dans les communes limitrophes et 12 % au national.

En outre, au regard du contexte des implantations retenues pour l'évaluation dans le Pas-de-Calais, il est intéressant de considérer un autre sondage sur l'énergie éolienne, réalisé par l'institut Louis Harris, à la demande de Rhônalpennergie-Environnement (RAEE), sur la période du 15 et 16 avril 2005, lors de l'examen de la loi POPE. « *La question de la taille des parcs éoliens a été posée, les grands parcs ayant été définis comme comportant plus de 10 éoliennes. A ce sujet, seuls 18% des Français pensent qu'il est préférable de ne développer que des grands parcs, alors que 40% préféreraient des petits parcs de quelques éoliennes et 29% les deux types de parcs. Ces résultats montrent qu'il est indispensable de ne pas contraindre le développement de l'énergie éolienne en la limitant aux grandes installations, ce que d'ailleurs aucun pays au monde n'a jusqu'à présent prévu. La question de la taille d'une installation ne peut être examinée que localement, en fonction des caractéristiques propres du paysage et de l'environnement qui entourent le projet* ».

b) *Echelle de l'aire d'étude*

Ainsi, l'évaluation se déroulera en deux temps :

1)- En tout premier lieu, le facteur le plus probable susceptible d'impacter les biens immobiliers concerne l'influence visuelle (proximité immédiate, modification du cadre paysager, intrusion d'ouvrages dans un paysage rural ou littoral, etc...). Il convient alors de définir des distances d'éloignement d'éoliennes implantées atténuant cette présence visuelle. Comme l'indique le Guide de l'étude d'impact sur l'environnement de projets éoliens, du MEEDDAT¹⁶, la prégnance des éoliennes dans le paysage conduit à étudier le projet à trois échelles :

- une aire lointaine, à la distance de visibilité possible des éoliennes (10 à 15 kilomètres autour du projet),
- une aire rapprochée, à l'aune des effets du projet de paysage (entre 1 et 10 kilomètres autour du projet),
- une aire immédiate, celle du lieu d'implantation du projet éolien (de l'ordre de 1 kilomètre autour du projet).

Pour cette évaluation, il sera considéré exclusivement une aire d'étude inférieure ou égale à 10 kilomètres ; au-delà, la prégnance visuelle est suffisamment faible pour ne pas être considérée comme facteur potentiel de dépréciation. En outre, un découpage en sous-zone permettra d'obtenir une zone dite « témoin » autour du site d'implantation.

2)- En second lieu, l'impact à une distance supérieure à 2-3 kilomètres s'avère peu évident à identifier. Aussi, dans la mesure du possible (sources de données...), une zone d'étude « immédiate » sera retenue autour de 2 kilomètres des éoliennes considérées. La prégnance visuelle est à la fois significative ainsi que la crainte d'une gêne sonore qui pourrait exister.

¹⁶ Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire

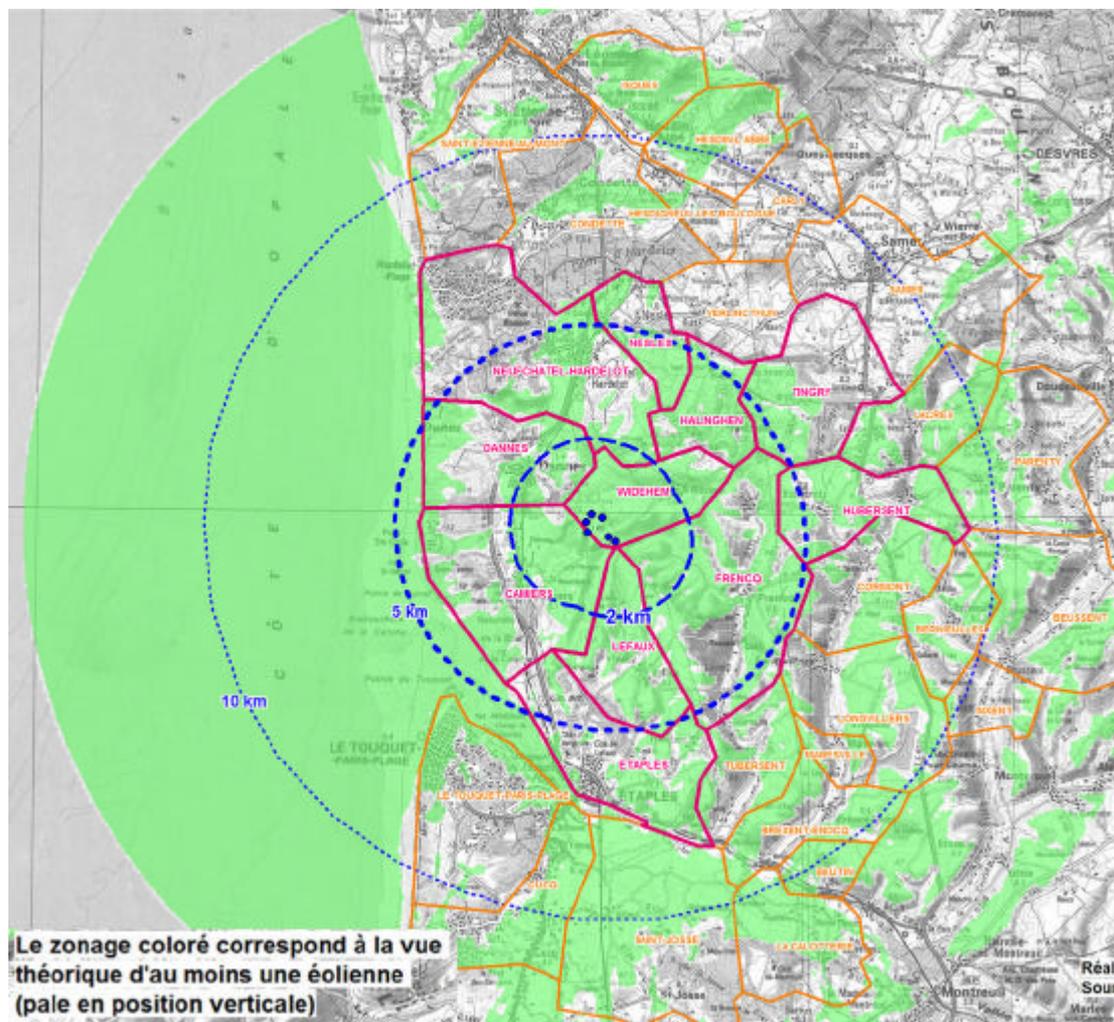
A titre d'exemple, la carte ci-après présente l'influence visuelle de la centrale de Widehem en localisant les secteurs susceptibles d'autoriser une vue sur une ou plusieurs éoliennes en tenant compte de la topographie. Il peut être constaté qu'indépendamment de la distance, l'influence visuelle est étendue vis à vis du relief.

De telles cartes sont établies à partir de modèle numérique intégrant la topographie à l'échelle du territoire d'étude, les principaux ensembles boisés (simulés à une hauteur de 10 mètres). Chaque éolienne et ses dimensions propres sont intégrées.

Il n'est pas tenu compte de la distance de l'observateur aux éoliennes et des effets de perception qui en résultent (forte prégnance ou non).

Sur la base de cette approche de visibilité théorique, il est possible de distinguer des secteurs urbanisés qui pourraient faire l'objet d'une attention particulière.

Au-delà de 10 kilomètres, l'échelle de l'éolienne devient beaucoup moins significative dans le paysage et elle tend à s'estomper plus facilement derrière les éléments de premier plan ou de plans intermédiaires.



Les cartes relatives aux autres sites sont annexées à ce rapport.

Un découpage géographique tenant compte de la distance aux éoliennes, à vol d'oiseau, a été réalisé comme suit :

- Première aire d'étude de 0 à 5 kilomètres des implantations (périphérie « proche », **désignée zone 1**) : la présence visuelle est forte à relativement importante. Cette distance est généralement celle qui suscite le plus de discussions quant aux résidents locaux, qu'il s'agisse de résidence principale ou aussi de résidence secondaire (cadre de vie quotidien).
- Seconde aire d'étude de 5 à 10 kilomètres des implantations (périphérie « éloignée », **désignée zone 2**) : généralement, les résidents locaux se sentent moins concernés par les modifications apportés au paysage ou l'environnement (urbanisation...) à cette distance. Cette distance et au delà fait l'objet de discussion en phase d'instruction avec les services de l'Etat quant à l'influence des ouvrages sur le « grand paysage » (co-visibilité avec des sites, lignes de force).
- Enfin, une troisième aire d'étude de 0 à 2 kilomètres, définissant la périphérie « immédiate », insérée dans la 1^{ère} et correspondant à la prégnance théoriquement la plus importante (visuelle et sonore). Cette aire d'étude sera employée pour une approche complémentaire. Certaines communes sont composées d'un village-centre et de hameaux parfois éloignés de plusieurs kilomètres.

Pour la Zone 1, le regroupement des communes a considéré :

- d'une part, toutes les communes dont la surface est, en totalité, intégrée à l'aire d'étude ;
- d'autre part, la limite communale présente une intersection avec le rayon 0 à 5 kilomètres de l'aire d'étude « Zone 1 ».

La carte, précédente, localisant les implantations présente également les aires d'étude (0 à 5 km et 5 à 10 km ainsi que 0 à 2 km). CEE a tenté d'évaluer l'évolution du marché immobilier dans quelques secteurs proches (moins de 10 kilomètres) de centrales éoliennes.

L'ensemble du territoire étudié (toute centrale confondue) représente 240 communes. Le tableau ci-dessous distingue le nombre de communes par zone d'étude (hors périphérie « immédiate ») et centrale éolienne. A noter que plusieurs communes se retrouvent associées à plusieurs sites éoliens, ce tableau n'en tient pas compte à ce stade.

Nbre de communes	HAUTE-LYS	WIDEHEM	CORMONT	FRUGES	VALHUON
ZONE 1 : rayon 0 à 5 km	32 (25 éoliennes)	11 (6 éoliennes)	19 (6 éoliennes)	61 (70 éoliennes)	22 (2 éoliennes)
ZONE 2 : rayon 5 à 10 km	51	23	38	56	49
ZONE 1 + 2	83	34	57	120	74

Tableau 5 : Nombre de communes pour chaque zone d'étude et chaque site/centrale

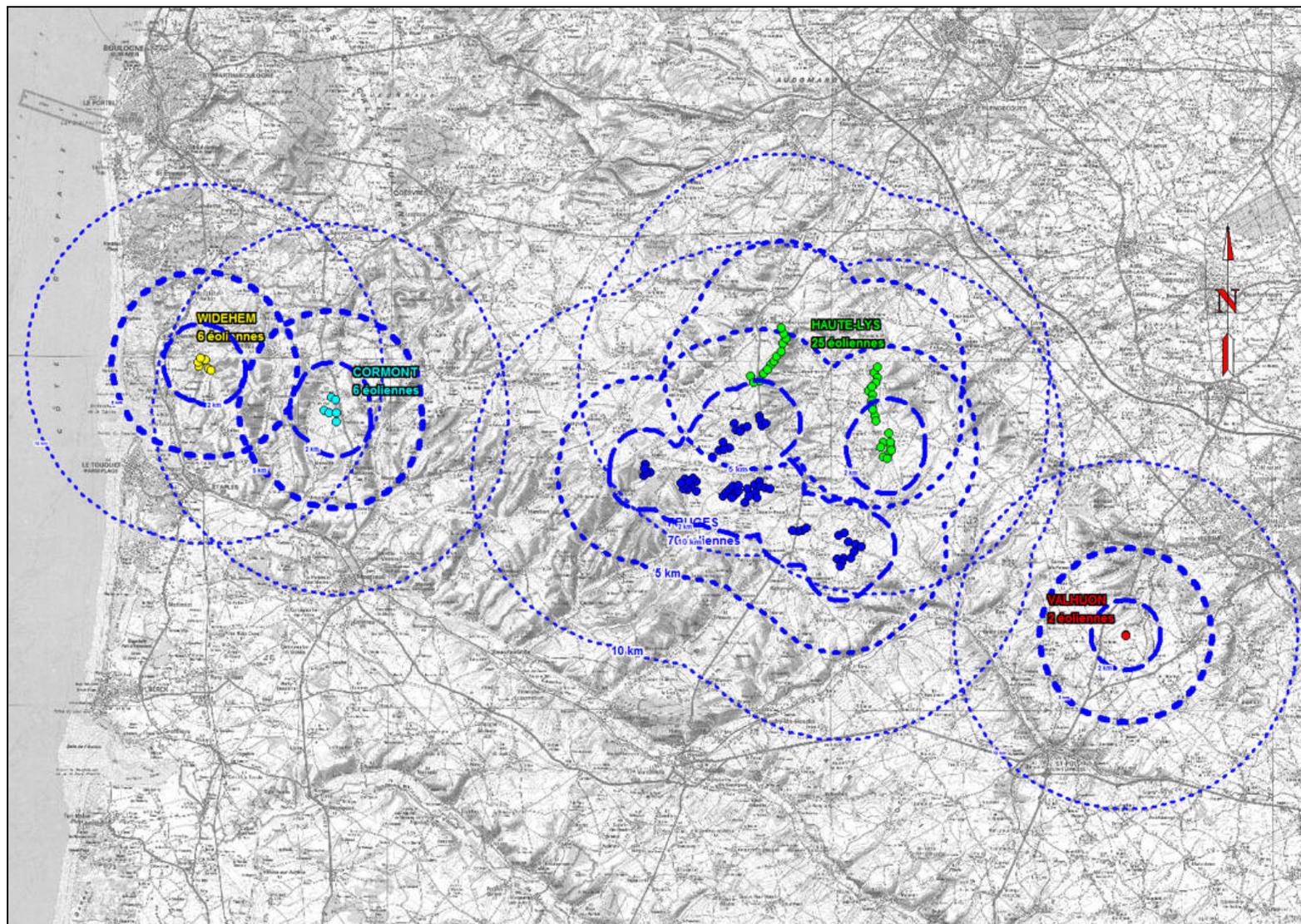
Le tableau ci-après fournit quelques indications relatives au département et sur l'importance des territoires étudiés concernant la zone 1 – rayon de 0 à 5 km.

zone	Nombre de communes	Superficie en ha	% (*)	Population 1999 INSEE	% (*)
Cormont 1	19	16 094	2,41 %	16 938	1,17 %
Fruges 1	61	48 792	7,31 %	18 432	1,28 %
Haute-Lys 1	32	30 822	4,62 %	15 223	1,06 %
Valhuon 1	22	13 987	2,10 %	14 616	1,01 %
Widehem 1	11	12 596	1,89 %	21 340	1,48 %
Total Pas-de-Calais		667 100		1 441 568	

(*) % par rapport au département du Pas-de-Calais

Tableau 6 : Importance des zones de 0 à 5 kilomètres autour des centrales éoliennes

Il peut être constaté que **la zone de 0 à 5 kilomètres autour de la centrale de Fruges représente 7,31 %** de la superficie du département.



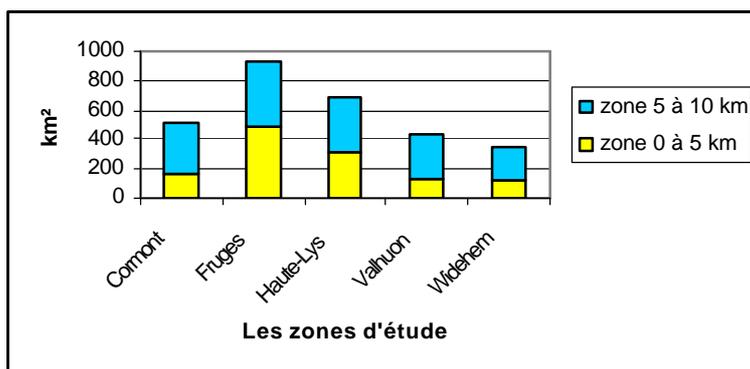
Carte 6 : localisation des sites retenus et zones d'étude pour l'évaluation

4.5 CONTEXTE ET DESCRIPTION DES SITES ÉTUDIÉS

4.5.1 *Le poids des zones par rapport au département :*

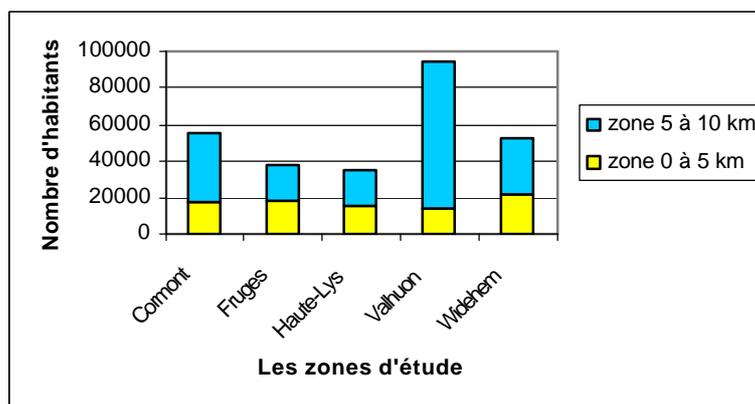
Les zones de 10 kilomètres autour des centrales éoliennes qui ont fait l'objet de cette évaluation représentent :

- des territoires d'étude de l'ordre de 400 km² pour Cormont, Valhuon et Widehem, là où les centrales éoliennes ne représentent que quelques machines ; par contre, les zones d'étude de Fruges et dans une moindre mesure celle de la Haute-Lys sont bien plus importantes en superficie et en nombre de communes.



Graphique 8 : La superficie des zones d'étude– Source : CEE/MAPINFO

- une population qui présente des caractéristiques différentes ; dans les zones de Cormont et Widehem, on retrouve des communes littorales comme Camiers, Cucq, Neufchâtel-Hardelot, Le Touquet, Saint-Etienne-au-Mont, mais aussi la ville d'Étaples (plus de 11 000 habitants) et la sous-préfecture, Montreuil-sur-Mer. Dans les 10 kilomètres autour de Valhuon, des communes urbaines comme Bruay-La-Buissière (près de 24 000 habitants) ou Saint-Pol-sur-Ternoise et son agglomération (environ 10 000 habitants) influencent le nombre d'habitants du secteur.



Graphique 9 : La population de chaque zone – Source : INSEE RGP

- environ 240 communes différentes au total dont la moitié sont concernées par plusieurs zones (souvent deux et parfois trois) ;

Site	0 à 5 km	5 à 10 km	0 à 2 km
Cormont	19	38	3
Fruges	64	56	29
Haute-Lys	32	51	14
Valhuon	25	49	4
Widehem	11	23	3
Total	151	217	53

Tableau 7 : nombre de communes en fonction de l'éloignement des centrales éoliennes

4.5.2 Des territoires au contexte socio-économique varié

Le contexte socio-économique d'un territoire peut directement influencer sa démographie et avoir des répercussions sur les besoins et les conditions de logement.

Un territoire dynamique sur le plan économique sera ainsi attractif pour la population, ce qui peut engendrer à terme des tensions sur le parc de logements et une pression sur les marchés fonciers et immobiliers.

A l'inverse, une situation économique moins favorable peut favoriser un départ de la population active et/ou une précarisation de la population restante, qui pourra se traduire par une baisse de la demande en logements ou par une pression accrue sur certains segments du parc immobilier, comme le parc social.

Pour avoir une idée la plus complète possible sur les caractéristiques socio-économiques des secteurs étudiés, l'analyse a été réalisée à partir de trois (ou deux si l'on retire l'inventaire de l'INSEE) types de sources différentes :

- ✓ les zones d'emploi définies par l'INSEE pour caractériser les grandes tendances en termes d'emploi et de population ; les données étaient disponibles jusqu'en 2007 ;
- ✓ l'inventaire communal de l'INSEE qui a permis d'affiner certaines données sur le territoire exclusif des 240 communes étudiées ; malheureusement, il a fallu se contenter des données du recensement général de 1999 ;
- ✓ des publications diverses des pays, communautés de communes, agences d'urbanisme, chambre de commerce, ANPE, etc. ainsi que des articles de la presse locale ; certaines de ces publications ont permis de faire une synthèse de l'état socio-économique du secteur.

c) Les zones d'emploi de l'INSEE

L'INSEE a défini des zones d'emploi pour lesquelles quelques données synthétiques sont présentées dans sa publication régulière des statistiques sur l'emploi¹⁷, tel que le taux de chômage ou le nombre de demandeurs d'emploi en fin de mois (DEFM). L'intérêt de ces données est qu'elles sont publiées rapidement d'année en année et permettent de suivre l'évolution. Les zones d'emploi dans lesquelles se trouvent les secteurs étudiés sont les suivantes :

- Artois -Ternois
- Béthune – Bruay
- Saint-Omer
- Boulonnais
- Berck – Montreuil.

¹⁷ Les chiffres-clés de la région Nord-Pas-de-Calais, DRTEFP Lille (publication annuelle)

zone d'emploi	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Artois -Ternois	8,9%	8,3%	8,3%	8,9%	9,5%	9,6%	8,5%	7,2%
Béthune - Bruay	12,0%	11,4%	11,0%	11,8%	12,6%	12,8%	11,8%	10,4%
Saint-Omer	10,5%	10,8%	10,7%	11,0%	11,2%	12,3%	11,2%	10,0%
Boulonnais	13,7%	13,0%	12,3%	13,1%	13,6%	13,1%	12,7%	11,0%
Berck - Montreuil	10,0%	9,0%	8,6%	9,0%	9,4%	9,1%	8,4%	7,4%
Pas-de-Calais	12,6%	12,0%	11,6%	12,1%	12,8%	13,0%	12,0%	10,5%

Tableau 8 : taux de chômage au sens du B.I.T. au 31 décembre – source : INSEE

Dans le tableau précédent, il est à noter que la zone d'emploi de Berck-Montreuil a le plus faible taux de chômage du département.

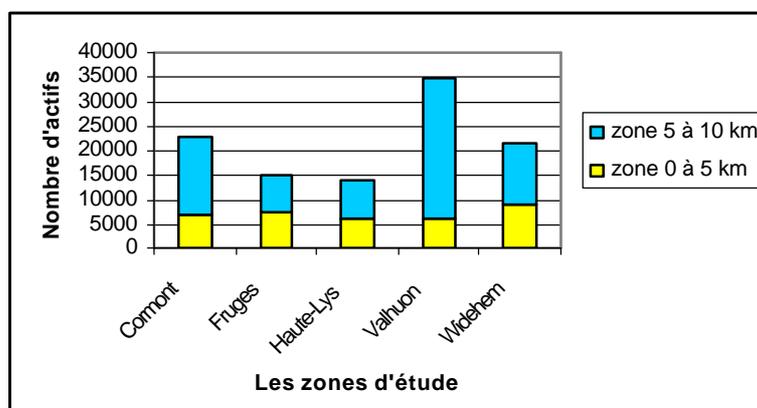
zone d'emploi	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Artois -Ternois	8418	8698	8936	8913	8257	7472
Béthune - Bruay	13004	13778	14233	14202	12706	11757
Saint-Omer	5119	5261	5085	5558	4837	4732
Boulonnais	7747	8006	7631	7624	7390	6955
Berck - Montreuil	3707	3886	3860	3537	3276	3274
totaux	37995	39629	39745	39834	36466	34190
Nord-Pas de Calais	196998	204060	208276	205692	185886	171067

 Tableau 9 : nombre de DEFM¹⁸ au 31 décembre – source : INSEE

d) L'inventaire communal de l'INSEE

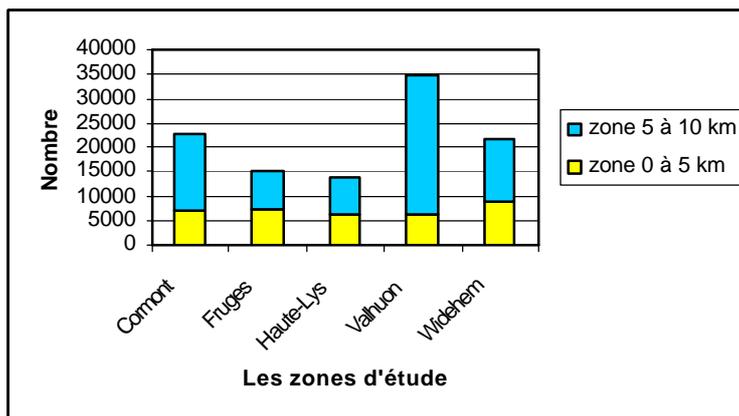
Les données suivantes ont été analysées pour les 240 communes et ont été regroupées dans les 3 rayons d'étude; il s'agit de la superficie, de la population, de la population active et du nombre de chômeurs en 1999. Le taux de chômage n'est pas significatif à ce niveau d'analyse en raison du grand nombre de communes peu peuplées.

- une population active assez homogène dans les secteurs de Fruges et la Haute-Lys; dans les zones de Valhuon ainsi que dans celles de Cormont et Widehem, l'influence des zones urbaines et industrielles proches se ressent; pour le nombre de demandeurs d'emploi, le constat est le même (du côté de l'ex-Bassin Minier – zone concernée : la zone de 5 à 10 km autour de Valhuon, on retrouve des taux de chômage dépassant souvent les 20 %);



Graphique 10 : La population active en 1999 – Source : INSEE RGP

¹⁸ DEFM = Demandeur d'Emploi Fin de Mois



Graphique 11 : Les demandeurs d'emploi en 1999 – Source : INSEE RGP

e) *Des publications diverses*

A la lecture de toutes les précédentes données, il a semblé intéressant de regrouper au sein de chaque zone d'étude des informations sur les pays concernés, les cantons, les communautés de communes ou encore les zones d'emploi de l'INSEE.

Les 7 pays principaux (territoires de projets regroupant plusieurs EPCI) dans lesquels sont situées nos zones d'étude sont les suivants :

- Le pays maritime et rural du Montreuillois ;
- Le pays des 7 Vallées ;
- Le pays de Saint-Omer ;
- Le pays du Ternois ;
- Le pays du Boulonnais ;
- Le pays d'Artois ;
- Le pays de la Lys Romane.

Il a été établi des fiches synthétiques de présentation de chaque zone d'étude :

Les zones de Cormont et de Widehem

(10 kilomètres autour des centrales éoliennes)

Selon le recensement de 1999 :

Cormont :	57 communes	–	54 968 habitants	–	516 km ²
	En 1999 : 22 945 actifs	–	3 354 chômeurs		
Widehem :	34 communes	–	51 780 habitants	–	351 km ²
	21 593 actifs	–	3 357 chômeurs		

Les zones de Cormont et de Widehem sont regroupées dans la même car elles sont très proches géographiquement et présentent des caractéristiques semblables. En termes de population, les données des 2 zones sont très proches (voir ci-avant).

S'y retrouvent des communes littorales à dominante urbaine, de la Côte d'Opale, la ville d'Étaples et à l'intérieur des terres, les communes rurales et touristiques du Montreuillois, la vallée de la Canche et ses affluents comme la Course, la Dordogne, le Huitrepin ... très prisées pour les résidences secondaires, notamment par les Britanniques. Le secteur rural se poursuit au nord-est dans le canton d'Hucqueliers.

Le réseau de communication s'est bien amélioré dans le secteur avec l'autoroute A16 ; cela favorise les échanges avec les agglomérations les plus proches que sont Abbeville, Boulogne-sur-Mer ou encore Calais.

La zone d'emploi de Berck-Montreuil est marquée par une très forte présence du secteur tertiaire, soit 70 % de l'emploi total de la zone¹⁹. Les secteurs clés de la zone d'emploi Berck-Montreuil qui connaissent un fort développement sont ceux :

- ✓ de la santé et de l'action sociale (3 500 personnes sur la zone dans les centres hospitaliers à Berck et à Rang-du-Fliers) ;
- ✓ du tourisme avec l'hôtellerie et la restauration. (2 136 salariés en 1999), essentiellement sur la côte.

L'emploi salarié de la zone d'emploi Berck-Montreuil était de près de 25 000 personnes en 1999 ; les trois quarts de ces emplois sont concentrés dans les 5 communes suivantes :

Ville	Nombre d'emplois
Berck-sur-Mer	6 600
Etaples	4 400
Le Touquet	3 300
Montreuil-sur-Mer	1 700
Rang-du-Fliers	1 500

Le secteur industriel est celui qui emploie le plus de personnes (1 600 salariés). Le secteur est essentiellement porté par une seule entreprise, l'usine Valéo d'Etaples (composants électriques et électroniques).

En 1999, les activités agricoles, sylvicoles et la pêche rassemblaient plus de 6 % de l'emploi.

Les trois plus gros employeurs qui ont plus de 400 salariés sont l'Institut Calot de Berck, le Centre Hospitalier de l'Arrondissement de Montreuil ainsi que l'usine Valéo.

Concernant le chômage des populations, la zone d'emploi de Berck - Montreuil (définie par l'INSEE) qui correspond bien à nos deux zones d'étude (Cormont et Widehem) présente l'évolution suivante entre 2000 et 2007 :

Taux de chômage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi de Berck - Montreuil	10,0%	9,0%	8,6%	9,0%	9,4%	9,1%	8,4%	7,4%
Pas-de-Calais	12,6%	12,0%	11,6%	12,1%	12,8%	13,0%	12,0%	10,5%

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi de Berck - Montreuil	3 707	3 886	3 860	3 537	3 276	3 274
Région Nord-Pas de Calais	196 998	204 060	208 276	205 692	185 886	171 067

A la frange nord du territoire, il y a quelques communes qui appartiennent à la zone d'emploi du Boulonnais, comme Saint-Etienne-au-Mont, etc. Pour information, voici les chiffres-clés pour cette zone d'emploi :

Taux de chômage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi du Boulonnais	13,7%	13,0%	12,3%	13,1%	13,6%	13,1%	12,7%	11,0%
Pas de Calais	12,6%	12,0%	11,6%	12,1%	12,8%	13,0%	12,0%	10,5%

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi du Boulonnais	7 747	8 006	7 631	7 624	7 390	6 955
Région Nord-Pas-de-Calais	196 998	204 060	208 276	205 692	185 886	171 067

¹⁹ Diagnostic et Plan d'Action Locale 2006 – Bassin d'emploi Berck/Montreuil Conseil Régional Nord-Pas-de-Calais et DRTEFP

La zone de la Haute-Lys

(10 kilomètres autour des centrales éoliennes)

Selon le recensement de 1999 :

83 communes – 93 034 habitants – 689 km² - 14 061 actifs – 1741 chômeurs

Près de la moitié de ce territoire (42 %) fait partie du Pays de Saint-Omer (avec principalement les communautés de communes de Fauquembergues, de la Morinie et de Lumbres) ; C'est la partie nord du territoire, donc tournée vers les pôles urbains de Saint-Omer et de son agglomération (Saint-Martin-au-Laërt, Arques, Blendecques, Longuenesse...).

Au sud, un quart du territoire (26 %) fait partie du Pays des 7 Vallées (communautés de communes du canton de Fruges et de Canche-Ternoise), pays très rural et rattaché à l'arrondissement de Montreuil.

A l'ouest, quelques communes (10 %) du canton d'Hucqueliers (également rattaché à l'arrondissement de Montreuil) font également partie du territoire. Il s'agit de communes rurales.

A l'est, on retrouve une dizaine de communes rurales du Pays du Ternois (autour d'Heuchin), rattaché à l'arrondissement d'Arras.

Enfin, une autre dizaine de communes sont situées dans les arrondissements de Béthune (ouest de l'ex-bassin minier, dans la Communauté de Communes Artois-Lys) et d'Arras.

Le territoire dans sa globalité est rural, avec quelques communes périurbaines vers le nord.

Les activités économiques principales sont :

- l'agriculture et ses dérivés, comme l'agro-alimentaire (avec l'entreprise Bonduelle à Renescure qui emploie 550 salariés permanents) ;
- l'industrie verrière d'Arques avec Arc International, la plus grande entreprise privée de la région Nord-Pas-de-Calais (10 667 salariés) qui fait l'objet actuellement de plans de restructuration démarrés en 2004 avec des pertes d'emploi progressives (évaluées à plus de 4 500 au total à l'horizon 2010);
- l'industrie du papier-carton de la Vallée de l'Aa (1 650 salariés) avec Arjo-Wiggins et Sill à Wizernes, Cascades et Norampac à Blendecques, Sical à Lumbres et Gondardennes à Wardrecques ;
- des activités tertiaires de services privés et publics ; à titre d'exemple, les grandes zones commerciales avec les grandes enseignes telles que Auchan, Carrefour, Décathlon, etc., des entreprises de transports (TSA emploie 352 salariés) ou encore l'administration judiciaire à Saint-Omer avec le TGI, le tribunal de commerce, etc.
- enfin l'artisanat encore présent dans de nombreux villages dans les métiers liés au bâtiment, au bois, etc.

En termes d'emploi, la zone d'emploi de Saint-Omer (définie par l'INSEE) qui correspond bien à notre zone d'étude présente l'évolution suivante entre 2000 et 2007 :

Taux de chômage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi de Saint-Omer	10,5%	10,8%	10,7%	11,0%	11,2%	12,3%	11,2%	10,0%

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi de Saint-Omer	5 119	5 261	5 085	5 558	4 837	4 732

La zone de Fruges

(10 kilomètres autour des centrales éoliennes)

Selon le recensement de 1999 :

120 communes - 38 066 habitants - 938 km² - 15 228 actifs - 1 963 chômeurs

Près de la moitié de ce territoire (43 %) est situé dans le Pays des 7 Vallées (communautés de communes du canton de Fruges et de Canche-Ternoise).

A l'est, un cinquième du territoire (21 %) fait partie du Pays du Ternois (avec surtout le canton d'Heuchin), qui, lui, fait partie de l'arrondissement d'Arras.

Au nord, un autre cinquième (18 %) du territoire se trouve dans le Pays de Saint-Omer ; il s'agit essentiellement du canton de Fauquembergues.

A l'ouest, le canton d'Hucqueliers se trouve lui aussi dans la zone d'étude ; il fait partie de l'arrondissement de Montreuil.

Le territoire autour des centrales de Fruges est le plus vaste en termes de superficie et de nombre de communes, mais aussi le plus petit en termes de population. C'est donc le plus rural de tous. La densité de population y est très faible ; à titre d'exemple, dans le canton de Fruges, elle est en moyenne de 37 habitants au km² (alors que dans la région Nord-Pas-de-Calais, elle est de 300 h/km²). Prenons pour exemple la population des chefs lieux de canton du secteur : excepté Fruges, elle est toujours nettement inférieure au millier d'habitants :

Chef-lieu de canton	Population 1999 (RGP INSEE)
Fruges	2 426
Fauquembergues	856
Heuchin	537
Hucqueliers	505
Le Parcq	702

On y trouve aussi quelques autres communes à caractère résidentiel ou au passé industriel ; par ordre décroissant, voici les 5 communes les plus peuplées du secteur étudié :

Nom de la commune	Population 1999 (RGP INSEE)
Fruges	2 426
Auchy-lès-Hesdin	1 759
Thérouanne	1 045
Delettes	912
Fauquembergues	856

Le secteur rural étudié est situé à l'intérieur des terres ; il se distingue clairement de la frange littorale et urbaine (entre Etaples et Neufchâteau-Hardelot) ; il s'agit du Haut-Pays d'Artois, pays calcaire qui culmine à 199 mètres à Rimboval. Cette région fait la limite de partage des eaux entre les bassins de la Canche et de la Lys (pays traversé par plusieurs rivières). Pays essentiellement agricole (la Surface Agricole Utilisée – SAU est de 79 % pour le canton de Fruges). Le taux de boisement y est plus important que dans le reste du département (13 % sur le canton de Fruges contre 7 % pour le Pas-de-Calais).

Dans ce territoire rural, les activités économiques sont peu importantes en effectif salarié, mais à la mesure de la population de ces secteurs géographiques.

Les activités traditionnelles de type artisanal tentent de se moderniser, parfois avec le soutien de partenaires extérieurs publics ou privés :

- La filière artisanale **Viandes de Qualité** (le porc des Hauts-Pays, le veau des Pays d'Artois et l'Agn'Haut-Pays) est accompagnée dans son développement et sa promotion par 3 structures

intercommunales (Pays des 7 Vallées, Pays du Ternois et Communauté de Communes de la Morinie) ; l'abattoir municipal de Fruges sera transféré dans de nouveaux locaux (à bâtir) et deviendra une structure publique à gestion privée ; il devrait générer 16 emplois dans sa formule nouvelle ;

- La **filière bois** en est un autre secteur qui va des métiers forestiers, abattage, bûcheronnage, sciage, menuiserie, ébénisterie jusqu'au traitement des déchets ; une Maison du Bois a été créée dans le Haut-Pays, pour fédérer tous les acteurs autour de projets de formation ou d'information, mais aussi pour assurer la promotion de la filière ;
- La filière des **produits alimentaires du terroir** vient s'ajouter à la filière Viandes de Qualité ; en plus de l'élevage, ici, il s'agit de transformer les viandes et aussi d'autres types de produits pour en faire des conserves, fromages, boissons, confitures, pain, etc. Là aussi, les producteurs locaux se sont fédérés pour promouvoir leurs produits.

Le secteur industriel y est de faible importance ; des entreprises se sont développées dans la Vallée de la Canche. Certaines ont connu récemment une restructuration, voire une fermeture d'un établissement ; c'est notamment le cas aux papeteries de Maresquel, à la sucrerie de Marconnelle ou encore à la distillerie Ryssen à Hesdin. D'autres se maintiennent comme la SOTRA – SEPEREF à Sainte-Austreberthe (fabrication de canalisations en PVC), Nestlé-Purina Petcare à Marconnelle (alimentation animale) ou Hardi-Evrard à Beaurainville (fabrication de pulvérisateurs). Les entreprises qui se maintiennent ont chacune moins de 250 salariés. Les pertes d'emploi suite à la fermeture ou à la délocalisation s'évaluent à quelques centaines actuellement.

En termes d'emploi, la zone d'emploi de Berck - Montreuil (définie par l'INSEE) dont fait partie notre zone d'étude (autour des centrales de Fruges) présente l'évolution suivante entre 2000 et 2007 :

Taux de chômage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi de Berck - Montreuil	10,0%	9,0%	8,6%	9,0%	9,4%	9,1%	8,4%	7,4%

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi de Berck - Montreuil	3 707	3 886	3 860	3 537	3 276	3 274

Il s'agit des mêmes chiffres que pour la zone de Widehem et Camiers ; c'est la limite de la méthode ; c'est pourquoi, nous avons tout de même étudié ces mêmes données par commune, mais là il s'agit de données 1999 (voir rubrique consacrée à ce sujet dans le rapport).

La zone de Valhuon

(10 kilomètres autour des centrales éoliennes)

Selon le recensement de 1999 :

74 communes – 94 877 habitants – 428 km² - 34 807 actifs – 6 735 chômeurs

Autour de la centrale de Valhuon avec deux machines actuellement, qui s'étendra à une dizaine d'éoliennes à l'avenir, le territoire est essentiellement rural avec quelques débordements urbains, notamment au sud avec le pôle urbain de Saint-Pol-sur-Ternoise (agglomération de 7 000 habitants) ; il s'agit du Pays du Ternois qui comprend le Pays d'Heuchin, le Pernois, le Saint-Polois et la région de Frévent au sud. Le Ternois représente à peu près 70 % de cette zone d'étude.

Les 30 % restant se situent dans la Communauté d'Agglomération de l'Artois, au nord-est du territoire ; on y retrouve quelques communes importantes comme Auchel (plus de 11 000 habitants), Bruay-La-Buissière (24 000 habitants), Calonne-Ricouart, ou encore Divion, Houdain ou Marles-Les-Mines qui font partie de la Communauté d'Agglomération de l'Artois ; il s'agit de communes de l'ex-Bassin Minier, généralement urbaines et très peuplées, avec des caractéristiques très différentes de ce que l'on peut connaître dans le Ternois rural.

D'un point de vue économique, le Pays du Ternois compte seulement 3 entreprises de plus de 200 salariés ; il s'agit d'Herta et d'Ingredia dans l'agro-alimentaire et de Thyssenkrupp Sofedit dans la fabrication d'équipements automobiles. Les autres entreprises se répartissent en quelques 1 200 établissements dont seulement 43 dépassent les 20 salariés. Le secteur du Ternois est donc fait de petites et très petites entreprises artisanales et commerciales.

Le Pays du Ternois participe également à la promotion des Viandes de Qualité en association avec le Pays des 7 Vallées et la Morinie (voir fiche consacrée au secteur de Fruges).

Taux de chômage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi Artois - Ternois	8,9%	8,3%	8,3%	8,9%	9,5%	9,6%	8,5%	7,2%

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi Artois - Ternois	8 418	8 698	8 936	8 913	8 257	7 472

Au nord-est de la zone, dans les approches de l'ex-bassin minier (la zone de 10 km va jusqu'à Auchel ou Bruay-La-Buissière), il est intéressant de se rendre compte des fortes différences de ces zones sinistrées par rapport aux zones rurales du Ternois (jusqu'à 3 % d'écart) :

Taux de chômage	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi Béthune - Bruay	12,0%	11,4%	11,0%	11,8%	12,6%	12,8%	11,8%	10,4%

Demandeurs d'Emploi Fin de Mois	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Zone d'emploi Béthune - Bruay	13 004	13 778	14 233	14 202	12 706	11 757

Observation : Pour synthétiser le contexte socio-économique, les éléments suivants peuvent être avancés :

- ❑ Les territoires d'étude sont essentiellement ruraux avec des zones périphériques urbaines (au nord avec l'Audomarois, à l'ouest avec la Côte d'Opale et à l'est avec l'ex-Bassin Minier);
- ❑ Dans la zone d'emploi Berck-Montreuil qui représente une bonne proportion des territoires étudiés, le taux de chômage est le plus faible du département (7.2 % en 2007) et le secteur d'activité prédominant est celui des services (santé et tourisme);
- ❑ Dans les zones d'emploi de Saint-Omer et de Béthune-Bruay, secteurs très urbains situés en périphérie des territoires étudiés, le taux de chômage atteint les 10 %.
- ❑ Les entreprises les plus importantes sont situées en périphérie des territoires étudiés; elles concernent les secteurs de l'agro-alimentaire, de la verrerie, papeterie, du machinisme agricole et des équipements automobiles;
- ❑ La suppression de quelques milliers d'emplois dans la région de Saint-Omer (restructuration d'Arc International et du secteur papetier) aura des répercussions importantes sur tous les territoires étudiés, allant de l'agglomération audomaroise à tous les villages des cantons ruraux. Ce sont les lieux d'habitat des salariés actuels. et donc aussi sur l'offre de logements à vendre et entraînera la paupérisation des populations.

4.6 SOURCES DE DONNÉES DISPONIBLES:

4.6.1 Sources

Climat-Energie-Environnement a recensé plusieurs sources de données accessibles dans le cadre de cette évaluation.

Base de données PERVAL : La société PERVAL, située à Amiens, référence les transactions immobilières réalisées par les notaires sur le territoire métropolitain (hors Île-de-France) depuis 1994. Ainsi, plus de 7,5 millions de ventes ont été enregistrées. Depuis peu, PERVAL, en accord avec le Notariat, peut désormais répondre aux besoins exprimés par les organismes à vocation publique (collectivités, administrations...). Le taux de couverture de cette base de données est tout à fait significatif puisqu'il est estimé entre 70 et 75 % du volume total des transactions.

- ⇒ *Climat-Energie-Environnement a acquis auprès de PERVAL une série de données comportant le prix moyen des transactions réalisées sur les communes étudiées pour chaque année de la période 1998 à 2007. Les prix concernent les terrains à bâtir (au m²), les maisons anciennes (prix de vente) et les appartements (prix de vente au m²). En annexe, on trouvera une description des caractéristiques des données de PERVAL.*
 - ⇒ *Au départ, PERVAL a fourni des données par commune, ce qui n'était pas toujours pertinent car les données ne sont disponibles qu'à partir de 5 mutations minimum par an ; de plus, il n'était pas possible d'avoir accès aux données individuelles de la base de données (raisons de confidentialité).*
 - ⇒ *Aussi, PERVAL a fourni des moyennes par zone d'étude ainsi que les moyennes départementales. Enfin, à partir de quelques synthèses régionales réalisées par l'antenne régionale de PERVAL, basée à Amiens, il a été possible de mieux comprendre l'évolution du marché immobilier et de comparer nos résultats.*
- **Base de données D.R.E. (Direction Régionale de l'Équipement) :** La base de données SITADEL – Système d'information et de traitement des données élémentaires sur les logements et les locaux - de la DRE Nord-Pas-de-Calais fournit des données statistiques qui permettent de vérifier et de quantifier au plus juste le nombre de permis de construire accordés pour des logements.
 - ⇒ *Climat-Energie-Environnement a acquis auprès de la D.R.E. une base de données spécifique aux communes étudiée : nombre de logements (individuels et collectifs) et de permis autorisés par commune chaque année sur la période 1998-2008.*
 - **Registre des permis en mairie :** chaque mairie tient un registre recensant les permis déposés et autorisés. Son accès nécessite un déplacement sur site.
 - ⇒ *Climat-Energie-Environnement a réalisé des visites auprès des mairies de 116 communes situées dans le rayon de 0 à 5 kms des centrales et y a consulté ces registres.*
 - **Localisation précise de chaque nouvelle construction de maison (permis de construire accordé) :** déterminer si la proximité des éoliennes a influencé l'éloignement de toute nouvelle construction de maison.
 - ⇒ *Climat-Energie-Environnement a cartographié la localisation des logements neufs repérés dans les registres des permis de construire dans les communes proches de la Haute-Lys (voir étape précédente) ; ensuite, des visites de terrain ont permis de noter le nombre d'éoliennes visibles de chaque maison ainsi que des éléments sur l'environnement immédiat de la maison (vue dégagée,*

environnement urbain ou boisé, maison en hauteur par rapport à ses voisines...).
Ces derniers éléments ne seront pas traités dans ce rapport.

4.6.2 Exploitation des données acquises

Comme présenté ci-avant, considérant l'inaccessibilité à une base de données fine comportant à la fois la valeur des transactions et la localisation géographique de celles-ci, la détermination précise d'un impact qui ne concernerait qu'un nombre restreint voire très peu de propriétés ne devrait pas être identifié aisément. Néanmoins, si désaffectation du territoire, il y avait, des indicateurs communaux devraient permettre de le repérer.

Tenant compte des données accessibles dans le cadre de cette étude, celles-ci ont été employées de la manière suivante :

PERVAL

Agrégation par aires d'étude ZONE 1 (0 à 5 km) et ZONE 2 (5 à 10 km) :

Valeur moyenne de la transaction d'une maison individuelle ancienne

- Comparaison des zones 1 et 2 avec l'évolution de la tendance départementale
- Comparaison entre zones

Valeur moyenne de la transaction des appartements anciens

- Comparaison des zones 1 et 2 avec l'évolution de la tendance départementale
- Comparaison entre zones

Valeur moyenne de la transaction d'un terrain à bâtir

- Comparaison des zones 1 et 2 avec l'évolution de la tendance départementale
- Comparaison entre zones

D.R.E. (Direction Régionale de l'Équipement)

Pour l'aire d'étude – zone 1 (0 à 5 km), les statistiques de nombre de permis autorisés permettent d'apprécier le dynamisme et l'attractivité des collectivités d'implantation et proches d'éoliennes en fonction des années.

Un croisement avec la prise de contact auprès des collectivités permettra de commenter le contexte d'urbanisation des communes rurales.

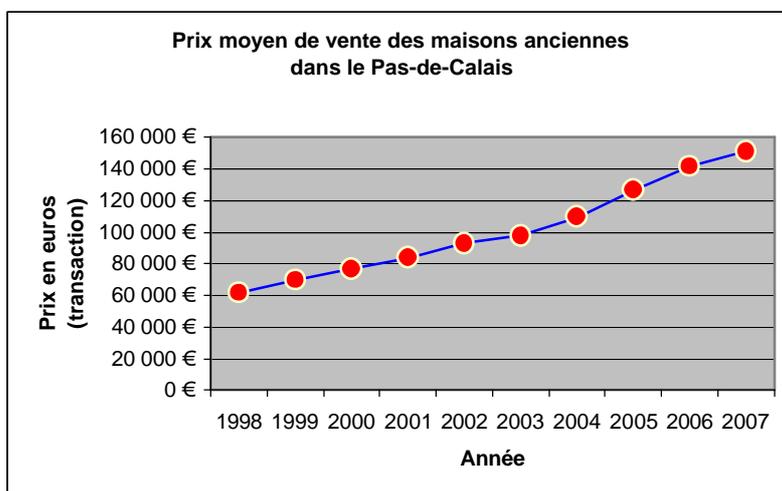
5. ANALYSE ET INTERPRETATION

5.1.1 Indicateurs suivant base de données PERVAL

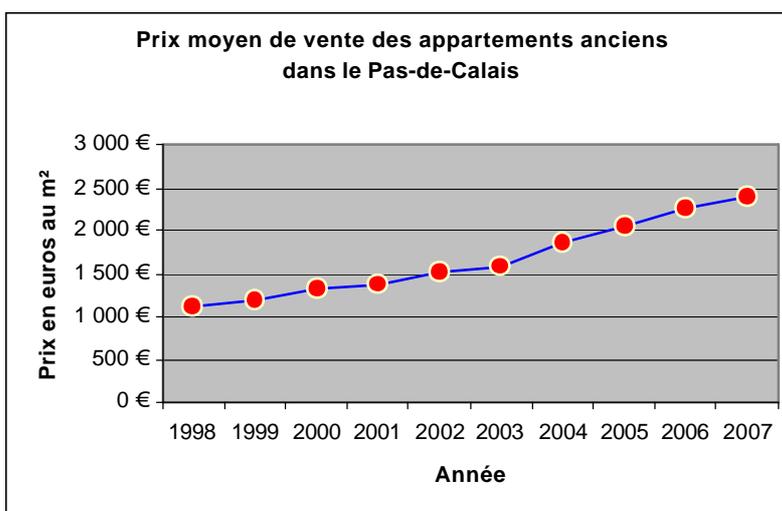
Climat-Energie-Environnement a réalisé un travail d'interprétation et de détermination d'indicateurs qui permet d'observer un effet apparent ou non de l'apparition des éoliennes sur l'évolution globale de la valeur des biens immobiliers à l'échelle des communes.

Par cette approche, il s'agit, avant tout, d'apprécier un éventuel infléchissement de la tendance des transactions qui pourrait être généré par une désaffection des communes d'implantation et celles limitrophes.

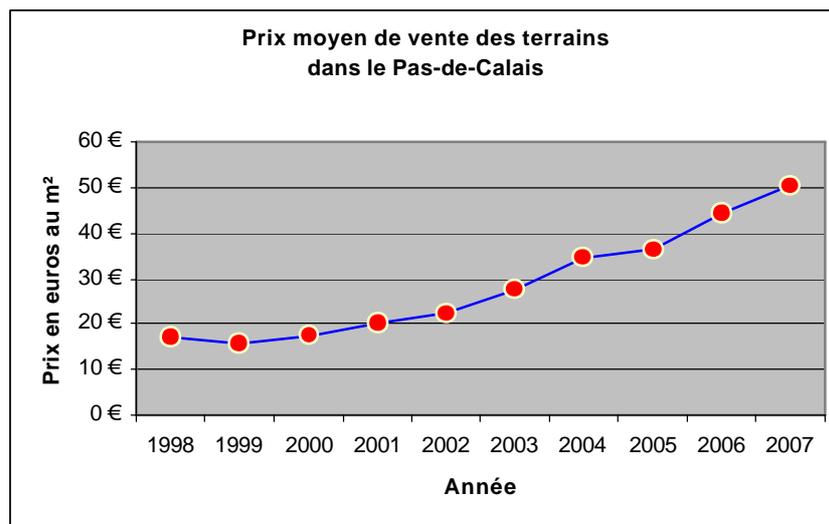
A partir des données collectées, il est, d'ores et déjà possible de constater des tendances. Ainsi, si l'on considère **la base de données de PERVAL**, les prix de vente des terrains, maisons et appartements ont bien augmenté depuis 10 ans dans le département du Pas-de-Calais.



Graphique 12 : Prix moyen de vente des maisons anciennes dans le Pas-de-Calais – source : PERVAL



Graphique 13 : Prix moyen de vente des appartements anciens dans le Pas-de-Calais – source : PERVAL



Graphique 14 : Prix moyen de vente des terrains dans le Pas-de-Calais – source : PERVAL

A la lecture de ces graphiques, la tendance départementale à la hausse des valeurs de transactions des propriétés a été plutôt constante. La hausse pour les maisons anciennes, caractéristiques des secteurs d'implantation, avoisine la dizaine de % par an (hausse de 145% sur la période 1998-2007).

Cette évolution est également présente dans les 5 zones étudiées.

Dans les secteurs proches des centrales de la Haute-Lys, de Fruges et de Valhuon, les prix se situent un peu en-dessous de la moyenne départementale ; par contre, dans les secteurs proches de la côte d'Opale, du côté des centrales de Cormont et Widehem (qui comprennent les communes littorales de Camiers et Neufchâtel-Hardelot), les prix dépassent la moyenne départementale.

D'après PERVAL, le fléchissement des prix moyens pour les maisons anciennes en 2003 est principalement dû à un effet de structure. La répartition des ventes de 2003 par secteur est différente de celle de 2002. Par exemple, le secteur de Condette-Neufchâtel-Hardelot pèse 33% des ventes en 2002 contre 28% en 2003. Or les prix dans ce secteur sont plus de 60% plus élevés que la moyenne départementale. Si on applique la répartition des ventes de 2002 aux ventes de 2003, le prix au m² s'accroît de +14% sur un an.

a) Maisons anciennes

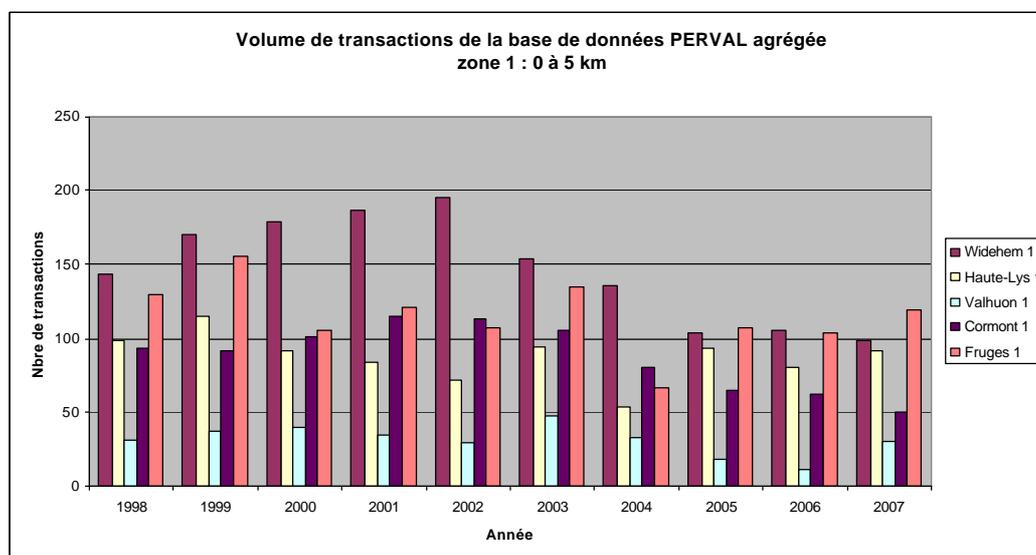
Plus de 10 000 transactions ont servi à la constitution de l'agrégation de la base de données PERVAL sur les aires d'études autour des centrales éoliennes.

Le nombre de transactions par aires d'étude (zone 1 et 2) est présenté dans le tableau ci-après :

	WIDEHEM		HAUTE-LYS		VALHUON		CORMONT		FRUGES	
	Zone1	Zone 2	Zone1	Zone 2	Zone1	Zone 2	Zone1	Zone 2	Zone1	Zone 2
1998	143	339	99	74	31	230	93	423	130	103
1999	170	327	115	113	37	226	92	435	156	112
2000	179	333	92	83	40	250	101	461	105	112
2001	187	288	84	91	35	191	115	405	121	135
2002	195	299	72	83	29	167	113	430	107	115
2003	154	269	94	108	47	273	105	374	134	147
2004	135	218	53	60	33	233	80	300	67	94
2005	104	196	93	66	18	190	65	264	107	102
2006	105	190	80	76	12	143	62	234	104	77
2007	99	193	92	69	30	152	50	240	119	92
2008										
2009										
2010										
2011										

Mise en service centrale éolienne

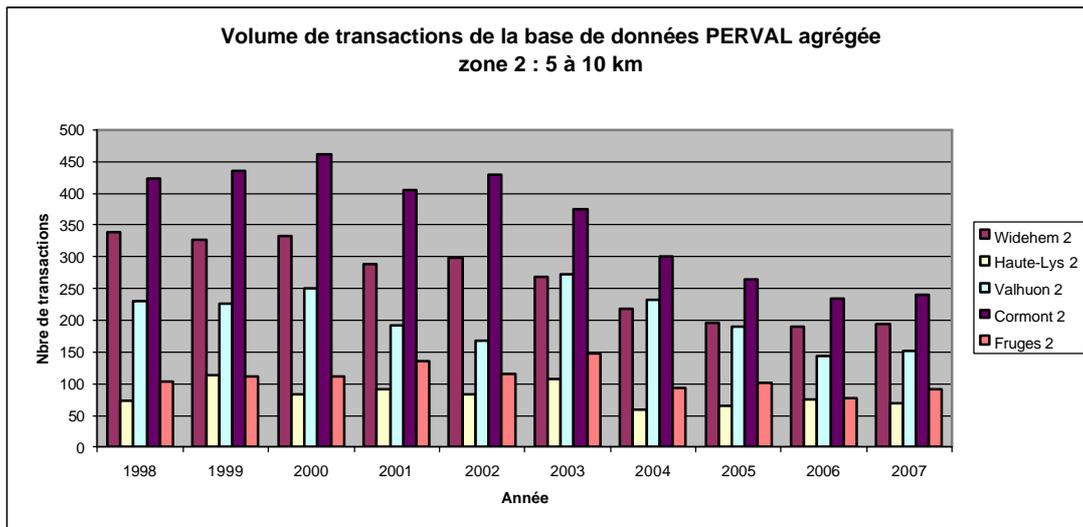
Les graphiques ci-après rendent compte du volume de transactions réalisées sur les aires études et pourraient interpeller quant à une baisse suite à la mise en service des éoliennes :



Graphique 15 : volume de transactions « maisons anciennes » sur la zone 1

Sur cette aire d'étude, Widehem connaît une considérable influence de la bande littorale, la majeure partie des transactions s'opèrent sur les communes telles que Camiers, Neufchâtel-Hardelot...

Un infléchissement apparaît dans le nombre de transactions, depuis environ 2002 sur les aires d'étude concernant Widehem, Cormont et dans une moindre mesure Valhuon. Comme il le sera montré par la suite, il s'agit d'une raréfaction de l'offre de maisons anciennes sur ces secteurs, entraînant inévitablement une baisse du volume de transactions.

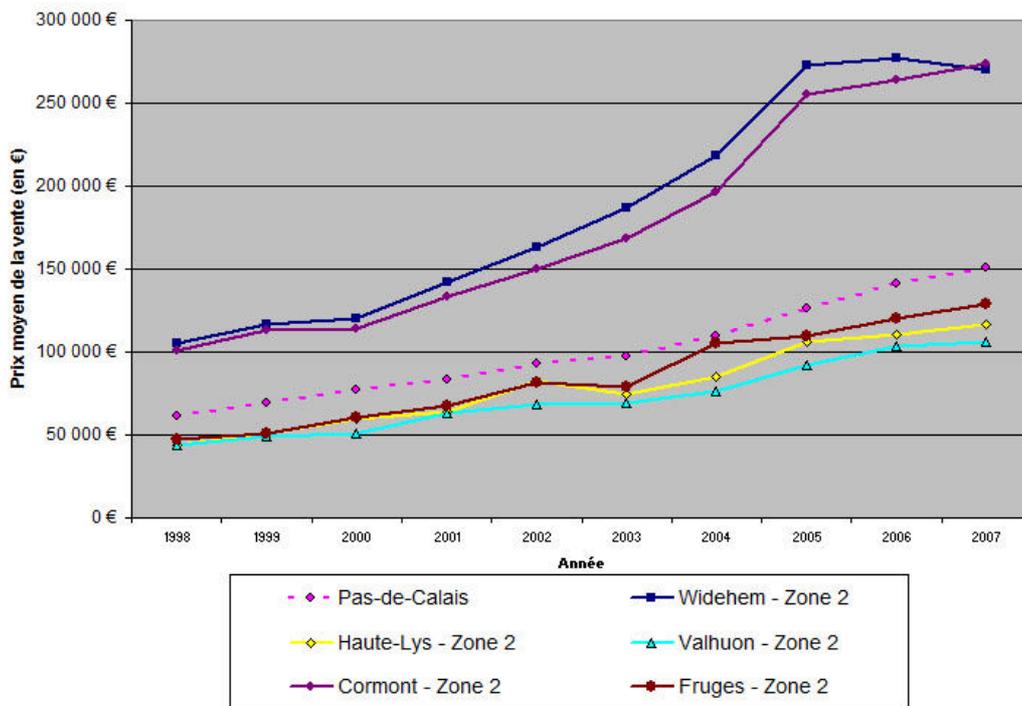


Graphique 16 : volume de transactions « maisons anciennes » sur la zone 2

Les territoires accueillant les centrales de la Haute-Lys et de Fruges présentent un volume relativement constant de transactions de maisons anciennes. Tenant compte de la densité d'éoliennes actuelle et prévue, cela signifie à ce stade que le marché se maintient (vente et achat). Il s'agira par la suite, d'observer la valeur des transactions réalisées.

A une distance importante (supérieure à 5 km – zone 2) des sites de Widehem et Cormont, il est possible de constater l'influence très significative des communes littorales, telles que Le Touquet et Neufchatel-Hardelot quant aux valeurs des biens immobiliers en comparaison avec l'intérieur des terres.

Prix moyen de la vente des maisons anciennes
Zone 2 (5 à 10 km)



Graphique 17 : Evolution des prix moyens des transactions sur la zone 2 (5 à 10 km) des sites

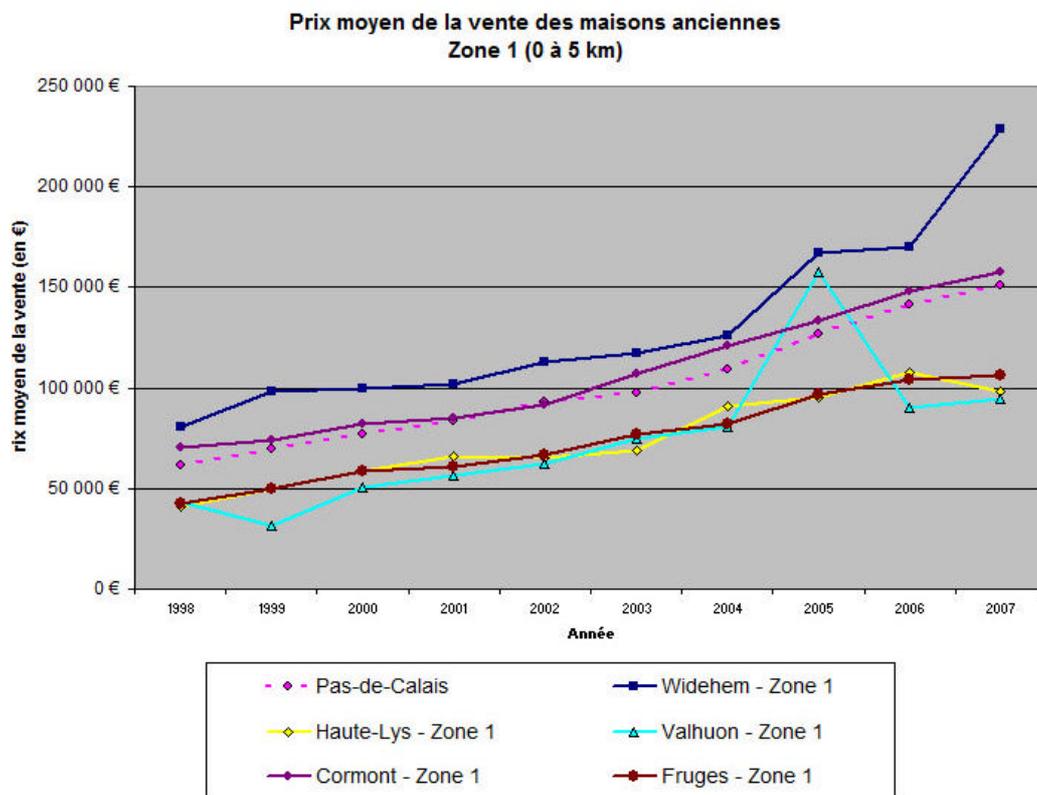
La valeur d'un bien sur le littoral tel qu'une maison ancienne est double et sans tenir compte de la différence de bien (surface, nature du bien), cet écart de prix entraîne l'ensemble de la zone 2 à la hausse. Cela signifie que 3-4 communes littorales surestiment la valeur moyenne des transactions de la zone 2.

Depuis 2005, il est tout de même intéressant de noter une stabilisation de la valeur moyenne des transactions sur les zones 2 de Widehem et Cormont tandis que la tendance à la hausse se poursuit à l'intérieur des terres.

En 2003, il peut être observé un infléchissement sur les zones 2 de Valhuon, Haute-Lys, Fruges et dans une moindre mesure à l'échelle départementale. Hormis la centrale éolienne de Widehem cette année-là, aucune centrale n'était encore en service : la Haute-Lys apparaissait comme le projet le plus concret. Néanmoins, comme indiqué dans le contexte national de l'immobilier, la conjoncture de l'immobilier et du crédit des français en 2003 a conduit à quelques baisses de dynamisme de transactions sur certains secteurs géographiques. De toute évidence, cet infléchissement disparaît les années suivantes, y compris l'année de la mise en service de la Haute-Lys (2004).

A l'échelle de la périphérie proche des éoliennes (zone 1 : 0 à 5 km), sur les années 2001, 2004, 2005 et 2006 (mises en service de centrales), aucun infléchissement « macro » significatif n'est observé.

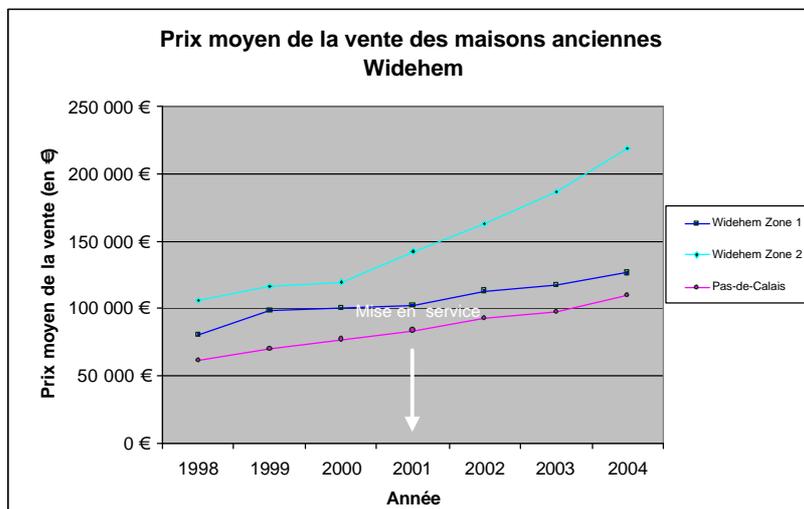
Valhuon fait exception pour l'année 2005 avec une hausse importante. PERVAL nous indique que cette hausse s'explique par le fait que plus de 20% des ventes se sont effectuées à plus de 200 000 €. En 2004, 2006 et 2007, aucune maison ne s'est vendue à plus de 200 000 €. Le prix moyen de 157 608 € en 2005 est donc dû à un effet de qualité des biens vendus. En 2005, par rapport aux autres années, la proportion des grandes maisons est plus importante et donc le prix moyen est tiré à la hausse par ces 20% de maisons qui se sont vendues entre 200 000 € et 560 000 €.



Graphique 18 : Evolution des prix moyens des transactions sur la zone 1 (0 à 5 km) des sites

TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES - WIDEHEM

Le graphique ci-après distingue sur la zone de Widehem l'évolution de la valeur des transactions sur la période centrée autour de la mise en service (2001) et comparativement à la tendance observée à l'échelle départementale. Ainsi, la zone 2 (5 à 10 km) a connu une augmentation plus importante en raison de l'attractivité des communes littorales.

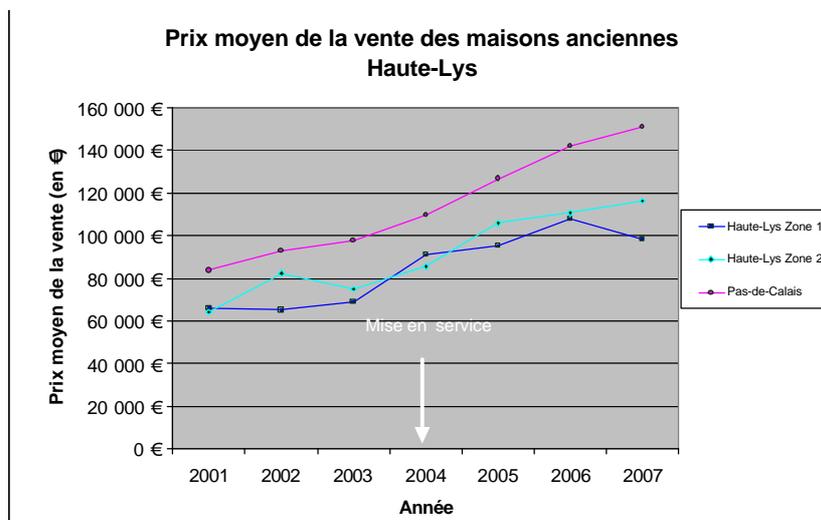


Graphique 19 : Prix moyen de la vente de maisons anciennes – site de Widehem – source : PERVAL/CEE

Aucun infléchissement significatif n'apparaît sur la période et l'agrégation de communes considérées.

TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES – HAUTE-LYS

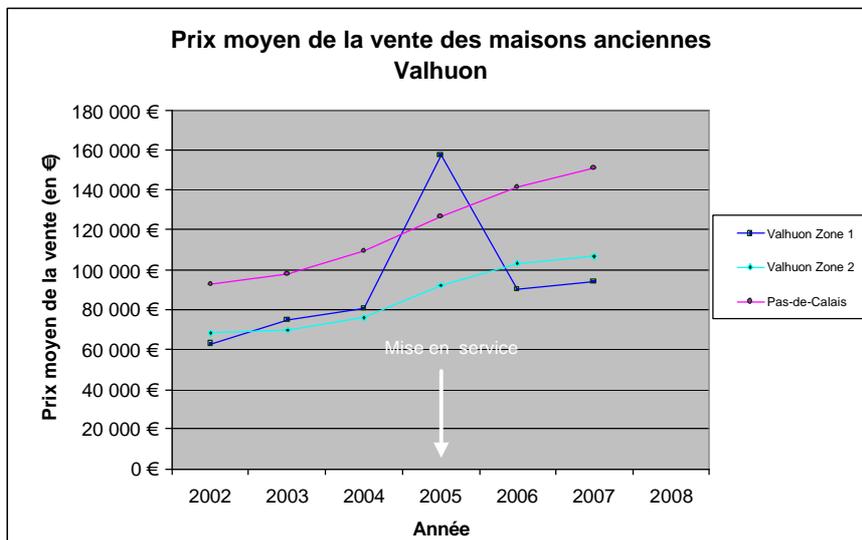
Avant l'année de la mise en service des centrales de la Haute-Lys, la tendance était plutôt stagnante voire à la baisse dans les zones 1 et 2 ; à partir de 2004, la tendance est repartie à la hausse pour suivre l'évolution départementale. Néanmoins, depuis 2005, la hausse de la valeur moyenne des transactions est moins marquée que la moyenne départementale. En 2007, la valeur moyenne connaît un infléchissement. A ce stade, comme la tendance départementale semble le souligner dans une moindre mesure, il pourrait s'agir d'un infléchissement général amorcé en France.



Graphique 20 : Prix moyen de la vente de maisons anciennes – site de Haute-Lys – source : PERVAL/CEE

TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES – VALHUON

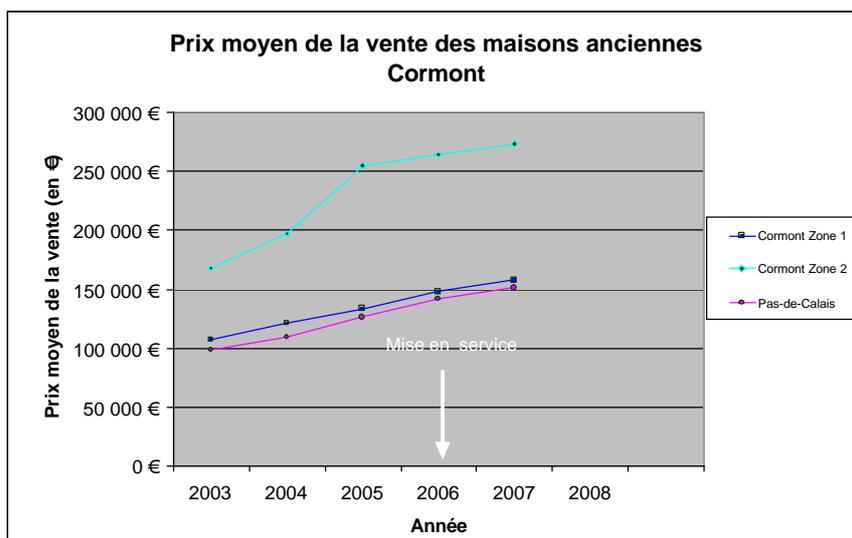
Comme indiqué précédemment, l'agrégation réalisée par PERVAL inclut, à hauteur de 20%, des biens « atypiques » vendus en 2005 (20% de transactions supérieures à 200 000 euros sur les communes de la zone 0 à 5 kilomètres).



Graphique 21 : Prix moyen de la vente de maisons anciennes – site de Valhuon – source : PERVAL/CEE

TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES – CORMONT

A nouveau, l'important écart de valeur des maisons anciennes entre les 2 zones est dû exclusivement à l'influence des communes littorales. Sur l'aire d'étude zone 1 (0 à 5 km), la tendance du prix moyen suit globalement celle du département.

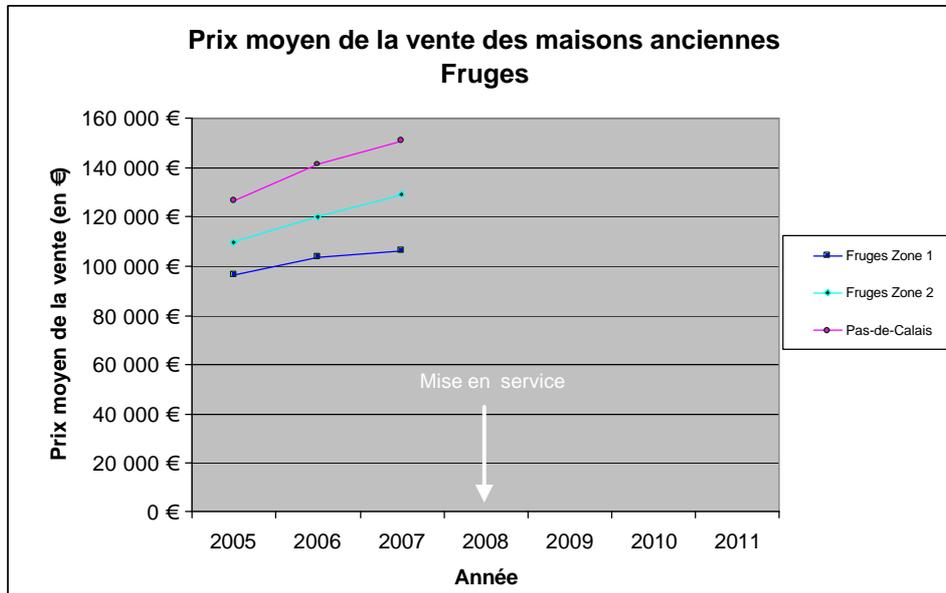


Graphique 22 : Prix moyen de la vente de maisons anciennes – site de Cormont – source : PERVAL/CEE

Aucun infléchissement significatif n'apparaît sur la période et l'agrégation de communes considérées.

TRANSACTIONS DE MAISONS ANCIENNES – FRUGES

La période de recul relative à la mise en place des éoliennes de Fruges ne permet pas d'appréhender de tendance. Même si la mise en œuvre a débuté en 2007, il apparaît prématuré d'en tirer des premières indications.



Graphique 23 : Prix moyen de la vente de maisons anciennes – site de Fruges – source : PERVAL/CEE

APPROCHE SUR LA PERIPHERIE « IMMEDIATE » DE 0 A 2 KM

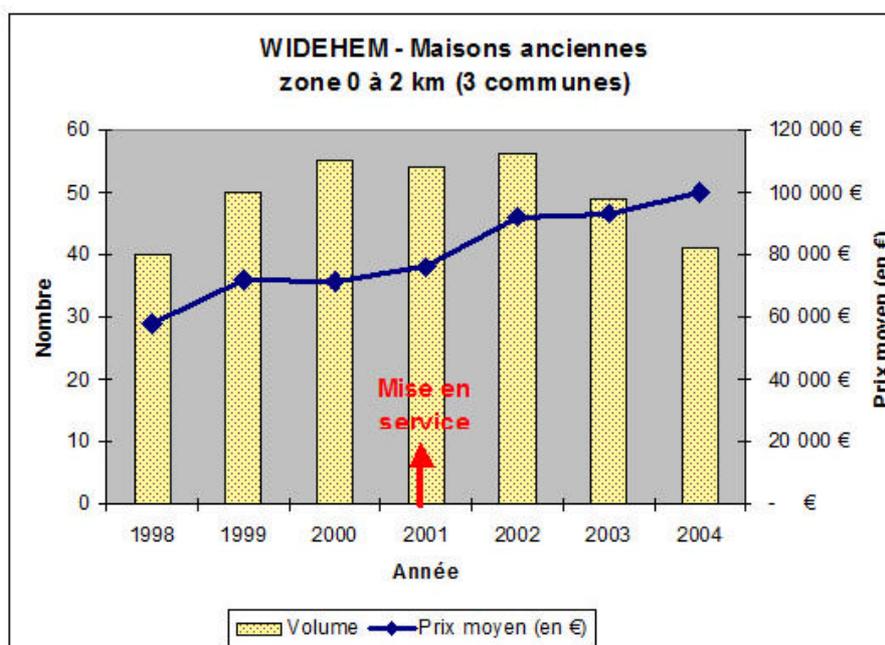
Afin de tenir compte de la périphérie « immédiate » des éoliennes, il a été demandé à PERVAL de fournir des moyennes sur un zonage de communes proches (cf. annexe).

	Widehem		Haute-Lys		Valhuon		Cormont		Fruges	
	zone 0-2 km		zone 0-2 km		zone 0-2 km		zone 0-2 km		zone 0-2 km	
	Volume stats	prix moyen								
1998	40	58 186 €	5	30 794 €	4		5	131 655 €	76	42 633 €
1999	50	72 076 €	10	54 119 €	3		3		87	47 223 €
2000	55	71 411 €	10	57 611 €	1		8	90 278 €	61	52 224 €
2001	54	76 200 €	7	65 444 €	4		7	103 143 €	72	60 087 €
2002	56	91 850 €	11	75 784 €	4		4		61	59 709 €
2003	49	93 098 €	7	66 151 €	6	84 970 €	1		82	71 965 €
2004	41	99 701 €	4		3		2		34	69 768 €
2005	24	112 244 €	18	92 437 €	3		3		58	99 274 €
2006	29	131 637 €	8	134 341 €	2		4		59	100 083 €
2007	33	167 038 €	15	95 410 €	1		1		60	86 455 €

Sur Cormont et Valhuon, les données ne sont pas disponibles ou inexploitable. Sur Fruges, la mise en œuvre sur la période 2007-2008, encore inachevée, ne permet pas d'interpréter les données.

Ainsi, à partir de la base de données PERVAL, seuls Widehem et Haute-Lys peuvent être présentés. Il s'agit à la fois de considérer le nombre de communes, le volume de transactions et leur montant.

Sur Widehem (3 communes retenues), sur la période 3 ans avant et 3 ans après la mise en service, le nombre de transactions est en baisse mais leur valeur moyenne se maintient sur une courbe ascendante. Sur une cinquantaine de transactions annuelles pour 3 communes, aucun effet de dépréciation financière n'apparaît sur ces données.

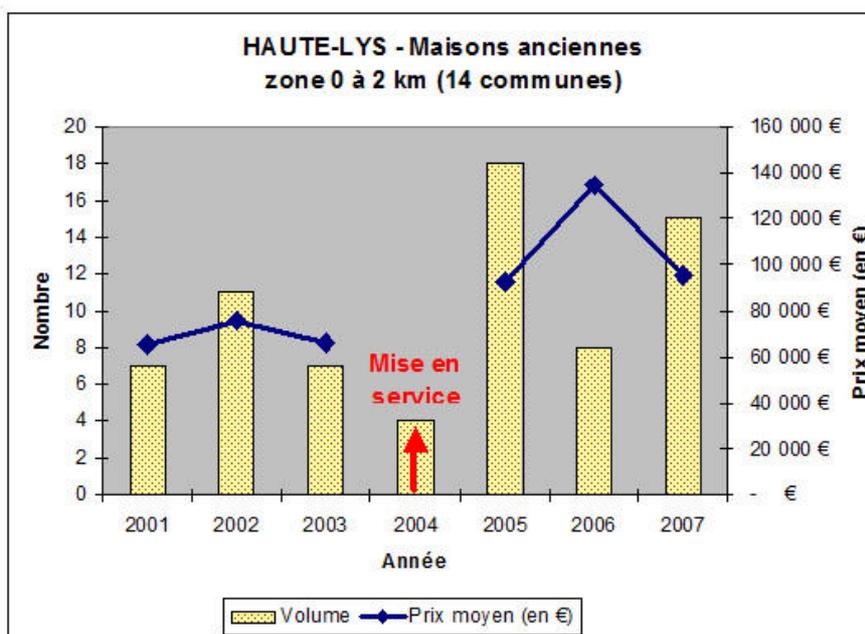


Graphique 24 : Vente de maisons anciennes « Widehem » 0 à 2 km – source : PERVAL

Sur la périphérie « immédiate » des éoliennes de la Haute-Lys, l'année qui a suivi la mise en service, il est observé un pic de 18 transactions sur un territoire de 14 communes. En outre, sur les 3 années postérieures à la mise en service, le prix moyen des ventes a significativement augmenté.

A la lecture des données fournies par PERVAL, les communes de Verchocq et Fauquembergues ont représenté plus de la moitié des transactions de l'année 2005 sur 14 communes étudiées. Il en est de même pour l'année 2007. A noter que le bourg de Verchocq, avec l'habitat regroupé, se situe au-delà de 2 kilomètres.

Les autres communes, dont celles accueillant les éoliennes (Reclinghem, Vincly, Renty, Audincthun) n'ont manifestement pas connu d'augmentation subite du volume de transactions (ventes précipitées de maisons anciennes). En outre, 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 observable (cf. dires d'opposants sur des décotes à hauteur de 20 à 40%).



Graphique 25 : Vente de maisons anciennes « Haute-Lys » 0 à 2 km – source : PERVAL

b) *Appartements anciens*

En milieu rural, les appartements anciens représentent un intérêt moindre en comparaison des maisons anciennes ou neuves qui constituent le type de bien le plus répandu (cf. contexte de l'immobilier en Nord – Pas-de-Calais). En outre, généralement, les appartements anciens localisés dans le regroupement du bâti en centre-bourg, ne devraient connaître que très occasionnellement de vue sur des éoliennes.

La base de données de PERVAL met en évidence la quasi absence de transactions relatives à des appartements anciens sur les zones accueillant le plus d'éoliennes (Haute-Lys, Fruges). Sur la périphérie des sites « Haute-Lys » et « Fruges », aucune donnée n'a été fournie (volume inférieur à 5 transactions par commune).

Le tableau, extrait de la base de données de PERVAL, montre la très forte tendance à la hausse de la valeur des appartements depuis 10 ans, à proximité de la bande littorale (un facteur de 2 à 3). Le volume de transactions à la baisse traduit bien la tension sur les appartements par la raréfaction des ventes (divisé par un facteur de 2).

	Widehem				Valhuon				Cormont			
	zone 1		zone 2		zone 1		zone 2		zone 1		zone 2	
	volume	prix/m ²	volume	prix/m ²	volume	prix/m ²	volume	prix/m ²	volume	prix/m ²	volume	prix/m ²
1998	109	1 478 €	322	1 560 €			5	720 €	8	913 €	421	1 562 €
1999	118	1 615 €	390	1 660 €			6	601 €	<5		510	1 641 €
2000	116	1 678 €	415	1 762 €			<5		<5		531	1 741 €
2001	97	1 853 €	402	1 910 €			5	887 €	<5		496	1 903 €
2002	124	1 811 €	393	2 134 €			<5		6	1 158 €	510	2 081 €
2003	87	2 168 €	337	2 425 €			8	1 008 €	<5		421	2 383 €
2004	90	2 471 €	332	2 953 €			<5		<5		415	2 897 €
2005	76	3 033 €	245	3 657 €			<5		<5		320	3 512 €
2006	57	3 243 €	202	4 000 €			<5		<5		254	3 886 €
2007	73	3 700 €	223	4 049 €			5	1 408 €	<5		290	4 076 €

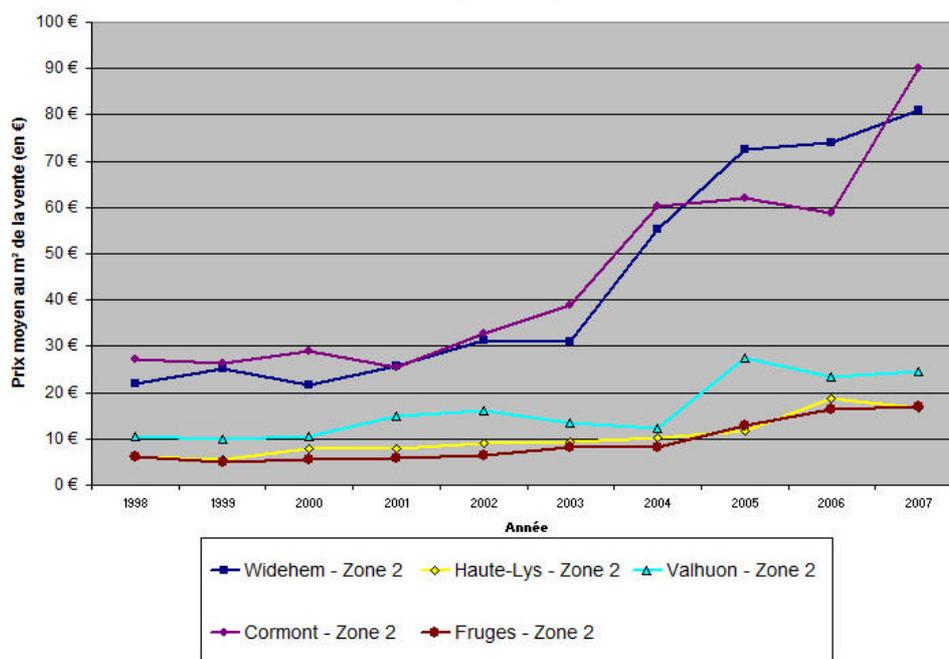
Tableau 10 : Vente des appartements anciens – zone 0 à 5 kilomètres – source : PERVAL

c) Terrains à bâtir

Comme le montrent les deux graphiques qui suivent, hormis le différentiel persistant entre communes littorales (zones associées à Widehem et Cormont), la valeur des transactions des terrains vendus se maintient à la hausse depuis 10 ans.

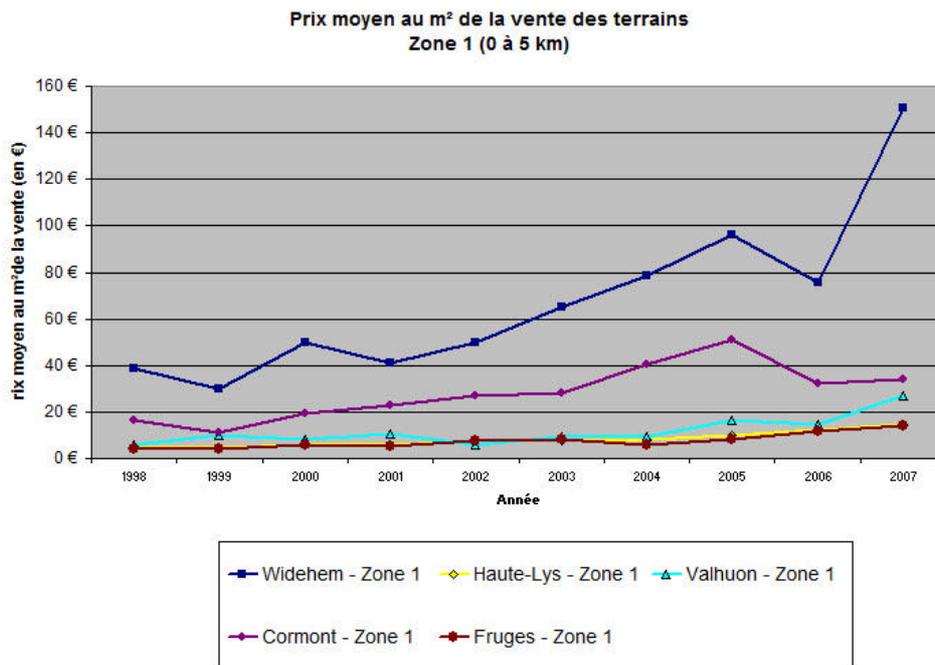
Sur l'ensemble des zones étudiées, il est possible d'observer un infléchissement entre 2005 et 2006 sur la périphérie de Valhuon, Cormont et Widehem.

Prix moyen au m² de la vente des terrains
Zone 2 (5 à 10 km)



Graphique 26 : Prix moyen au m² de la vente de terrains à bâtir (zone 2 : 5 à 10 kilomètres) – source : PERVAL/CEE

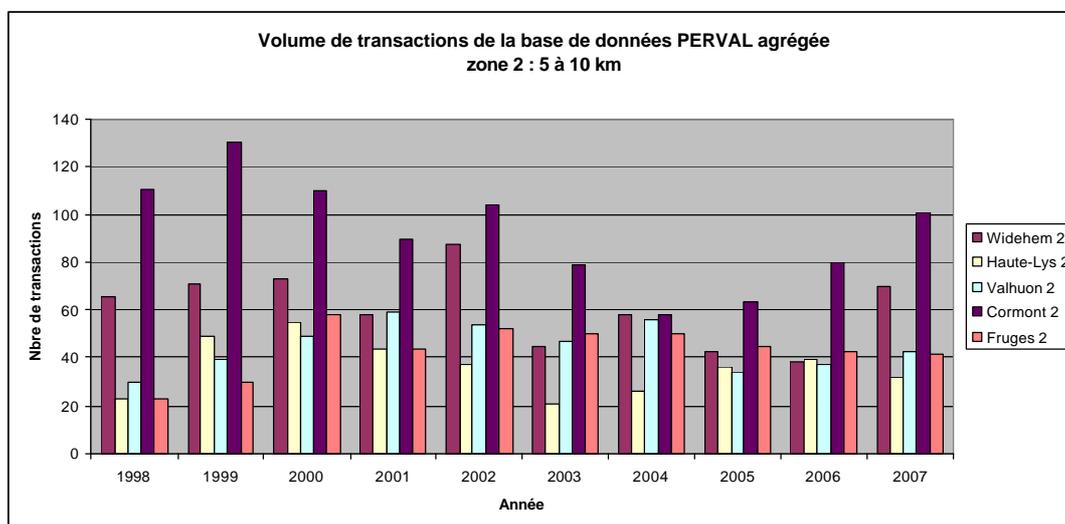
Si l'on considère la mise en service de Widehem en 2001, la baisse de valeur au m² de la vente de terrain à bâtir sur la période 2005-2006 n'est pas liée à l'implantation d'éoliennes. Cet infléchissement observé sur plusieurs territoires avec une tendance similaire ne présente pas de lien direct avec la mise en œuvre d'éoliennes.



Graphique 27 : Prix moyen au m² de la vente de terrains (zone 1 : 0 à 5 kilomètres) – source : PERVAL/CEE

Aussi intéressant que la valeur, le volume de transactions réalisées représente un bon indicateur d'attractivité du territoire.

Sur la zone 5 à 10 kilomètres, le secteur «Cormont » a connu une hausse significative du volume de vente, couplé à une hausse de la valeur moyenne.



Graphique 28 : Volume de transactions de terrains à bâtir – zone de 5 à 10 kilomètres

Sur la zone 0 à 5 kilomètres, il apparaît que les sites « Haute-Lys » et « Fruges » ont connu sur 2006 et 2007, une hausse significative du volume de vente des terrains à bâtir. En croisant cette évolution avec celle de la valeur de ventes, il n'est pas observé de phénomène de vente « vers le bas ».

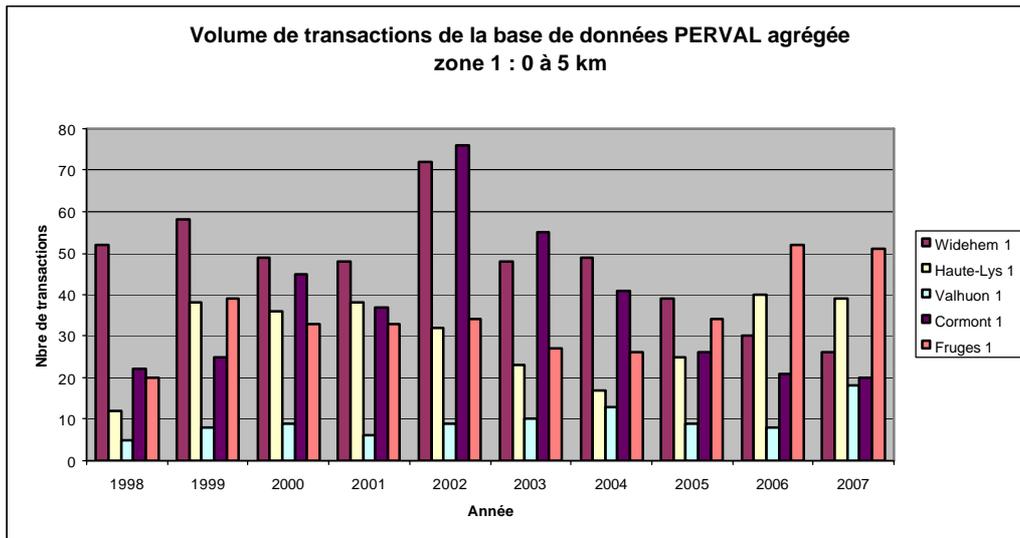


Photo 4 : construction de maison neuve à Renty avec éoliennes en arrière plan – source : CEE

5.1.2 Indicateurs suivant base de données D.R.E.

Concernant les données de la D.R.E., le nombre de permis autorisés, dans la zone 1 (0 à 5 kilomètres) sur les périodes suffisamment longues (Widehem, Haute-Lys) n'a pas connu d'infléchissement une fois les éoliennes installées. Au contraire, il est à constater une hausse significative du nombre d'autorisations en 2003, hausse qui s'est poursuivie depuis lors.

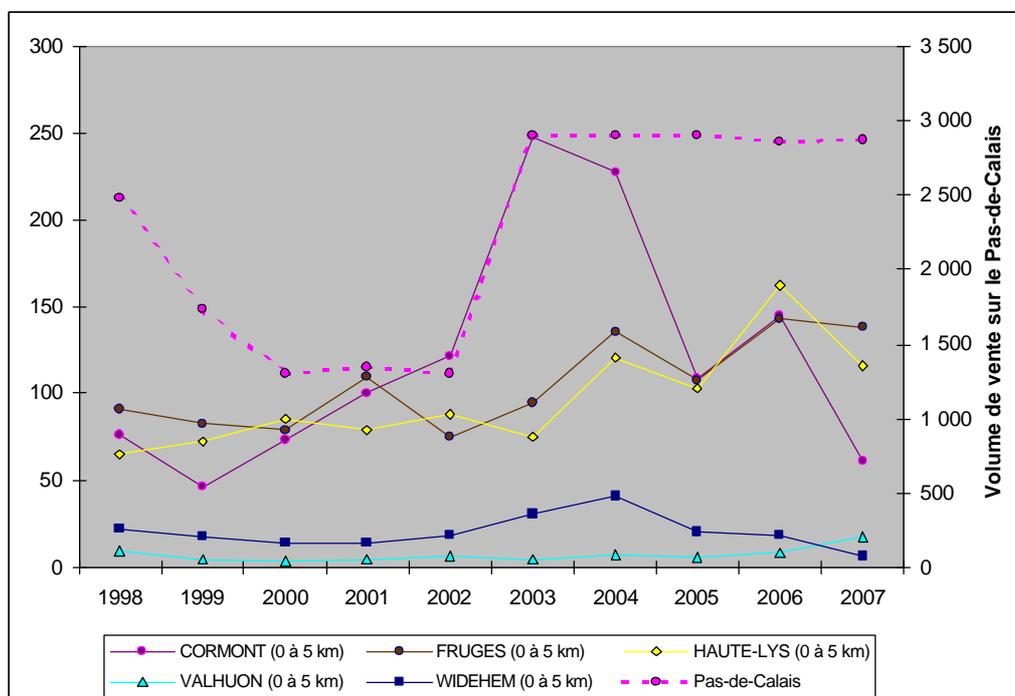
Nombre total de logements et de permis autorisés de 1998 à 2007 dans les 5 zones étudiées

Sources : SITADEL - DRE Nord - Pas-de-Calais et CEE

Libellé	Nombre total de logements autorisés									
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
zone CORMONT 1	76	46	73	100	122	248	228	109	145	61
zone FRUGES 1	91	82	79	110	75	93	135	104	142	131
zone HAUTE-LYS 1	65	72	85	79	88	75	121	103	163	116
zone VALHUON 1	105	52	47	57	71	56	83	64	102	207
zone WIDEHEM 1	262	207	165	162	220	361	482	235	220	81
totaux des 5 zones	599	459	449	508	576	833	1 049	615	772	596
Nord	5 139	1 806	2 476	2 822	1 974	5 094	5 094	6 345	6 725	4 569
Pas-de-Calais	2 480	1 733	1 298	1 343	1 295	2 902	2 902	2 906	2 863	2 868
Région	7 619	3 539	3 774	4 165	3 269	7 996	7 996	9 251	9 588	7 437

(**) : comptage d'après visite de CEE dans les mairies et consultation du registre des demandes de permis de construire

 année de mise en service des centrales éoliennes



Graphique 29 : Nombre de logements autorisés (zone 1 : 0 à 5 kilomètres) – source : DRE/CEE

L'année 2006 pour « Haute-Lys » et « Fruges » (communes concernées par les 2 sites) a été marquée par une hausse significative des logements autorisés principalement sur 3 communes (Renty, Coupelle-Vieille et Enguinegatte représentant environ une trentaine de logements autorisés cette année là).

Comme le montre le tableau suivant, le nombre de permis de construire accordés durant cette période est également en hausse. Les données pour les années 2006 et 2007 ne sont pas disponibles actuellement auprès de la DRE. A l'échelle du département, la hausse importante depuis 2003 a été poussée par le collectif neuf et les outils fiscaux également mis en place par l'état.

Libellé	Nombre de permis autorisés							
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
zone CORMONT 1	48	46	55	57	90	74	80	81
zone FRUGES 1	78	77	70	71	62	75	111	94
zone HAUTE-LYS 1	59	66	76	76	74	73	100	94
zone VALHUON 1	51	52	44	51	56	49	75	53
zone WIDEHEM 1	105	86	72	79	106	79	78	117
totaux des 5 zones	341	327	317	334	388	350	444	439
Nord	3 510	3 670	3 751	3 272	2 984	3 481	3 481	3 809
Pas-de-Calais	3 648	3 945	3 914	3 656	3 538	4 199	4 199	4 410
Région	7 158	7 615	7 665	6 928	6 522	7 680	7 680	8 219



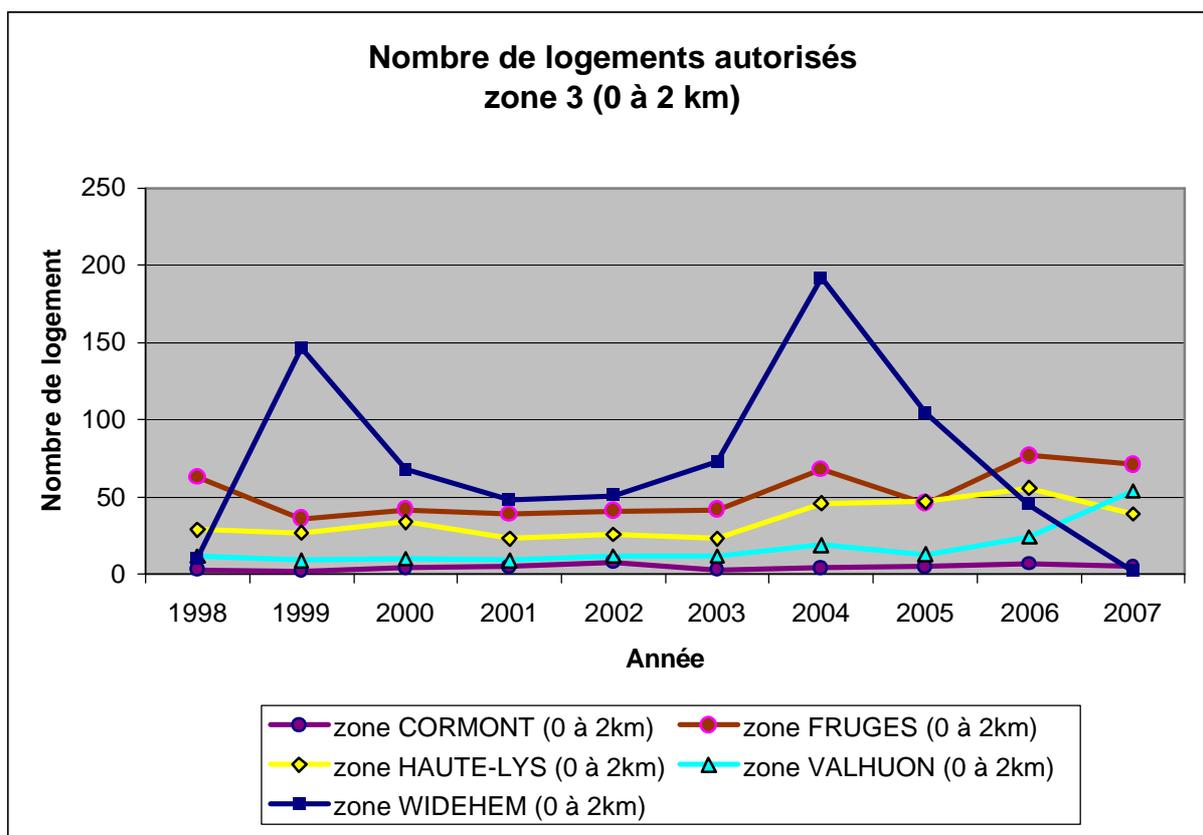
Photo 5 : Maison neuve à Fauquembergues avec éoliennes en arrière-plan – source : CEE

APPROCHE SUR LA PERIPHERIE « IMMEDIATE » DE 0 A 2 KM

La périphérie « immédiate » des éoliennes regroupant plus particulièrement les communes d'implantation, ne fait pas apparaître d'éléments nouveaux hormis pour Widehem. La zone 0 à 2 km de Widehem comporte 3 communes, après une hausse significative des logements autorisés en 2004, (mise en service des éoliennes en 2001), l'année 2007 aura vu seulement 2 logements autorisés.

Sur les autres secteurs, la tendance aura été globalement la même que la périphérie proche (zone 2 : 0 à 5 km).

Aucune corrélation avec la mise en œuvre d'éoliennes n'apparaît.



Graphique 30 : Nombre de logements autorisés – 0 à 2 km – source : DRE

5.1.3 Indicateurs suivant les registres communaux.

En ce qui concerne **les registres de demande de permis de construire**, Climat-Energie-Environnement a pris contact avec les 116 communes situées dans un rayon de 0 à 5 kilomètres des centrales éoliennes, par l'intermédiaire des communautés de communes ou d'agglomérations dont elles sont membres.

Sur les 116 communes visitées, deux maires seulement ont refusé de nous donner accès à leur registre des demandes de permis de construire, il s'agit des communes de Valhuon et de Bergueneuse. C'est notamment dommage pour Valhuon qui a sur son territoire deux éoliennes qui constituent le point de départ de l'une des zones d'étude.

Les communes de Radinghem et de Verchin ont tardé à nous fournir leurs données à temps pour pouvoir en tenir compte dans nos résultats. Enfin, lors de nos visites dans les communes d'Avesnes-au-Mont et d'Inxent, à chaque fois, la mairie était fermée ; les maires ont toutefois reçu un courrier de notre part, mais ne nous ont pas contacté pour y donner suite.

Climat-Energie-Environnement s'est rendu dans chacune des mairies en question et a consulté le registre des demandes de permis de construire, afin d'évaluer le dynamisme de ces communes en matière immobilière.

Lors de ces consultations, il a été recensé toutes les demandes concernant les logements, qu'il s'agisse de maisons individuelles, d'immeuble collectif, de résidence principale ou secondaire, de transformation d'un bâtiment en logement ou en gîte, etc..

Il a été noté le nombre de PC demandés et accordés, ainsi que, si la donnée était disponible, les références cadastrales de la parcelle sur laquelle le logement a été construit. Ce travail a été effectué sur la période allant de 1998 à juin 2008.

Pour les autres communes visitées, **plusieurs cas de figures** se sont présentés :

Les communes rurales du **Montreuillois**, où les **résidences secondaires** sont nombreuses (Vallée de la Course notamment) étaient parfois réticentes lors de notre première visite, nous suspectant de travailler pour une agence immobilière ; elles nous ont ensuite fourni leurs données sans problème une fois acquis l'accord du maire.

Les **communes rurales du canton d'Hucqueliers, de Fruges ou de Fauquembergues** ont particulièrement bien coopéré à cette enquête ; certaines, très petites, étaient heureuses que quelqu'un s'intéresse à leur territoire !

Les communes, sur le territoire desquelles sont implantées **les éoliennes**, sont donc **très sensibilisées** au problème et ont eu ainsi l'occasion de faire remonter quelques réactions de la population locale.

Les communes où les constructions sont nombreuses – souvent rurales au départ – mais **proches d'un axe important ou d'une agglomération importante**, comme Dohem, Enguinegatte, La Thieuloye, Enquin-Les-Mines ou Renty ont vu leur population augmenter fortement ces dernières années.

Les communes **proches du littoral** (Camiers, Etaples, Neufchâtel-Hardelot ou encore Nesles), où les **résidences secondaires** sont nombreuses et où les projets d'investisseurs privés pour des lotissements ou immeubles collectifs ne manquent pas.

A quelques kilomètres de ces agglomérations du littoral, les communes attirent les personnes à la recherche de terrains moins chers et de tranquillité ; c'est notamment le cas à Bréxent-Enocq, Attin, Tubersent,...

d) Localisation des nouvelles constructions vis-à-vis des éoliennes –Site de la Haute-Lys

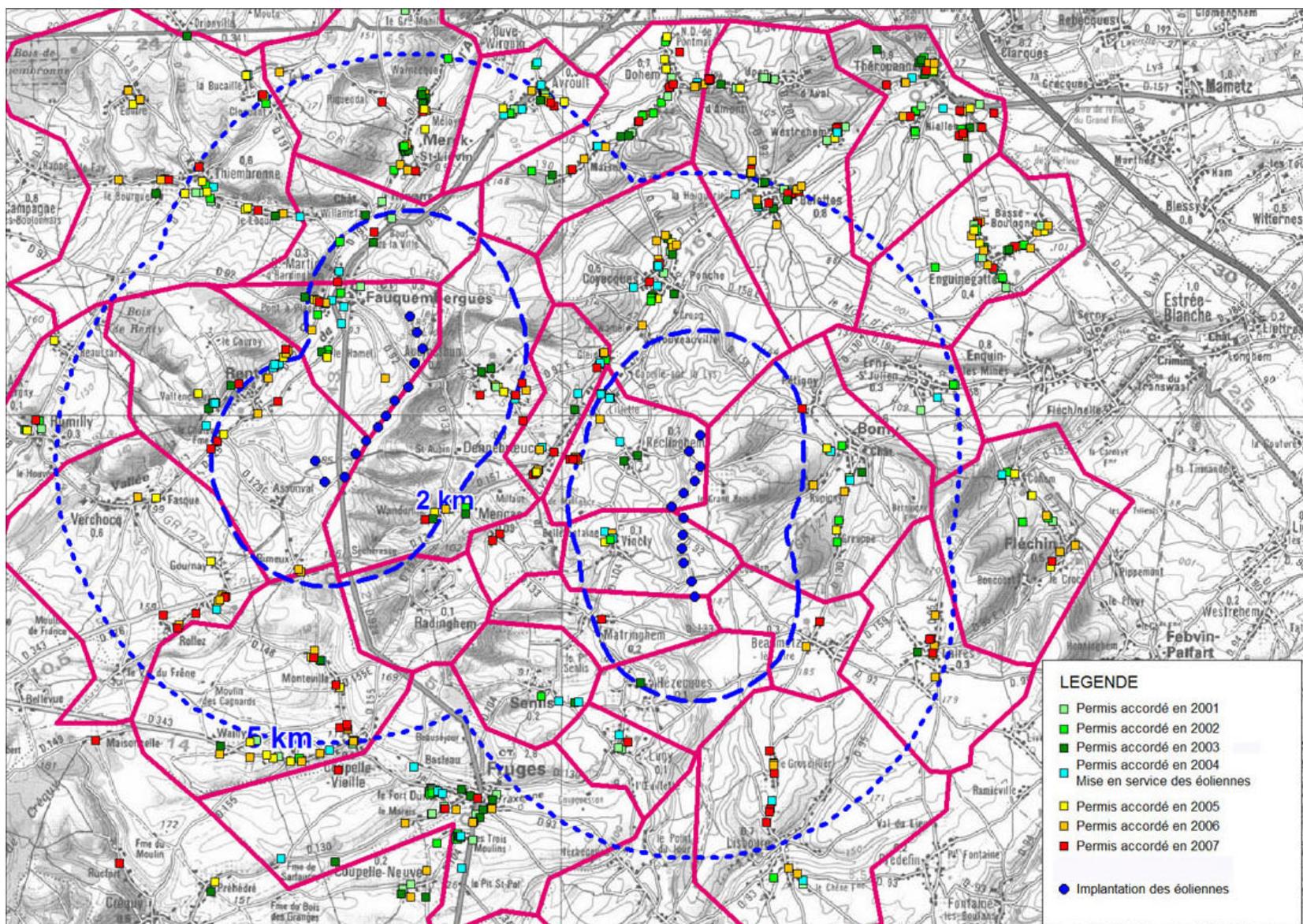
Climat-Energie-Environnement a cartographié, autour des éoliennes du site de la Haute-Lys, la localisation des permis accordés pour la construction de maisons neuves.

Ces permis ont été classés par année sur la période 2001-2007.

Comme le montre la carte ci-après, les demandes de permis dans la périphérie « immédiate » (0 à 2 kilomètres) sont assez limités sur le linéaire éoliennes en partie est. En outre, les permis ont été majoritairement accordés antérieurement à la mise en service des éoliennes.

Sur le linéaire en partie ouest, les communes de Fauquembergues, Renty et Audincthun ont accueilli une part importante des permis accordés pour des maisons neuves. Cette tendance s'est poursuivie une fois les éoliennes installées. Sur ce site, les constructions neuves sont localisées à une distance supérieure au kilomètre, sauf exception pour un permis datant de 2006 sur la commune de Fauquembergues (distance d'environ 470 mètres d'une éolienne).

Comme mis en évidence par les données de la D.R.E., 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. La distance aux éoliennes s'explique plutôt par un regroupement avec le bâti existant plutôt qu'une appréhension à l'égard de tout gêne sonore éventuelle.



5.1.4 *Appréciation des acteurs locaux*

Les visites dans les mairies ont permis de recueillir des informations sur l'urbanisme, le dynamisme des communes, les difficultés rencontrées en matière de logements ainsi que leur avis sur l'impact éventuel que pourraient avoir les éoliennes sur l'immobilier.

a) *Les lotissements*

Les communes proches du littoral, telles que Camiers, Etaples, Neufchâteau-Hardelot ou plus petites comme Nesles ou Dannes sont des cas particuliers ; ce sont celles où les lotissements sont les plus représentés ; c'est aussi le cas des communes – petits bourgs-centres que sont Fruges, St Pol sur Ternoise ou encore Fauquembergues. Dans certaines communes, les projets sont en attente de décision de l'administration ou d'approbation d'un document d'urbanisme pour aboutir. Enfin, certains projets sont refusés car en-dehors du village-centre.

b) *Les terrains à bâtir*

La remarque est générale : les terrains sont rares et manquent cruellement dans certaines communes qui voient ainsi très peu de nouvelles constructions. Certaines communes attirent pour les nouvelles constructions en raison du faible prix de leurs terrains, moins chers qu'en ville (Etaples, Béthune, Saint-Omer ou même Arras). D'autres communes font fuir car les seuls terrains restant à vendre sont trop chers.

Parfois les maires ont une politique volontariste : ils prennent l'initiative de contacter les propriétaires de terrains pour les inciter à vendre ; il est à espérer que cette initiative fera bouger les choses.... Certaines communes ont vu une diminution de la taille des parcelles vendues car les gens n'ont plus les moyens d'acheter plus grand... de 2000 m², on est passé à environ la moitié.



Photo 6 : Terrains à vendre – source : CEE

c) *Les décisions de l'administration*

« Le pouvoir local – à savoir le conseil municipal – n'a pas assez d'autonomie dans les décisions sur l'aspect architectural des nouvelles constructions ; ce sont tout simplement les règles générales de l'urbanisme qui s'appliquent. On assiste ainsi progressivement à la destruction du paysage traditionnel bâti de nos villages.... Certains PC sont refusés en raison de la proximité d'exploitations agricoles ! »

Une remarque assez courante : nombreux certificats d'urbanisme refusés par l'administration. Il s'agit en général de communes qui n'ont pas de document d'urbanisme propre.

d) Les critères de choix

Les principaux facteurs influençant les propriétaires lors de l'achat d'un terrain à bâtir ou d'une maison ancienne qui sont apparus lors de nos discussions dans les mairies sont :

- ✓ Le prix est le facteur principal qui déclenche ou non l'achat ;
- ✓ La localisation de la commune par rapport au lieu de travail des propriétaires, et de ce fait la proximité des axes de communication et de transports en commun (trop rares en zone rurale !) sont également des facteurs décisifs ;
- ✓ La présence de certains types de services n'est pas négligée par certains (commerces de proximité, services péri-scolaires et activités extra-scolaires, services médicaux,

e) Les réactions des communes face aux projets de centrales éoliennes

La seule opposition évoquée par seulement deux maires vient de quelques étrangers britanniques qui ne supportent pas de voir des éléments neufs dans le paysage, même s'ils ne nient pas les avantages en termes de développement durable ; c'est le syndrome NIMBY des touristes... qui achètent des fermettes traditionnelles et recherchent le cachet traditionnel du paysage ; les éoliennes sont considérées comme des éléments trop modernes, donc à retirer de la vue. Il faut savoir que les deux communes en question ne bénéficient pas financièrement de l'opération, car ce n'est pas la même communauté de communes, ni le même canton !

Les autres élus ou techniciens rencontrés ne voient pas d'influence négative des éoliennes sur l'immobilier ; les habitants n'en parlent pas ! Au contraire, les éoliennes donnent plutôt une image positive dans le paysage.

Des éoliennes sont situées à proximité des hameaux de la commune et provoquent des nuisances (bruit, réception TV perturbée). La mairie reçoit des réclamations. Ce qui est gênant aussi, c'est le nombre excessif de machines ! Dans quelques années, il y aura un impact ; par contre, aucun problème avec les touristes et résidences secondaires.

L'habitat est parfois dispersé entre un village centre et quelques hameaux ; la visibilité des éoliennes peut être perçue très différemment selon l'endroit où l'on habite.

Observation : Pour synthétiser les réactions recueillies d'élus et/ou secrétaires de mairie sur les changements apportés par la présence d'éoliennes proches de leur territoire ainsi que sur la situation de l'immobilier depuis une dizaine d'années, on peut évoquer les points suivants :

- ❑ Les prix des terrains et maisons ont fortement augmenté ces dernières années ;
- ❑ Depuis 2005, le nombre de permis demandés et accordés a bien augmenté ;
- ❑ Les éoliennes sont bien acceptées par les locaux ; jusqu'à présent, ce n'est pas un élément qui a pu influencer l'achat d'un terrain ou d'une maison.

6. ELEMENTS DE SYNTHESE

LIMITES ET RESERVES

Tenant compte des données accessibles, l'évaluation n'a pas consisté à identifier si un cas spécifique de vente d'un bien aurait fait l'objet d'une dépréciation. Il s'agissait, avant tout, d'appréhender une dépréciation potentielle à l'échelle des communes voire de hameaux.

L'agrégation de données réalisée, par Perval, par zonage présente des difficultés d'interprétation. Comme l'exemple de Valhuon le montre, la représentation exagérée en nombre de certains bien immobiliers (de bonne qualité ou à l'inverse de médiocre qualité) sur les prix moyens ne permet pas d'identifier précisément la cause d'une évolution de la valeur des transactions.

AVIS – ENSEIGNEMENTS PRELIMINAIRES

Le croisement des diverses données conduit à observer une évolution des territoires concernés par l'implantation des éoliennes « Haute-Lys » et « Fruges ». Le volume de transactions pour les terrains à bâtir a augmenté sans baisse significative en valeur au m² et le nombre de logements autorisés est également en hausse. La présence d'éoliennes ne semble pas, pour le moment, avoir conduit à une désaffection des collectivités accueillant des éoliennes ; les élus semblent avoir tiré profit de retombées économiques pour mettre en œuvre des services collectifs attractifs pour les résidents actuels et futurs. Sur les maisons anciennes, un léger infléchissement apparaît depuis 2006 ; le recul de données n'est pas suffisant et coïncide avec la crise financière survenue en 2008.

Sur la bande littorale (Widehem et Cormont), la valeur de l'immobilier est tirée à la hausse par des communes telles que Le Touquet, Camiers, Neufchatel-Hardelot. Cela a, probablement, pour effet de limiter voire de supprimer d'autres évolutions minimales localisées sur le patrimoine immobilier.

Les données alors exploitées ne permettent pas d'établir une corrélation entre le volume de transactions et le prix moyen de celles-ci. Manifestement, il n'est pas observé de « départ » des résidents propriétaires (augmentation de transactions) associé à une baisse de la valeur provoquée soit par une transaction précipitée, soit l'influence de nouveaux acquéreurs prétextant des arguments de dépréciation.

A ce stade, il n'est pas évident de tirer des conclusions hâtives même s'il est certain 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.

Il peut être noté que la visibilité d'éoliennes, souvent citées à une dizaine de kilomètres, n'a pas d'impact réel sur une possible désaffection d'un territoire quant à l'acquisition d'un bien immobilier.

L'accès à une base de données représente une réelle difficulté. La société PERVAL ne met, que partiellement à disposition sa base avec une agrégation systématique. Il n'est ainsi pas possible de distinguer des biais (qualité des biens, transactions unitaire et non moyennée...).

L'utilisation d'une base de données plus fine serait pertinente. En outre, la localisation géographique relative aux emplacements d'éoliennes associés à la

connaissance du montant d'une transaction serait bien plus pertinente pour l'évaluation de cas particuliers.

7. RECOMMANDATIONS

Le recul dû à la présence d'éoliennes s'avère encore insuffisant (seulement 4 centrales ont été implantées avant 2007) et la mise en exploitation de la centrale de Fruges (70 éoliennes concentrées sur un secteur donné) pourrait influencer sur la tendance dégagée des résultats préliminaires de cette étude.

Climat-Energie-Environnement suggère quelques propositions afin de placer cette étude dans une perspective de suivi de l'éolien sur cette thématique en Nord-Pas de Calais :

- ❑ L'accessibilité à des données fines et à des transactions individuelles, non agrégées, apparaît nécessaire pour appréhender les cas particuliers, à une distance inférieure à 2 kilomètres d'éoliennes. Cette mise à disposition par les notaires et autres organismes (société PERVAL...) passerait très certainement par une convention d'utilisation des données entre un organisme à caractère public tel que l'ADEME ou le Conseil Régional et PERVAL. Cela n'est pas le cas actuellement puisque Climat-Energie-Environnement est directement propriétaire des données fournies par PERVAL, avec restriction dans leur utilisation et leur diffusion.
- ❑ Il serait intéressant de compléter et d'étendre l'approche à tous les sites l'étude par le croisement cartographique décrit ci-avant afin d'observer si la localisation des permis demandés en mairie est « influencée » ou non par la présence visuelle des éoliennes. Des visites in situ permettront de vérifier la visibilité réelle et de valider le modèle informatique (zone d'influence visuelle). Climat-Energie-Environnement va poursuivre ce travail sur le site des éoliennes de la Haute-Lys.
- ❑ Une étude plus rigoureuse de type « hédonique » avec l'emploi de nombreuses variables pour construire une base de données permettrait de conforter une telle étude auprès de statisticiens et de professionnels de l'immobilier.
- ❑ Tenant compte de l'évolution envisagée de l'éolien en France et des potentialités de développement de la région Nord – Pas-de-Calais (cf. projet de loi Grenelle), il est suggéré de mettre en place un observatoire régional qui pourrait regrouper des représentants professionnels et élus (communautés de communes, pays, notaires, interlocuteurs des départements...) ;
- ❑ Le maintien d'une collecte de données postérieure à la mise en place de nouvelles éoliennes (3 années après la mise en service) notamment pour Fruges et Valhuon (10 nouvelles éoliennes prévues) permettrait de conforter les conclusions de la première évaluation et constituer une référence en la matière au niveau national.
- ❑ Une présentation, sur support de type plaquette et/ou par un vecteur de communication (internet), permettrait de positionner les acteurs (région NPDC, ADEME) sur une thématique mal évaluée en France comme en Europe et qui fait l'objet de polémique et discussion sans réelle évaluation. Des conférences sur l'énergie éolienne pourraient donner l'occasion d'une présentation, ex : 16-19 Mars 2009 EWEC 2009, Marseille, France (<http://www.ewec2009.info/>)

8. ANNEXES

ANNEXE 1 : ARGUMENTAIRE DE L'ASSOCIATION VENT DE COLERE

L'EOLIEN INDUSTRIEL¹ ...

(Pierre BONN pbvdc@free.fr juin 2006)

1 – ne réduit absolument pas les émissions de gaz à effet de serre (GES) qui proviennent (voir le site du CITEPA) de l'agriculture/sylviculture (27%), des transports routiers (21%), des industries manufacturières (20%), des secteurs Résidentiel/Tertiaire (19%), de la transformation d'énergie (hors production d'électricité) (6%), de la production d'électricité (5%), autres (2%). La production d'électricité par du thermique à flamme (5% de la production d'électricité) est nécessaire à la régulation de la demande qui n'est assuré ni par l'hydraulique (au bout de ses possibilités et trop localisé), ni par le nucléaire (pas assez flexible). Cette régulation ne peut pas être assurée par l'éolien intermittent.

2 – augmente au contraire, les émissions de GES à cause de son intermittence. En effet, le taux de charge moyen de l'éolien est inférieur à 25%. Pour chaque MW éolien il faut installer un MW thermique à flamme qui devra produire au moins 3 fois la quantité d'électricité de l'éolien. Plus on installe d'éolien, plus il faut installer du thermique à flamme de régulation. A partir d'un certain volume, c'est de toute façon la panique sur les réseaux (comme en Allemagne ou au Danemark).

3 – est nuisible car saccage le patrimoine paysager et historique et sinistre le tourisme vert et le tourisme littoral pour les projets en mer. AZINCOURT, CHÂTEAU DE THOIRY, PONT D'AVIGNON, AVIGNONNET, ST FELIX LAURAGAIS, ABBAYES CISTERCIENNES DE VILLELONGUE ET DE FONTFROID, LARZAC, CORSE, AGDE ... Les règles de covisibilité et d'intervisibilité sont ignorées ainsi que l'article R111.21 du code de l'urbanisme.

4 – est nuisible car toujours trop près des habitations. Nuisances sonores jusqu'à 1500 mètre (Avignonnet, Pic de Merdelou, Sortosville, Mont Tauch, Serre d'Oupia, Sallèle-Limousis, Plougras, St Crépin (confirmé par la DDASS du 17), ... (Voir le rapport de l'Académie de Médecine) Nuisance infrasonore jusqu'à 5 km. Baisse de valeur des habitations.

5 – est nuisible car menace la sécurité des riverains. Chutes, bris de pales, blocs de glace, incendie, huile, ... Montjoyer-La valdaine, Névian, Sallèles-Limousis, Ploumoguier, Bouin, Dunkerque, Port la Nouvelle, Boulogne-Portel, ... Rapport du conseil général des mines (sable dans la nacelle, machine près d'une raffinerie sans paratonnerre, rallongement des pales, ...). Les infrasons rendent les gens malades jusqu'à 5 km.

6 – ne crée aucun emploi permanent. Les centrales sont surveillées à distance avec une batterie d'écrans par un opérateur qui déclenche la maintenance pouvant se trouver n'importe où en Europe. Fin 2003, 100 MW éoliens tournaient dans l'Aude avec ZÉRO emploi permanent. Le dessinateur chez un promoteur n'est pas un emploi permanent.

7 – freine considérablement le recours aux énergies renouvelables. L'argent dilapidé dans l'éolien industriel manquera à la géothermie, l'habitat bioclimatique, le solaire thermique, l'exploitation de la biomasse, la pompe à chaleur, le photovoltaïque, l'hydrolien, ...

8 – rackette la collectivité française. Pour 10000 MW installés en 2010, le surcoût par rapport au nucléaire, la construction de centrales thermiques de régulation, l'extension obligatoire du réseau vont coûter plus de 26 MILLIARDS d'euros payés par les consommateurs d'électricité à travers la CSPE (voyez votre facture d'électricité). Tout ceci sans compter les 2/3 de la taxe professionnelle payée par les contribuables, les importations supplémentaires de combustible fossile, les subventions, etc.

9 – enrichit outrageusement les promoteurs (privés) et les constructeurs (étrangers). La Commission de Régulation de l'Énergie (CRE) parle d'un taux de rentabilité excessif largement supérieur à 20% garanti par l'État sur 15 ans. En fait c'est encore plus et les députés indiquent un taux de 50% « qui s'apparente à l'usure » (Le Monde 24 juin 2005). Cela explique la ruée sauvage sans frein ni mesure des promoteurs qui font un profit de 2,5 millions d'euros/MW...

10 – ... et qui en veulent encore plus. Faire sauter la limite des 12 MW (récemment voté), supprimer la dégressivité du prix Cochet, obtenir de RTE des raccordements prioritaires et très bon marché, supprimer l'enquête publique, faire payer par le gouvernement le marketing de l'éolien, rendre les préfets et RTE responsables d'objectifs chiffrés, etc. (voir rapport BCG sur www.ventdecolere.org). En juin 2006, ils viennent de faire sauter la diminution de 10% du prix de rachat.

11 – freine la croissance et dégrade la balance des paiements. La CSPE et la TP éolienne ponctionnent le pouvoir d'achat des français. Mieux : la collectivité française finance les consommateurs des pays voisins. On achète hors de prix des machines étrangères pour faire un courant extrêmement cher, revendu à très bas prix à tous nos voisins (GB, Benelux, Allemagne, Suisse, Italie, Espagne) sans CSPE (avec en plus pour l'Espagne une ligne THT pour pouvoir leur vendre le courant) Pour 14000 MW cela représente 14 MILLIARDS d'euros en achat de machines qui pénalisent la balance des paiements et aggravent notre déficit (voir le rapport BURETTE) – plus les importations de combustibles fossiles.

12 – les promoteurs et l'ADEME ne veulent pas de concertation avec les riverains et exercent leur pression uniquement sur les maires et préfets. Ils voudraient que cela se passe le plus discrètement possible (à St Crépin le maire a fait jurer le secret au conseil municipal). La plupart du temps il est extrêmement difficile d'obtenir une copie de l'étude d'impact. L'ADEME organise des réunions de propagande pour les maires afin de leur laver le cerveau.

13 – les sondages. A l'échelon régional ou national, ils reflètent la « vision infantile de l'éolien industriel » de l'écolo de salon : « à part la machine, c'est gratuit et cela ne produit pas de GES ni de déchets radioactifs. Chaque kWh éolien va remplacer un kWh nucléaire, il en faut donc un maximum ». Il faut faire des sondages à moins de 100 fois la hauteur en bout de pale des centrales existantes (comme à St Crépin où une majorité des habitants se plaignent du bruit). Les référendums locaux sont sans appel : CHAMPEAUX(77) 12-12-04, 70% CONTRE, VALLERARGUES(30) 19-0-04, 79% CONTRE, MONTEILS(30) 18-04-04, 85% CONTRE, 5 communes près de BIONCOURT(57) 61% CONTRE.

14 – l'ADEME s'est complètement dévoyée. Déjà Birraux et Le Déaut dans leur rapport (p.248 et passim) critiquent le manque de transparence, de tutelle forte et de contrôle de l'activité de l'ADEME qui fait comme si sa politique était celle voulue par le gouvernement. En fait, l'ADEME est devenue la servante dévouée et zélée des constructeurs de machines (danois, allemands, espagnols et américains avec en tête VESTAS) qui mènent la barque de l'EWEA (European Wind Energy Association).

15 – NUCLEAIRE. Certains antinucléaires radicaux croient dur comme fer que l'éolien industriel associé à des turbines à gaz, vont permettre de se passer du nucléaire. Leur foi, à la fois naïve, intégriste et militante, fait le bonheur des promoteurs (dont AREVA, SHELL, TOTAL, BP, EDF, etc.) et des constructeurs qui les utilisent pour leur marketing.

16 – CONCLUSION. Sans aucun effet sur les émissions de gaz à effet de serre, régulé obligatoirement par du thermique à flamme produisant des gaz à effet de serre, rackettant la collectivité, ne servant qu'à enrichir outrageusement les promoteurs privés, nuisible de façon multiple pour les riverains, destructeur du patrimoine paysager et du tourisme, dangereux, ne créant aucun emploi permanent, freinant la croissance, dégradant la balance des paiements, **L'EOLIEN INDUSTRIEL FRANÇAIS EST UNE GIGANTESQUE ARNAQUE**. Nous demandons d'urgence l'abrogation de l'arrêté Pierret-Cochet qui est le seul et unique moteur de cette arnaque.

¹ Par rapport à l'éolien en autoconsommation qui ne prétend pas alimenter le réseau.



17380 Archingeay

Rochefort, le 07 octobre 2005,

Objet : Estimation d'un bien immobilier sis
17380 Archingeay

Madame, Monsieur,

Vous venez de nous consulter pour l'estimation de votre bien immobilier, ci-dessus référencé, ce dont nous vous remercions.

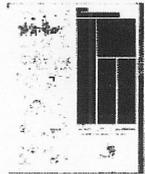
Nous vous confirmons que sa valeur, compte tenu du marché immobilier actuel, se situe dans une fourchette de € à € avec une valeur moyenne de €.

Dans l'hypothèse ou l'implantation d'éoliennes à moins d'un kilomètre de votre bien immobilier deviendrait définitive, sa valeur serait amputée d'au moins vingt pour cent, pourcentage classique en cas de nuisance d'une telle importance.

Notre estimation n'est pas une expertise. Seul l'avis d'un expert agréé par les tribunaux peut tenir lieu d'expertise.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos meilleures salutations.

ANNEXE 2 : COUPURES PRESSE EOLIEN EN NORD – PAS-DE-CALAIS



ÉCOLOGIE

La guerre du vent

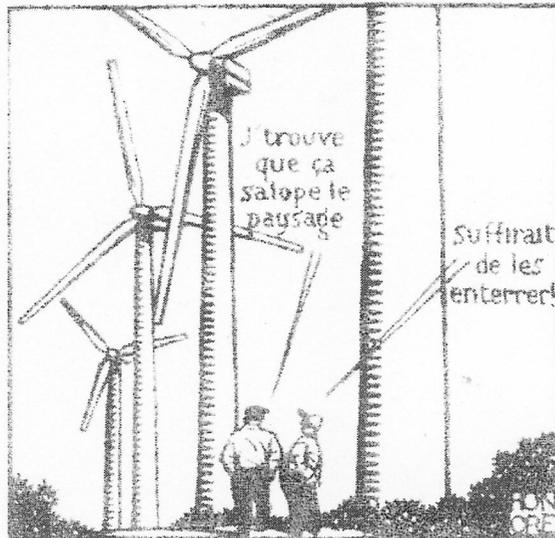
L'éolien est une énergie d'avenir pour les uns, une grossière imposture pour d'autres. Qui a raison et qui se plante ?

De loin, comme de longues jambes qui caressent le vent en faisant des ronds, et de près, ah, ce froufrou de jupe longue, j'ai peut-être l'esprit mal tourné, mais les éoliennes, je les trouve élégantes. Bon, mais, comme je suis ouvert d'esprit, je comprends que d'autres les trouvent moches. Quoi qu'il en soit, l'éolien explose : 1 % de notre électricité aujourd'hui, 10 % prévus en 2020. Alors, si c'est une arnaque, comme l'affirment certains, il est grand temps de s'en alarmer.

Les antiéoliens, ce sont des centaines d'associations locales, regroupées en deux fédérations : Vent de colère et France environnement durable. Jean-Louis Butré, président de la seconde, affirme « faire échouer un projet sur deux », et, fortes du soutien de nombreuses personnalités, dont Giscard (ancien pionnier du parc nucléaire) et Marcel Boiteux (ancien P-DG d'EDF), elles ont obtenu l'annulation de l'arrêté qui fixe les conditions de rachat de l'électricité éolienne par EDF (ce qui, jusqu'à un nouvel arrêté, bloque toute création d'éolienne).

Mais qui sont ces opposants ? « Les meneurs sont des châtelains qui ont des résidences secondaires et ne veulent pas d'éolienne devant leur fenêtre », lâche Christophe Droguère, du groupe Poweo, qui investit dans l'éolien. De fait, on n'a jamais entendu les pourfendeurs d'éoliennes pester contre la destruction du paysage par les centrales nucléaires et les pylônes électriques. Ils donnent, il est vrai, l'impression d'avoir découvert l'écologie au moment où ils ont craint de voir chuter la valeur immobilière de leur maison de campagne.

Ils s'en défendent, cependant, et brandissent une foule d'arguments. Dans le tas, un bon ménage s'impose, avant tout. Commençons par le bruit. Les éoliennes sont assourdissantes, jurent les opposants. Alors, là, pardon,



mais « le bruit à 500 mètres est celui d'une conversation chuchotée », a mesuré le Syndicat des énergies renouvelables (SER). Qu'à cela ne tienne, les éoliennes rendent nerveux à cause de l'effet stroboscopique induit par leurs pales, contiennent les Don Quichotte. Alors, là, je réponds que le problème du mec qui fixe pendant des heures une éolienne relève moins de l'écologie que de la psychiatrie. On parle encore d'impacts sur les oiseaux (peu attestés) et sur les chauves-souris (effectivement démontrés), mais, avec tout l'amour que méritent ces animaux, de tels problèmes se résolvent sans remettre en cause la filière éolienne.

L'éolien, c'est pas que du vent.

Les antiéoliens ne manquent pas non plus d'arguments économiques... systématiquement, et facilement, il faut le dire, réfutés par les pro-éoliens. Une éolienne est inutile, car elle ne fonctionne qu'un quart du temps, prétendent les « contre ». Un quart du temps à pleine puissance, certes, répondent les « pour », mais elle tourne 80 % de l'année. Les « contre » affirment que le programme éolien coûtera 1 milliard d'euros par an ? Les « pour » dénoncent la mauvaise foi d'un calcul qui prend en compte l'éolien offshore,

forcément plus cher car il n'est qu'à ses balbutiements. Les « contre » dénoncent le rachat à un prix trop élevé de l'électricité éolienne par EDF (pour encourager la filière) ? Les « pour » répondent que ce tarif, dégressif au fil des ans, rejoindra bientôt celui du marché. Les « contre » affirment que les éoliennes impliquent la construction de nouvelles centrales à gaz pour compenser les aléas du vent ? Les « pour » répondent qu'il n'en est rien... Bref, au final, et avec la meilleure volonté du monde, rien de bien convaincant contre les éoliennes.

Reste l'impact sur le paysage. Ça, c'est un argument. Parce qu'on n'est pas obligé, qu'on les trouve belles ou moches, de coller des éoliennes au pied du Mont-Saint-Michel ou au sommet du mont Ventoux (et encore : je parie que bon nombre de ceux qui dénoncent l'enlaidissement éolien des paysages sont les mêmes qui regrettent les moulins à vent d'autan sans se rendre compte du paradoxe !). Mais il n'y a pas de raison d'en faire un drame écologique, puisque, du couloir rhodanien aux plages du Havre, on ne manque pas de paysages déjà industrialisés et dont l'esthétique ne souffrira pas de la présence de quelques pales. Des éoliennes, en somme, oui, mais en tout cas pas n'importe où.

ANTONIO FISCHETTI

Tribune libre

Le droit à la différence

L'Abeille de La Teurnoise,
02.10.08

Depuis un an environ ces étranges engins poussent dru dans certains coins des 7 Vallées au point que le relatif silence autour de ce projet se transforme en doute et même en critique chez les citoyens concernés. La nuit, la lumière des clignotants passe au travers de mes rideaux et je ne dors plus ! Je ne pensais pas que notre paysage pouvait se modifier à ce point ! Depuis leur mise en fonctionnement j'ai des problèmes avec ma télé ! On m'offre 40% de moins pour la maison que j'ai mise en vente. Bref les critiques douces avancent insidieusement dans l'opinion au point de semer le doute

de la nocivité générale de ce projet. Alors commence la langue de bois des bénéficiaires : «c'est le seul moyen d'augmenter nos ressources économiques sur ce territoire» comme si le fait d'être moins riche que d'autres territoires ou plus pauvres vous soumettait à supporter ces nuisances sans rien dire. Le droit de parole étant réservé à ceux qui récoltent les fruits. Les EPCI des 7 Vallées ne sont pas égales face à ces zones d'implantation éolienne car la variété géographique est très diverse. Si la partie du Haut Pays que représente Fruges par sa configuration peut accepter ou tolérer un

certain nombre de machines, il n'en est pas de même pour le Val de Canche et d'Authie avec ses rares plateaux dissimulés, où les nuisances seront plus importantes et où les ZDE même limitées ont été difficiles à caser. Les citoyens de cette EPCI l'ont bien compris en s'opposant à ces implantations forcées sur des plateaux à perte de vue. Même si les moyens sont limités, on peut compter à ce jour rien que pour cette EPCI environ déjà 1.500 signatures sur les pétitions qui circulent. Bien que ce mouvement ne soit pas encore généralisé, il est à constater que plus les personnes sont

concernées par la proximité, plus elles sont opposées à ces implantations et que pour les autres, c'est la solidarité qui leur fait prendre position. La démocratie participative est défailante pour que le recours à ce moyen soit nécessaire. Alors faut-il une rébellion générale des citoyens pour qu'ils soient écoutés, ou ce mouvement qui s'amplifie est-il suffisant pour faire comprendre aux collectivités comme aux citoyens qu'il peut y avoir d'autres moyens de s'enrichir sans faire de nuisances aux autres ? Est-on soumis inexorablement à un mimétisme enfantin entre EPCI au point de ne

plus respecter les différences ? Adultes sommes-nous encore dans la cour d'école ? L'éolien n'est plus qu'une solution transitoire tolérable dans certaines régions mais pas universelle ! La créativité trouve dans les solutions de production d'énergie durable toute sa place, sans pour autant céder à la tentation de l'opportunisme matériel ! La raison de nos administrations suppléera sûrement à l'appât économique individuel et ponctuel.

Association pour la sauvegarde du bien-être et du bien vivre sur le plateau de Campagne-les-Hesdin

ASSOCIATION DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT FRUGEOIS

L'Association de Défense de l'Environnement Frugeois est une association locale. Elle a pour objet de sensibiliser la population sur la taille du projet éolien de la Communauté de Communes de Fruges et les acteurs locaux sur la préservation des paysages authentiques de notre canton.

La forte mobilisation de la population locale, à travers une **pétition rassemblant plus de 1100 signatures**, a permis que le Préfet n'accorde que l'autorisation de construire pour 70 éoliennes sur les 134 prévues dans le projet initial.

Depuis, l'association a saisi le **Tribunal Administratif** afin d'obtenir l'**annulation des permis accordés**. Nos demandes d'annulation des permis de construire sont fondées sur :

- Les irrégularités et l'insuffisance de l'Enquête Publique qui s'est déroulée du 17 novembre au 17 décembre 2003.
- Les nombreux risques **d'atteintes à l'environnement, aux paysages et au cadre de vie** révélés dans l'Etude d'Impact.
- La **violation de la législation** sur les nuisances sonores.

En effet, les **impacts** induits par ce projet éolien sont :

- la **pollution visuelle** : avez-vous vu celles de Fauquembergues ?
- la **nuisance sonore permanente**,
- la **perturbation pour la télévision terrestre** : gêne de la réception d'image.
- **Diminution de la valeur des habitations** : dévaluation importante (au moins 20%),
- **Surcoût de l'électricité** : augmentation de votre facture EDF,
- **Dégradation des relations de voisinage** : la course au profit de quelques uns s'accompagnera de l'**appauvrissement** de tous les autres...
- Problèmes importants sur la **faune sauvage** et l'**activité chasse**.

L'ADEF

**Pour soutenir et adhérer à notre cause, rejoignez l'Association de
Défense de l'Environnement Frugeois.**

Découpez et renvoyez le coupon ci-dessous.

Bulletin d'adhésion à l'A.D.E.F

Madame, Monsieur,

.....

Adresse :

Localité :

tel :

E-mail :

Cotisation :

à découper et renvoyer

ASSOCIATION DE DEFENSE DE L'ENVIRONNEMENT FRUGEOIS

Pour protéger ensemble nos paysages et notre environnement

Mme, M.

Votre correspondant local : Jérôme Hellio

Siège social:

1 rue Bocquet

62310 Coupelle-Vieille

E-mail : adef_62@hotmail.com

Un parc d'éoliennes est en cours dans la communauté de communes du pays de Lumbrès

ADE 62 s'oppose au projet

L'association de défense de l'environnement (ADE 62), dont le siège est basé à La Wattine, hameau de Montieu-Nordécourt, est passée à l'offensive. Il y a quelques jours, dans les villages de la Communauté de communes du pays de Lumbrès (CCPL), concernés par un projet d'implantation d'éoliennes. En plaçant des tracts dans les boîtes aux lettres de Boisdingshem, Acquins-Westbécourt, Zudausques, Leulinghem, Ouzimes et des communes limitrophes, les membres d'ADE (qui ne veulent pas que leurs identités soient communiquées pour l'instant) se sont déclarés hostiles au projet.

Qu'était-il écrit dans ce tract ? « Que nous ne voulons pas de l'éolien industriel ! » clame ADE 62. « Des éoliennes, ça zaccage les paysages, ça zaccage les paysages ruraux, ça zaccage l'immobilier... ». L'association a décidé d'agir parce qu'elle estime « qu'il est encore temps de faire machine arrière. » Et de citer un exemple : « Lorsqu'il fut bévu, de Boisdingshem, nous voyons le parc d'éoliennes de Fauquemont qui se trouve à 1,5 km. Imaginez s'il y en a un de construit par ici. Des éoliennes, voilà ce qui venent les prometteurs du maire de Saint-Omer ! »

Le projet d'un parc éolien dans la CCPL a été adopté par délibération, il y a deux ans. Le bulletin municipal de Zudausques du mois de juin 2002, en parle. « Des communes montrent un réel attrait pour l'implantation d'éoliennes sur leur territoire car elles représentent un apport financier non négligeable. Un schéma régional a été mis en place et démonte des zones d'implantation. Il faut aussi réviser de ce dossier que c'est le préfet qui délivre les permis de construire, que la CCPL



C'est du hameau de La Wattine qu'est parti l'opposition d'ADE 62 contre l'implantation d'éoliennes.

entend pouvoir se déclarer favorable ou s'opposer à l'implantation de fermes éoliennes qui n'entreraient pas dans un projet communautaire global. »

Quatre sociétés présentent un projet, celui d'Ostwind International est retenu. Ainsi, le mercredi 9 juillet 2003, une charte est signée, de façon très officielle, entre la CCPL et Ostwind. Cette convention lance la campagne de mesures destinée à déterminer le nombre et la puissance des machines. D'autres études viennent se greffer notamment celle qui est en cours, concernant l'impact des éoliennes sur la faune et la flore locales.

Entre 25 et 30 éoliennes

C'est en ce début d'année que les représentants d'ADE 62 s'intéressent de très près au sujet, ils se posent des questions et veulent savoir comment évolue le dossier. Ils rencontrent le maire d'Acquin-Westbécourt puis ont un entretien avec Gilbert Chiquet, prési-

dent de la CCPL. Ils obtiennent aussi un rendez-vous avec Bernard Flouet, d'Ostwind (lire ci-dessous). Le projet s'affine. Des propriétaires de terrain commencent à donner leur accord. Entre 25 et 30 éoliennes devraient être construites.

Sur son site internet, ADE 62 réalise une ébauche de parc éolien (qui n'est pas définitive puisque des études sont encore en cours), rendue possible après la rencontre avec le responsable d'Ostwind. Cette ébauche part sur un projet de 28 éoliennes réparties entre Boisdingshem et Ouzimes (3), entre Boisdingshem et Marcarme le long de la D 200 (8), entre Zudausques et Marquinghem (2), entre Guimées et Acquin à proximité de Zutove (2), et entre Acquin et le Val de Lumbrès (6).

En 26 mois de juillet, ADE 62 a décidé de rendre son action publique. « Notre rallié(e) s pour but d'interpeller les responsables politiques sur que les projets d'implantation d'éoliennes

ne soient plus secrets mais que tous les habitants soient associés à cette décision. Ne soyons pas fatalistes, nous n'avons pas dit : stop ! encore écrit dans son tract.

« Ne pas s'affoler »

Les réactions ne se sont pas fait attendre. Des habitants ont commencé à s'interroger. Une trentaine d'adhérents ont rejoint l'ADE. Les élus locaux, s'ils respectent le démarche d'ADE, ont manifesté leur désaccord sur les termes employés dans les tracts. A Zudausques, Noël Monchy, maire, a ainsi répondu par un courrier ne insistait : « Les Informations concernant le projet éolien ont toujours été rendues publiques. Il est très facile de devenir subitement donneur de travail, des élus... ». Du côté d'ADE, on nuance alors : « Il ne s'agit pas d'une attaque personnelle contre M. Monchy. Nous voulons qu'il y ait une concertation locale. Nous ne désirons pas nous réveiller un matin avec une éolienne de 128 mètres de haut devant nos maisons. »

Voilà donc pour l'ambiance dans un dossier où forcément les intérêts divergent. Gilbert Chiquet, joint sur son lieu de vacances, veut absolument éviter toute polémique : « Il n'y a vraiment pas lieu d'affoler la population. En ce qui me concerne, je veux rester très prudent. D'abord, il faut savoir que nous sommes dans un parc régional et que nous ne pouvons pas faire d'importance sur, il y aura aussi l'ouverture d'une enquête publique. Ensuite, on en est encore qu'au stade des études et ce n'est pas du tout sûr que le projet se réalise. Si le parc éolien doit se faire, ce sera de façon raisonnée. Je ne suis pas un "tout éolienne" à 100 % ! »

Olivier FOSSEUX

Premiers éléments de réponse avec Bernard Flouet, responsable de projet à Ostwind

« Nous sommes en étude sur la faune et la flore »

Où en est exactement le projet d'implantation de parcs éoliens dans la communauté de communes du pays de Lumbrès ? Bernard Flouet, en charge du dossier chez Ostwind, a accepté de faire le point.

VDN : Il y a un an, vous signez une charte avec la CCPL. Où en est le dossier du parc aujourd'hui ?

B. F. : « L'étude de faisabilité est terminée. Nous sommes actuellement en train de réaliser une étude d'impact sur la faune, la flore et les paysages. Le point sensible est en effet d'intégrer les éoliennes dans le paysage. Cette seconde étude devrait être bouclée pour décembre prochain. »

VDN : Combien d'éoliennes seraient installées et où ?

B. F. : « Il faut savoir que notre projet a déjà évolué, sur les conseils du Parc naturel régional. Il nous a conseillé de le déplacer vers le sud-est de la communauté de communes, c'est-à-dire à Boisdingshem, Ouzimes, Acquin, Zudausques... En ce qui concerne le type de machines, nous proposons un projet avec 28 machines. Mais, attention, c'est un chiffre brut qui peut connaître des évolutions selon les résultats de l'étude et des réflexions. »

VDN : Quelles sont les compensations financières ?

B. F. : « Par respect pour les agriculteurs qui ont donné leur accord, ils sont 28 par l'instant, je ne don-

nerai pas de chiffres. J'insiste néanmoins sur un second point, il y a aussi des compensations écologiques lorsqu'un projet est validé. Nous pouvons planter par exemple des bandes d'herbe, installer des nids... Cela dépend de l'étude qui est en cours. Une illustration : sur fruges, nous avons implanté 135 km de haies. »

VDN : Des réunions publiques sont-elles prévues, et quand ?

B. F. : « A Ostwind, nous n'avons pas l'habitude de passer en force. Les responsables d'ADE, que j'ai déjà rencontrés, savent qu'ils ont accès au dossier quand ils le désirent. Au sujet des réunions, nous avons déjà rencontré la Fédération des

chasseurs et nous allons rencontrer les chasseurs début septembre. Ensuite, des réunions publiques seront organisées au cours desquelles chacun pourra s'exprimer. Je laisse en revanche le soin au président de la communauté des communes de faire le choix d'une réunion pour l'ensemble de la zone, ou d'une réunion dans chaque commune concernée. On tiendra compte des avis donnés. »

VDN : Est-il possible que le projet ne se fasse pas ?

B. F. : « Oui, bien sûr, ça peut arriver. Nous, nous proposons le projet en respectant un processus, mais, en fin de compte, c'est le préfet qui donne son accord ! »

O. F.

La résistance s'organise à Grand-Rullecourt

Le projet éolien ne fait pas l'unanimité !

Les affaires ont commencé le 28 octobre, à l'issue de l'information apportée aux habitants sur le projet éolien du secteur par l'Association de défense pour l'environnement Nord-Picardie (ADENP).

Des habitants ont immédiatement réagi et constitué une cellule locale de l'association présidée par Michel Thomas, à Beaulieu (03.22.32.98.56.), dans la Somme.

Cette détermination n'a fait que se renforcer à la lecture du dossier éolien publié par l'Abécille la semaine dernière.

Nous avons également déjà rendu compte de cette réunion du 28 octobre dernier, réunion au cours de laquelle fut notamment évo-

quée la dimension «préservation du patrimoine» dans un secteur doté d'un réseau dense de châteaux du XVIIIème et d'églises.

Découvrant lors de cette réunion le projet éolien qu'ils qualifient «d'anarchique», des habitants des communes de Grand-Rullecourt, Beaufort-Blavincourt, Sus-Saint-Léger, Ivergry et Le Souich se sont regroupés contre lui.

A ce jour, les correspondants de Grand-Rullecourt, découvrant les «joies», mais aussi l'important travail généré par le militantisme, ont envoyé ou fait envoyer par l'association un recueil de renseignements sur l'éolien et une note d'information à de nombreux élus locaux, régionaux et nationaux. Ils découvrent et veulent faire découvrir.

D'autre part, samedi der-

nier, ils ont distribué un tract dans tout le village.

Ils reprennent dans ce tract les principaux arguments développés par les associations d'opposants à l'éolien (nuisances et baisse des valeurs foncières).

Pour certains d'entre-eux, les éoliennes seraient implantées à moins de 600 mètres de leur habitation.

Ils insistent sur l'urgence qu'il y a maintenant à agir.

Leur mot d'ordre est simple : pour dire «non» à ce projet, il faut concentrer l'énergie sur les permanences de l'enquête publique qui se déroulera dans les 5 communes concernées (les horaires sont précisés dans chaque mairie).

Cette enquête va bientôt démarrer. Elle aura lieu du 21 novembre au 22 décembre 2003.

Des habitants dénoncent le projet d'implantation de quatre éoliennes sur leur commune

Azincourt entre dans la bataille

Il y a un an, les habitants d'Azincourt apprenaient qu'ils ne seraient pas exclus du projet éolien qui fait grand bruit en ce moment. Certains se sont montrés très favorables à ce nouvel essor environnemental et économique, d'autres en revanche se sont inscrits en faux, avançant des arguments, plutôt réalistes.

Depuis l'annonce de l'implantation d'éoliennes sur leur communes, un petit comité d'habitants a adhéré à

l'Association pour la défense de l'environnement de la région Nord - Pas-de-Calais (ADENP) afin d'obtenir un soutien dans leur lutte. C'est depuis la désordinaire mais célèbre réunion de Grand-Rullicourt, dénonçant l'installation anarchique de ces machines à vent et leur inefficacité, que les habitants d'Azincourt ont commencé à réellement se manifester. « On s'est aperçu que nous n'étions pas seuls, explique le propriétaire d'une maison qui aura pleine vue sur les éoliennes. Comme M. Dragesco, propriétaire de chà-

teau de Barly et M^{me} de Saublieu, nous avons un patrimoine à défendre, un patrimoine qui n'a pas changé depuis des siècles et que l'on veut défigurer : le site historique d'Azincourt ». Une réalité que le maire de la commune, Bernard Boulet, en faveur de l'implantation, réfute : « ce projet ne sera pas implanté sur ce que l'on appelle "le site historique d'Azincourt", mais au sud-est du village, se rapprochant davantage de Maissoncelle-Beaucourt ». Or, le souci est bien que les éoliennes mesurent plus de 110 mètres et sont visibles de très loin.

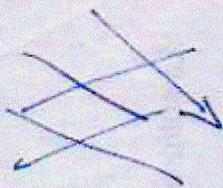
Pour le comité, ces nouvelles arrivées vont, de manière significative, éloigner les touristes, notamment anglais, de ces campagnes qui étaient si paisibles. « On veut lutter contre la désertification des campagnes et on fait tout le contraire » s'exclame une habitante. « Sous prétexte que le Terrois a du vent et est désert, on veut qu'il devienne industriel. Mais c'est cette nature que l'on veut garder », tenchait un autre. Le maire, quant à lui, se veut plus rassurant : « concernant le tourisme et le développement de l'exploitation qui en découle, nous n'avons

aucune crainte, étant persuadés qu'il n'y a pas d'amalgame à ce point de vue ». Outre les arguments spécifiques à Azincourt, le comité avance tous ceux qui ont été évoqués lors de la réunion de Grand-Rullicourt : nuisances visuelles, sonores, perturbations télévisuelles, dévaluation des terrains à proximité, manque d'efficacité des engins, démontage dans 30 ans, répercussion sur le coût de l'électricité. « Nous ne sommes pas contre l'énergie éolienne, l'énergie propre, mais contre une implantation anarchique. Regrou-

nées dans une zone industrielle, elles ne nous gêneraient pas, bien au contraire ».

« En fait, ce qui nous dérange au delà de tout, c'est qu'il s'agit encore d'une question d'argent et de rentabilité », concluent les membres du comité. Et si on leur demande s'ils ont vraiment des chances d'être écoutés, ils répondent du tac au tac. « Depuis mai 68, on a appris que les minorités sont écoutées, et même si les éoliennes sont installées, on continuera à se battre après ». Affaire à suivre donc.

Anne-Claire GUILAIN





Concours

1^{er} Concours des jardins, fenêtres et balcons fleuris.

Les inscriptions sont reçues à la direction de l'animation de la mairie, 17 rue Albert (1^{er} étage) ☎ 03 21 88 85 55, avant le 31 mai. Le concours s'étendra du 1^{er} juin

au 15 septembre et se divise en cinq catégories : excellent, bonne, moyenne, satisfaisant et décevant. Les personnes ayant été classées lors des précédents concours, dans les cinq premiers durant les trois dernières années ; Fenêtres et balcons ; Jardinier devant habiter au 1^{er} étage ; Hôtels, etc. Seules les décorations visibles de la rue seront prises en compte. Des prix, offerts par la municipalité, seront partagés entre les lauréats.

Formation

1^{re} initiation à l'informatique.

Une formation, pour débutants ou utilisateurs désireux reprendre les bases de la micro-informatique, est prévue au Centre de formation de la CCI. Ce programme vous permettra d'être à l'aise dans l'environnement Windows, Word, Excel et Access, de naviguer sur Internet et de découvrir d'autres logiciels de comptabilité, PAO, retouches d'images... Une découverte Internet est également mise en place. Une formation informatique, pour les scolaires et étudiants, aura lieu pendant les vacances de printemps, le matin. Ce programme est réservé aux familles.

On pouvait s'étonner que les éoliennes de Fauquembergues ne s'étaient pas attirées les foudres d'opposants. Et bien, alors V (cinq sont déjà montées) les mécontents se manifestent et envisagent de créer leur association pour défendre leurs intérêts.

Et si pour le moment ils ne sont qu'une poignée, ils pourraient vite être rejoints par d'autres propriétaires se sentant lésés.

"Nous ne sommes pas contre le principe d'une énergie propre, mais l'implantation sauvage et anarchique d'éoliennes on dit non. On ne s'imaginait pas que ce serait si proche de nos propriétés. On nous a mis devant le fait accompli et aujourd'hui on nous méprise".

Francis Deneque habite sur la départementale 928 à Fauquembergues. Il aura deux éoliennes à 300 m et deux à 700 de sa maison : "Je vais vivre avec quatre éoliennes près de chez moi, avec le bruit permanent. On sait qu'à 150 m d'une éolienne, le bruit équivalait à celui d'une rue passante, mais j'ai calculé que j'aurai 45 décibels en permanence dans les oreilles. J'ai fait un recours gracieux auprès du préfet qui m'a répondu qu'il fallait se plier au permis de construire délivré. J'ai écrit à la DDASS qui m'a dit qu'elle ne pouvait rien faire pour le moment, qu'il fallait attendre la mise en service pour procéder à des mesures".

Le paradis devient un enfer

Jean-Paul Garbe réside à Calais. Il s'est créé un petit paradis en plantant sur son terrain à Fauquembergues un millier d'arbres, est des variétés de pommiers locaux : "J'ai créé un site magnifique ou je pouvais me ressourcer et je me retrouve avec une éolienne au dessus de ma tête, à

75 m de mon terrain, ils ont fait cela sans même me demander mon avis".

Alain Vaskeur est chasseur. Pour son loisir il a boisé son terrain voilà 14 ans. Aujourd'hui son petit bois est bordé d'éoliennes : "J'ai une éolienne à 40 m de chez moi. Quand je me suis rendu compte qu'elle était si proche j'ai commencé à rouspéter mais rien n'y a fait. Maintenant s'ils veulent m'empêcher de chasser, comme c'est prévu il faudra qu'il me jettent en prison".

Son voisin, Paul Marotte est dans le même cas.

Un vide juridique

Evrad Magerie lui habite sur Audincthun une vieille ferme qui est dans sa famille depuis le 19^e siècle. Il a trois éoliennes à 300 m et 2 à 700 m : "S'ils instaurent un périmètre de sécurité, on fera abattre ces éoliennes. La guerre ne fait que commencer. On en a devant, derrière. On est cerné par les éoliennes. En plus si l'agriculture est gelée, ce vers quoi on se dirige, qu'est ce qu'on fera de nos terres ?".

Il est vrai que concernant le périmètre de sécurité, c'est le vide juridique. Depuis peu, la préfecture impose des mesures de sécurité "provisoirement" renforcées. Trois types de distances d'éloignement sont imposées : un périmètre immédiat égal à la hauteur maximale de l'éolienne et à l'intérieur duquel aucune personne ni aucun bien extérieur au service n'est autorisé ; un périmètre rapproché égal à deux fois la hauteur maximale de l'éolienne dans lequel est interdite toute construction et toute infrastructure de transport ; un périmètre éloigné égal à quatre fois la hauteur de l'éolienne. Dans ce périmètre est élaborée une étude de sécurité prenant en compte tous les scénarios d'accident.



Une poignée d'opposants prêts à en découdre.

"Ici on trouve des éoliennes à 30 m d'un chemin de randonnée, à même pas 100 m de chemins communaux, à 300 m d'habitations, qui plus est dans une zone Natura 2000 et tout va bien. Pour nous, simples citoyens, quand il y a trois chauve-souris dans un trou on ne peut rien faire et eux ils s'agacent tout. On avait fait tellement pour développer le tourisme. Nous avions l'un des plus beaux sites de la région. Aujourd'hui c'est terminé".

Lésés sans être indemnisés

Louis Roland habite Audincthun. C'est un agriculteur à la retraite : "Je loue une de

mes pâtures. Aujourd'hui j'ai une éolienne à chaque bout du terrain. Si on ne peut plus mettre de vaches sur cette pâture pour moi c'est une perte énorme. Je m'étais privé pour acheter cette terre il y a trente ans et maintenant ça ne vaut plus rien".

Ces personnes ont le sentiment d'avoir été lésées, d'avoir perdu beaucoup alors que certains ont beaucoup gagné : Payer pour 10 m² le prix d'1 hectare de terre cultivable ça cache quelque chose. Nous nous perdons beaucoup et nous sommes les seuls à ne pas être indemnisés".

Ces opposants ne sont pas résignés et envisagent de déposer une requête auprès du tribunal administratif.

ANNEXE 3 :ARRETE DE LA COUR D'APPEL DE RENNES DU 20 SEPTEMBRE 2007

Le : 27/10/2008

Cour d'appel de Rennes

ct0015

Audience publique du 20 septembre 2007

N° de pourvoi: 06/02355

Publié par le service de documentation de la Cour de cassation

**REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

Quatrième Chambre

ARRÊT No

R.G : 06 / 02355

M. Marcel X...

Mme Eliane Y... épouse X...

C /

Mme Nadine Z... épouse A...

Confirme la décision déferée dans toutes ses dispositions, à l'égard de toutes les parties au recours

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

COUR D'APPEL DE RENNES

ARRÊT DU 20 SEPTEMBRE 2007

COMPOSITION DE LA COUR LORS DU DÉLIBÉRÉ :

Monsieur Jean-Luc MOIGNARD, Président,

Madame Brigitte VANNIER, Conseiller,

Madame Françoise LE BRUN, Conseiller,

GREFFIER :

Madame Agnès EVEN, lors des débats et lors du prononcé

DÉBATS :

A l'audience publique du 22 Mai 2007

devant Madame Brigitte VANNIER, magistrat rapporteur, tenant seul l'audience, sans opposition des représentants des parties, et qui a rendu compte au délibéré collégial

ARRÊT :

Contradictoire, prononcé par l'un des magistrats ayant participé au délibéré, à l'audience du 20 Septembre 2007, date indiquée à l'issue des débats

APPELANTS :

Monsieur Marcel X...

...

29150 CHATEAULIN

représenté par la SCP CASTRES, COLLEU, PEROT & LE COULS-BOUVET, avoués

assisté de Me LE BRAS, avocat

Madame Eliane Y... épouse X...

...

29150 CHATEAULIN

représentée par la SCP CASTRES, COLLEU, PEROT & LE COULS-BOUVET, avoués

assistée de Me LE BRAS, avocat

INTIMÉE :

Madame Nadine Z... épouse A...

...

29150 ST COULITZ

représentée par la SCP JACQUELINE BREBION ET JEAN-DAVID CHAUDET, avoués

assistée de Me Jean-Philippe LARMIER, avocat

I-Exposé du litige :

Par acte authentique du 8 janvier 2004 Madame Nadine Z... épouse A... (Madame A...) a acquis de Monsieur Marcel X... et de Madame Eliane Y... (les époux X...) une maison construite sur un terrain de 37 a 10 ca situé au lieu dit le Vern à Saint Coultiz, au prix de 145 000 €

Invoquant avoir appris l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité immédiate de son immeuble, Madame A... a fait assigner les époux X... devant le Tribunal de Grande Instance de Quimper aux fins d'en voir réduire le prix de vente de 50 000 €.

Par jugement du 21 mars 2006, le Tribunal a :

-Vu l'article 1116 du code civil

-Condamné solidairement Monsieur et Madame X... à restituer à Madame Nadine A... la somme de 30 000 € au titre de la réduction de prix de vente de l'immeuble objet de la vente intervenue le 8 janvier 2004 et publiée à la conservation des hypothèques de Chateaulin le 24 février 2004 volume 2004 P no781

-Condamné in solidum Monsieur et Madame X... à restituer à Madame Nadine A... la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile et à supporter les dépens de l'instance.

Les époux X... ont interjeté appel de ce jugement.

Pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des prétentions et des moyens des parties, la Cour se réfère à la décision critiquée et aux conclusions déposées le 5 avril 2007 par les époux X... et le 25 avril 2007 par Madame A....

II-Motifs :

Il est constant que les vendeurs n'ont pas révélé à l'acheteuse l'existence d'un projet d'implantation d'éoliennes à proximité de l'immeuble vendu, projet qu'elle même a connu au plus tôt au mois de février 2004, selon l'attestation de Monsieur E....

Arguant de leur bonne foi, les époux X... font valoir qu'ils ne saurait leur être reproché de ne pas avoir évoqué l'existence d'un projet hypothétique portant sur un site très étendu.

Il ressort en effet des éléments d'appréciation versés aux débats que le projet était ancien, puisqu'une lettre de l'ancien maire de la commune de Saint Coulitz du 8 novembre 1994 en fait déjà état ; qu'en 1996 le projet a pris corps, l'actuel maire relatant qu'un mât de mesure a été installé le 29 octobre de cette année là.

Cette même attestation démontre que le projet n'a jamais été abandonné et que des actes préparatoires se sont succédé au cours des années 2001 et 2002.

La lettre adressée le 21 avril 2006 aux vendeurs par la société Nass et Wind technologie, chargée de l'implantation des éoliennes, révèle que cette implantation était à tout le moins depuis l'année 2002, prévue à proximité de l'immeuble du Vern, puisqu'elle devait se faire sur le terrain de Monsieur E..., voisin immédiat.

En outre, les époux X... ont reçu une information personnelle au plus tard en fin d'année 2003, ainsi qu'il résulte d'une lettre adressée à Monsieur A... le 12 juillet 2004 par la société Nass et Wind technologie, qui fait référence à une information résultant d'un courrier envoyé en fin d'année 2003, donc à une époque où Madame A... n'était pas encore propriétaire de la maison du Vern.

Ainsi informés d'un projet sérieux et actuel d'implantation d'éoliennes à proximité immédiate de leur immeuble, les époux X... se devaient d'en informer loyalement leur acheteuse.

Cette information était d'autant plus nécessaire qu'il résulte de l'attestation de l'agent immobilier qui a négocié la vente, que Madame A... s'était enquis auprès des vendeurs de l'existence de projets de nature à créer des nuisances, démontrant ainsi son intérêt pour l'environnement de l'immeuble, qui peut être qualifié de rural et calme, malgré la proximité d'une chaussée à quatre voies, puisque l'immeuble en est protégé par une dénivellation importante et par un espace boisé.

Cette attestation peut en effet être prise en considération, en dépit des contestations des époux X... qui estiment que l'agent immobilier ne l'a établie que pour prévenir la mise en jeu de sa propre responsabilité, dès lors qu'ils ne l'ont pas arguée de faux.

Par ailleurs la réticence de l'agent immobilier, à la supposer établie, ne serait pas de nature à exonérer les vendeurs des conséquences découlant de leur propre dissimulation.

En toute hypothèse, l'information à laquelle ils étaient tenus aurait dû être spontanée, l'implantation d'éoliennes n'entrant pas dans le champ habituel des interrogations que formule un acheteur normalement diligent et son impact, qui fait l'objet de controverses ainsi que le démontrent les documents produits tant par Madame A... que par la société Nass Wind elle-même, devant pouvoir être évalué par l'acheteur préalablement à sa prise de décision quant au principe de l'achat du bien et quant à la fixation de son prix.

Il est donc établi que la réticence des vendeurs était intentionnelle et qu'elle a été déterminante de l'erreur qu'a commise l'acheteuse sur les qualités substantielles du bien acquis.

Les éoliennes, dont il est désormais certain qu'elles seront élevées puisque le permis de construire a été délivré, auront une hauteur de 115 mètres et la plus proche sera construite sur le terrain voisin de la propriété de Madame A... à 500 mètres de la maison, les trois autres, distantes de 720,1005 et 1300 mètres, suivant le relief du Menez Trobois.

Elles seront donc parfaitement visibles de la propriété de Madame A....

En outre un impact sonore existera, bien que l'émergence, (qui est définie par la différence entre le niveau du bruit des éoliennes et le niveau du bruit ambiant) soit prévue pour être conforme aux normes applicables et que la société Nass Wind ait pris des engagements particuliers en faveur de l'immeuble de Madame Dupré.

Selon les attestations du notaire et de l'agent immobilier consultés par Madame A..., il en résultera une dépréciation de l'immeuble qu'ils estiment entre 28 et 46 % de sa valeur actuelle et les époux X... ne rapportent pas la preuve contraire en produisant une étude réalisée dans l'Aude, qui ne conduit d'ailleurs à aucune certitude, la présence d'éoliennes y étant jugée tantôt indifférente, tantôt favorable au marché immobilier, tantôt néfaste.

En considération des éléments d'appréciation fournis par les deux professionnels de l'immobilier de la région de Briec de l'Odet, mais également des efforts particuliers consentis en faveur de l'immeuble du Vern par la société Nass Wind, la réduction du prix de 30 000 € accordée à Madame A... par le Premier Juge apparaît particulièrement pertinente et sera donc confirmée.

Monsieur et Madame X... qui succombent supporteront les dépens de l'instance d'appel et verseront à Madame A... une somme de 1 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

-Par ces motifs :

LA COUR :

-Confirme le jugement déféré

-Déboute les parties de leurs demandes plus amples ou contraires

-Condamne in solidum Monsieur Marcel X... et de Madame Eliane Y... à payer à Madame Nadine Z... épouse A... la somme de 1 500 € en application de l'article 700 du nouveau code de procédure civile

-Les condamne in solidum aux dépens qui seront recouverts conformément à l'article 699 du nouveau code de procédure civile.

Le Greffier, P / Le Président empêché,

B. VANNIER

Décision attaquée : Tribunal de grande instance de Quimper du 21 mars 2006

ANNEXE 4 : LISTE DES COMMUNES PAR ZONE D'ETUDE

RAYON DE 0 A 5 KM DES CENTRALES EOLIENNES ETUDIEES

SITE WIDEHEM	SITE HAUTE-LYS	SITE VALHUON	SITE CORMONT	SITE FRUGES
ZONE 1 : rayon 0 à 5 km	ZONE 1 : rayon 0 à 5 km	ZONE 1 : rayon 0 à 5 km	ZONE 1 : rayon 0 à 5 km	ZONE 1 : rayon 0 à 5 km
11 communes	32 communes	22 communes	19 communes	61 communes
CAMIERS	AUDINCHUN	BAJUS	ATTIN	AIX-EN-ERGNY
DANNES	AVROULT	BOURS	BERNIEULLES	AMBRICOURT
ETAPLES	BEAUMETZ-LES-AIRE	BRIAS	BEUSSENT	ANVIN
FRENCO	BOMY	CAMBLAIN-CHATELAIN	BREXENT-ENOCOQ	AUDINCHUN
HALINGHEN	COUPELLE-VIEILLE	CONTEVILLE-EN-TERNOIS	CORMONT	AVESNES
HUBERSENT	COYECQUES	DIEVAL	ESTREELLES	AVONDANCE
LEFAUX	DELETTES	HERNICOURT	ETAPLES	AZINCOURT
NESLES	DENNEBROEUCCQ	HESTRUS	FRENCO	BEALENCOURT
NEUFCHATEL-HARDELLOT	DOHEM	HUCLIER	HUBERSENT	BEAUMETZ-LES-AIRE
TINGRY	ENQUINEGATTE	LA THIEULOYE	INXENT	BERGUENEUSE
WIDEHEM	ERNY-SAINT-JULIEN	MAREST	LACRES	BLANGY-SUR-TERNOISE
	FAUQUEMBERGUES	MONCHY-BRETON	LONGVILLIERS	BOMY
	FLECHIN	OSTREVILLE	MARESVILLE	CANLERS
	FRUGES	OURTON	MONTCAVREL	COUPELLE-NEUVE
	HEZECQUES	PERNES	PARENTY	COUPELLE-VIEILLE
	LAIRES	PRESSY	RECQUES-SUR-COURSE	COYECQUES
	LISBOURG	SACHIN	TINGRY	CREPBY
	LUGY	SAINS-LES-PERNES	TUBERSENT	CREQUY
	MATRINGHEM	SAINT-POL-SUR-TERNOISE		DENNEBROEUCCQ
	MENCAS	TANGRY		EMBRY
	MERCK-SAINT-LIEVIN	TROISVAUX		EQUIRRE
	RADINGHEM	VALHUON		ERGNY
	RECLINGHEM			ERIN
	RENTY			ERNY-SAINT-JULIEN
	RUMILLY			FAUQUEMBERGUES
	SAINT-MARTIN-D'HARDINGHEM			FEBVIN-PALFART
	SENLIS			FLECHIN
	THEROUANNE			FRESSIN
	THIEMBRONNE			FRUGES
	VERCHIN			HERLY
	VERCHOCOQ			HEUCHIN
	VINCLY			HEZECQUES
				LAIRES
				LEBIEZ
				LISBOURG
				LUGY
				MAISONCELLE
				MANINGHEM
				MATRINGHEM
				MENCAS
				PLANQUES
				PREDEFIN
				QUILEN
				RADINGHEM
				RECLINGHEM
				RENTY
				RIMBOVAL
				ROLLANCOURT
				ROYON
				RUISSEAUVILLE
				RUMILLY
				SAINS-LES-FRESSIN
				SAINT-MICHEL-SOUS-BOIS
				SENLIS
				TENEUR
				TILLY-CAPELLE
				TORCY
				TRAMECOURT
				VERCHIN
				VERCHOCOQ
				VINCLY

RAYON DE 5 A 10 KM DES CENTRALES EOLIENNES ETUDIEES

SITE WIDEHEM	SITE HAUTE-LYS	SITE VALHUON	SITE CORMONT	SITE FRUGES
ZONE 2 : rayon 5 à 10 km	ZONE 2 : rayon 5 à 10 km	ZONE 2 : rayon 5 à 10 km	ZONE 2 : rayon 5 à 10 km	ZONE 2 : rayon 5 à 10 km
23 communes	51 communes	49 communes	38 communes	56 communes
BERNEUILLES	AFFRINGUES	AMES	AIX-EN-ISSART	AIX-EN-ISSART
BEUSSENT	AIX-EN-ERGRY	AMETTES	ALETTE	ALETTE
BEUTIN	AMBRICOURT	ANVIN	BEAUMERIE-SAINT-MARTIN	AUCHY-LES-HESDIN
BREXENT-ENOCO	AVESNES	AUCHEL	BEUTIN	AVROULT
CARLY	AVONDANCE	AUMERVAL	BEZINGHEM	BERMICOURT
CONDETTE	AZINCOURT	AVERDOINGT	BIMONT	BIMONT
CORMONT	BERGUENEUSE	BAILLEUL-AUX-CORNAILLES	CAMIERS	BLINGEL
CUCCQ	BLESSY	BAILLEUL-LES-PERNES	CARLY	BOUBERS-LES-HESMOND
HESDIGNIEUL-LES-BOULOGNE	BOURTHES	BERGUENEUSE	CLENLEU	BOURTHES
HESDIN-L'ABBE	CAMPAGNE-LES-BOULONNAIS	BEUGIN	CONDETTE	BOYVAL
INXENT	CANLERS	BOYVAL	CUCCQ	CAMPAGNE-LES-BOULONNAIS
ISQUES	CLARQUES	BRUAY-LA-BUISSIÈRE	DANNES	CAVRON-SAINT-MARTIN
LA CALOTTERIE	CLETY	CALONNE-RICOURT	DOUDEAUVILLE	CLENLEU
LACRES	COUPELLE-NEUVE	CAUCHY-A-LA-TOUR	ECUIRES	CONTES
LE TOUQUET-PARIS-PLAGE	CREPY	CHELERS	ENQUIN-SUR-BAILLONS	DELETTES
LONGVILLIERS	CREQUY	CROIX-EN-TERNOIS	ESTREE	DOHEM
MARESVILLE	ELNES	CROIX-EN-TERNOIS	HALINGHEN	ECLIMEUX
PARENTY	ENQUIN-LES-MINES	DIVION	HESDIGNIEUL-LES-BOULOGNE	ENQUINGATTE
SAINT-ETIENNE-AU-MONT	EQUIRRE	EPS	LA CALOTTERIE	ENQUIN-LES-MINES
SAINT-JOSSE	ERGRY	FERFAY	LA MADELAINE-SOUS-MONTREUIL	EPS
SAMER	ESTREE-BLANCHE	FIEFS	LE TOUQUET-PARIS-PLAGE	ESTREE-BLANCHE
TUBERSENT	FEBVIN-PALFART	FLEURY	LEFAUX	FIEFS
VERLINCTHUN	FIEFS	FLORINGHEM	LONGFOSSE	FLEURY
	FONTAINE-LES-BOULANS	FONTAINE-LES-BOULANS	MARANT	FONTAINE-LES-BOULANS
	FONTAINE-LES-HERMANS	FONTAINE-LES-HERMANS	MARLES-SUR-CANCHE	FONTAINE-LES-HERMANS
	HERBELLES	FOUFFLIN-RICAMETZ	MONTREUIL	HERNICOURT
	HERLY	FREVILLERS	NESLES	HESMOND
	HEUCHIN	GAUCHIN-VERLOINGT	NEUFCHATEL-HARDELLOT	HESTRUS
	INGHEM	GAUCHIN-VERLOINGT	NEUVILLE-SOUS-MONTREUIL	HUCQUELIERS
	LEDINGHEM	HERLIN-LE-SEC	PREURES	HUMBERT
	LIETTRES	HEUCHIN	SAINT-JOSSE	HUMEROEUILLE
	LIGNY-LES-AIRE	HOUDAIN	SAMER	HUMIERES
	MAMETZ	LA COMTE	SEMPY	INCOURT
	NIELLES-LES-BLEQUIN	LIGNY-SAINT-FLOCHEL	SORRUS	LE PARCQ
	OUVE-WIRQUIN	MAGNICOURT-EN-COMTE	VERLINCTHUN	LIGNY-LES-AIRE
	PIHEM	MAISNIL	WIDEHEM	LOISON-SUR-CREQUOISE
	PLANQUES	MARLES-LES-MINES	WIERRE-AU-BOIS	MARENLA
	PREDEFIN	MARQUAY	ZOTEUX	MERCK-SAINT-LIEVIN
	REBECQUES	MONCHY-CAYEUX		MONCHY-CAYEUX
	REMILLY-WIRQUIN	NEDON		NEDON
	RIMBOVAL	NEDONCHEL		NEDONCHEL
	RUISSEAUVILLE	PIERREMONT		NEULETTE
	SAINS-LES-FRESSIN	RAMECOURT		OFFIN
	TENEUR	RAMECOURT		PIERREMONT
	TORCY	REBREUVE-RANCHICOURT		PREURES
	TRAMECOURT	ROELLECOURT		SAINT-DENOEUUX
	VAUDRINGHEM	SAINT-MICHEL-SUR-TERNOISE		SAINT-MARTIN-D'HARDINGHEM
	WAVRANS-SUR-L'AA	TINQUES		SEMPY
	WESTREHEM	WAVRANS-SUR-TERNOISE		THEROUANNE
	WICQUINGHEM			THIEMBRONNE
	WISMES			VIEL-HESDIN
				WAMBERCOURT
				WAMIN
				WAVRANS-SUR-TERNOISE
				WESTREHEM
				WICQUINGHEM

RAYON DE 0 A 2 KM DES CENTRALES EOLIENNES ETUDIEES

SITE WIDEHEM	SITE HAUTE-LYS	SITE VALHUON	SITE CORMONT	SITE FRUGES
ZONE 3 : rayon 0 à 2 km	ZONE 3 : rayon 0 à 2 km	ZONE 3 : rayon 0 à 2 km	ZONE 3 : rayon 0 à 2 km	ZONE 3 : rayon 0 à 2 km
3 communes	14 communes	4 communes	3 communes	29 communes
CAMIERS DANNES WIDEHEM	AUDINCTHUN BEAUMETZ-LES-AIRE BOMY COUPELLE-VIEILLE COYECQUES FAUQUEMBERGUES HEZECQUES MATRINGHEM RADINGHEM RECLINGHEM RENTY SAINT-MARTIN-D'HARDINGHEM VERCHOCOQ VINCLY	BOURS DIEVAL VALHUON BRIAS	BERNIEULLES CORMONT LONGVILLIERS	AMBRICOURT AUDINCTHUN AVONDANCE AZINCOURT BEAUMETZ-LES-AIRE BOMY CANLERS COUPELLE-NEUVE COUPELLE-VIEILLE CREPY CREQUY FRUGES HERLY HEZECQUES LAIRES LISBOURG LUGY MAISONCELLE MATRINGHEM RADINGHEM RENTY RIMBOVAL RUISSEAUVILLE TILLY-CAPELLE TORCY TRAMECOURT VERCHIN VERCHOCOQ VINCLY

COMMUNES CONCERNEES PAR 2 ZONES DIFFERENTES (dans la zone de 0 à 5 kilomètres) :

Au total, 28 communes sont concernées par 2 zones différentes :

- 24 communes pour les zones de Fruges et de la Haute-Lys. Il s'agit des communes d'Audincthun, de Beaumetz-lès-Aire, Bomy, Coupelle-Vieille, Coyecques, Dennebreucq, Emy-Saint-Julien, Fauquembergues, Fléchin, Fruges, Hézecques, Laires, Lisbourg, Lugy, Matringhem, Mencas, Radinghem, Reclinghem, Renty, Rumilly, Senlis, Verchin, Verchocq et Vincly ;
- 4 communes pour les zones de Cormont et de Widehem. Il s'agit des communes de Tingry, Etaples, Frencq et Hubersent.

ANNEXE 5 : CARACTERISTIQUES DES DONNEES DE L'ETUDE STATISTIQUE DE PERVAL

Ont été prises en compte dans l'étude statistique les transactions présentant les caractéristiques listées ci-dessous :

- Pour tous les types de biens :

Nature de la mutation : vente de gré à gré,

Vente en pleine propriété,

Usage du bien : habitation pour le bâti, devant recevoir la construction d'une maison individuelle pour les terrains,

Bien libre de toute occupation,

Bien vendu sans part sociale,

Ventes en viagers exclues.

Les ventes réalisées par les professionnels de l'immobilier sont exclues

- Pour les appartements : les biens dits "atypiques" sont rejetés

Type d'appartement : standard, duplex, triplex, studio,

Nombre de pièces compris entre 0 et 8 et surface habitable comprise entre 10 m² et 200 m². Les chambres de bonnes sont exclues,

Prix HT supérieur ou égal à 1 524,49 €.

- Pour les maisons : les biens dits "atypiques" sont rejetés

Tout type de maison sauf grande propriété, hôtel particulier, bien exceptionnel (moulin, tour, ...),

Nombre de pièces compris entre 0 et 12 et surface habitable comprise entre 20 m² et 300 m² ou non renseignée,

Surface de terrain renseignée

Prix HT supérieur ou égal à 1 524,49 €.

* Pour les maisons et les appartements, un bien est réputé ancien si la mutation n'est pas soumise, même partiellement, à la TVA (rénovations) : nous sommes dans le cas de la vente d'un bien de plus de 5 ans ou d'une seconde vente pour les biens de moins de 5 ans.

* il est réputé neuf si la mutation est soumise dans sa totalité ou en partie à la TVA ou si il est vendu en état futur d'achèvement (ventes sur plans).

- Pour les terrains

On a conservé uniquement les transactions réalisées par les particuliers

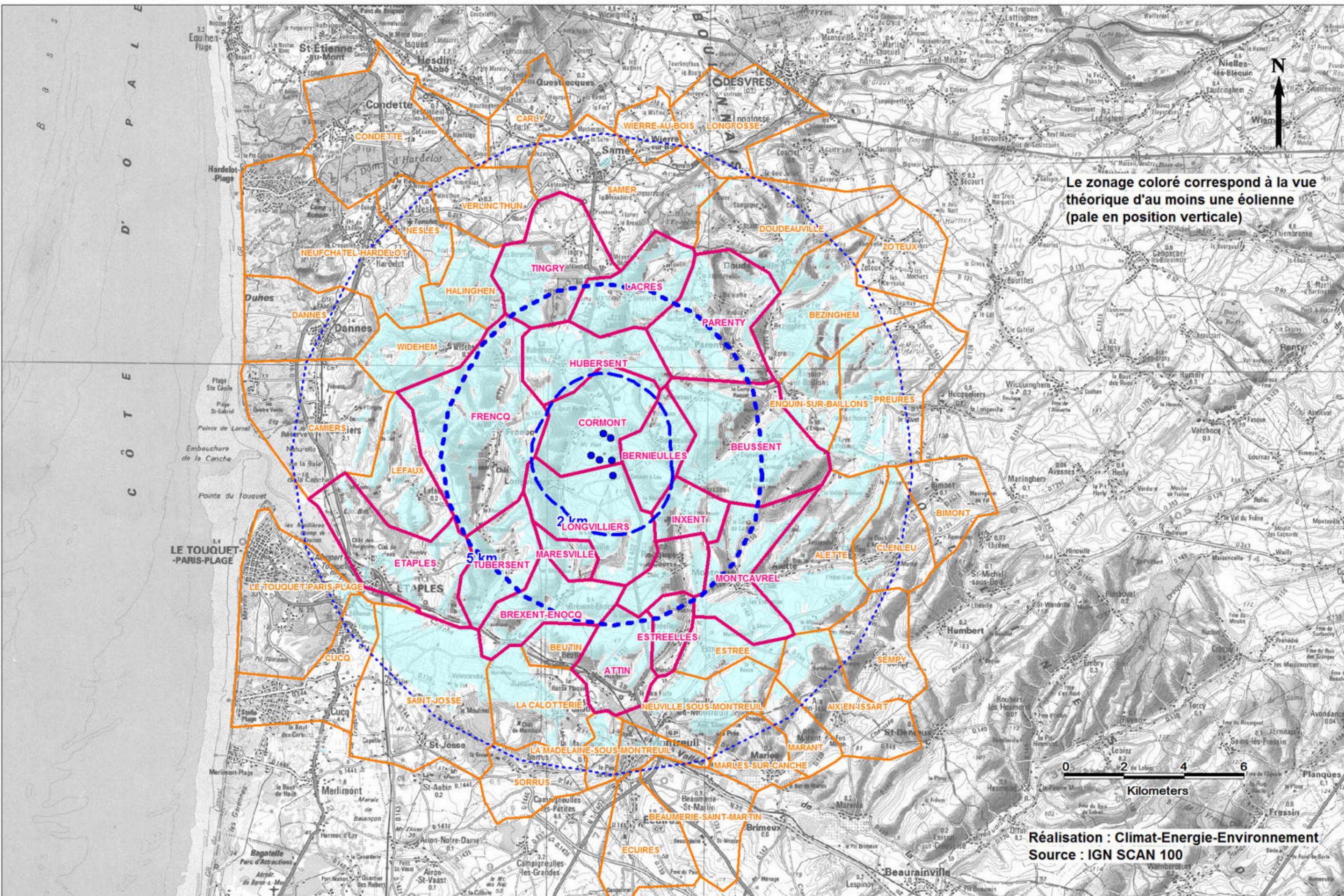
Surface de terrain renseignée et comprise entre 50 et 5 000 m²

Terrain non encombré, viabilisé ou viabilisable

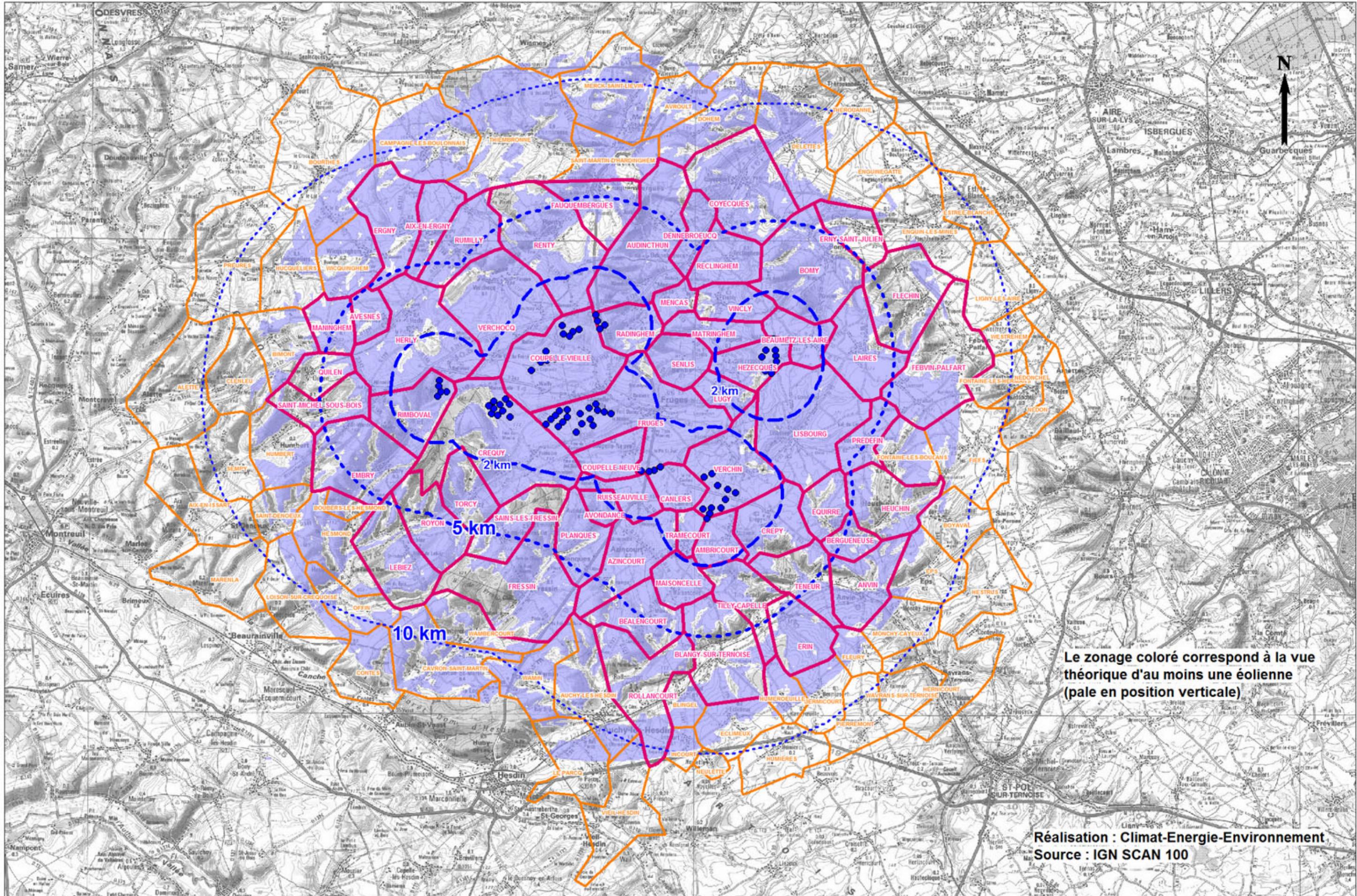
Prix HT supérieur ou égal à 1 524,49 €.

ANNEXE 6 : CARTE DES ZONES D'ETUDE POUR CHAQUE CENTRALE ET LES ZONES D'INFLUENCE VISUELLE

EVALUATION DE L'IMPACT DE L'EOLIEN SUR LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS - COMMUNES CONCERNÉES PAR LES ZONES D'ETUDE DU SITE DE CORMONT ET ZONE D'INFLUENCE VISUELLE THEORIQUE



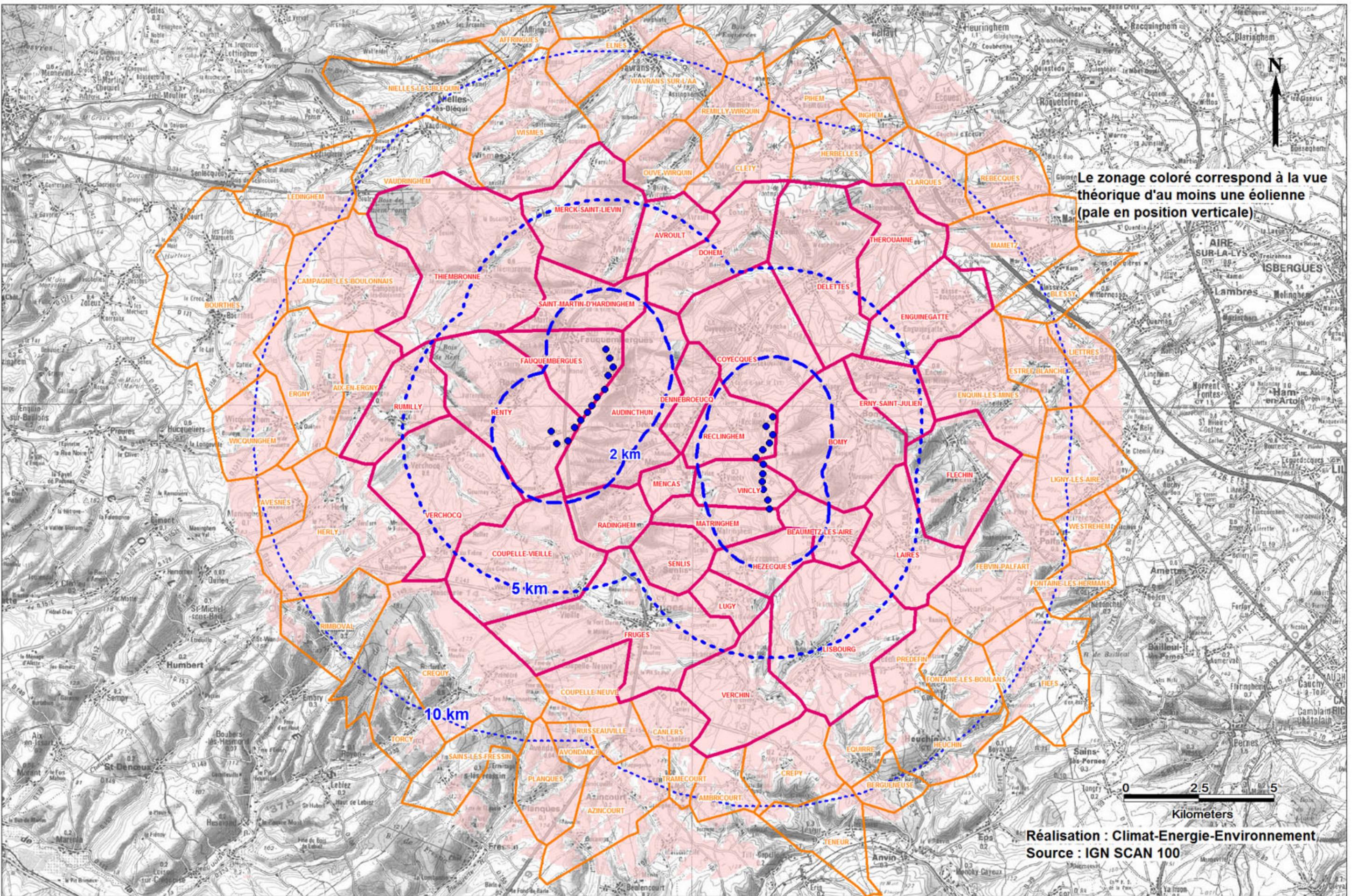
EVALUATION DE L'IMPACT DE L'EOLIEN SUR LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS - COMMUNES CONCERNEES PAR LES ZONES D'ETUDE SITE DE FRUGES ET ZONE D'INFLUENCE VISUELLE THEORIQUE



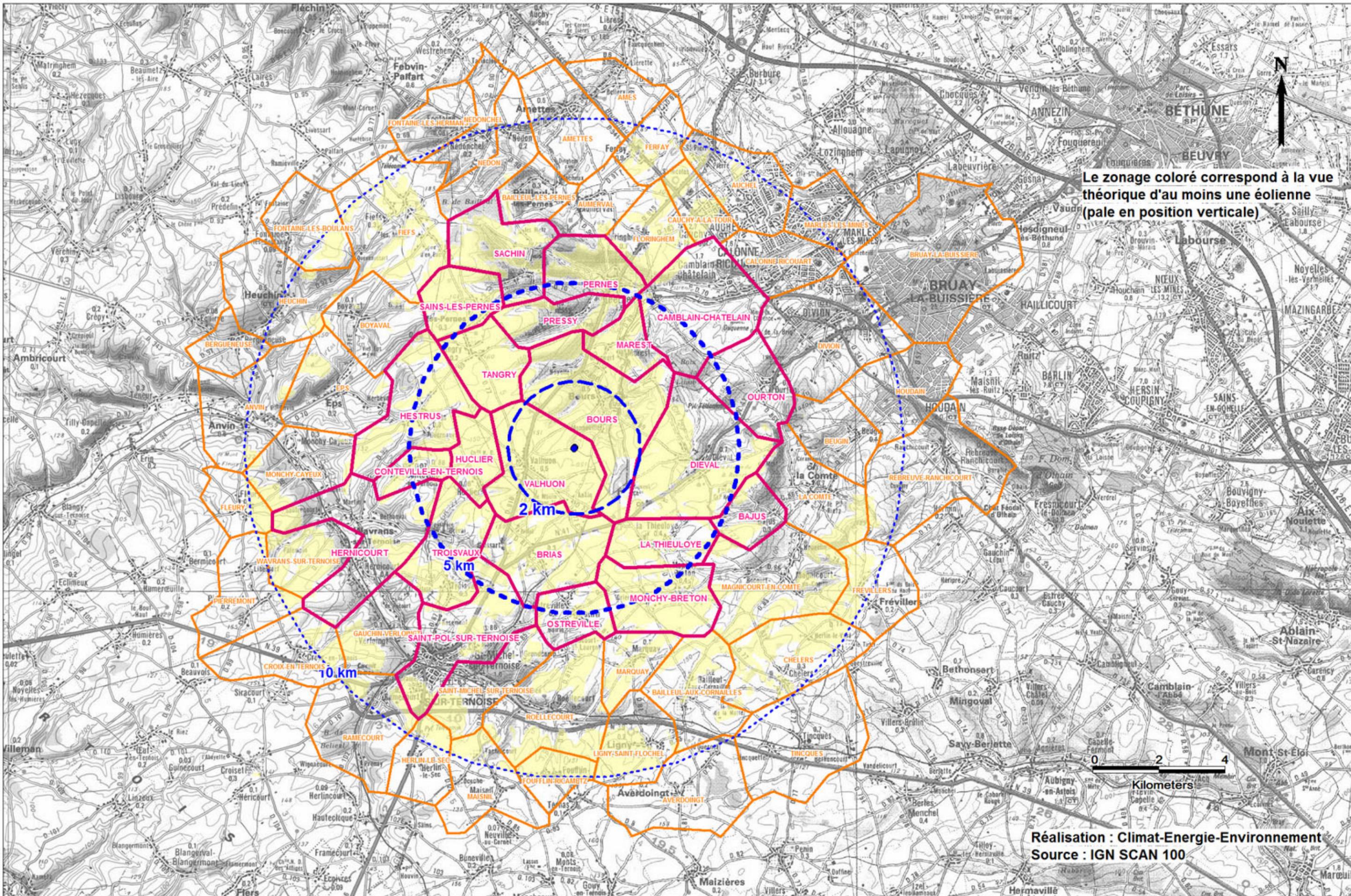
Le zonage coloré correspond à la vue théorique d'au moins une éolienne (pale en position verticale)

Réalisation : Climat-Energie-Environnement
Source : IGN SCAN 100

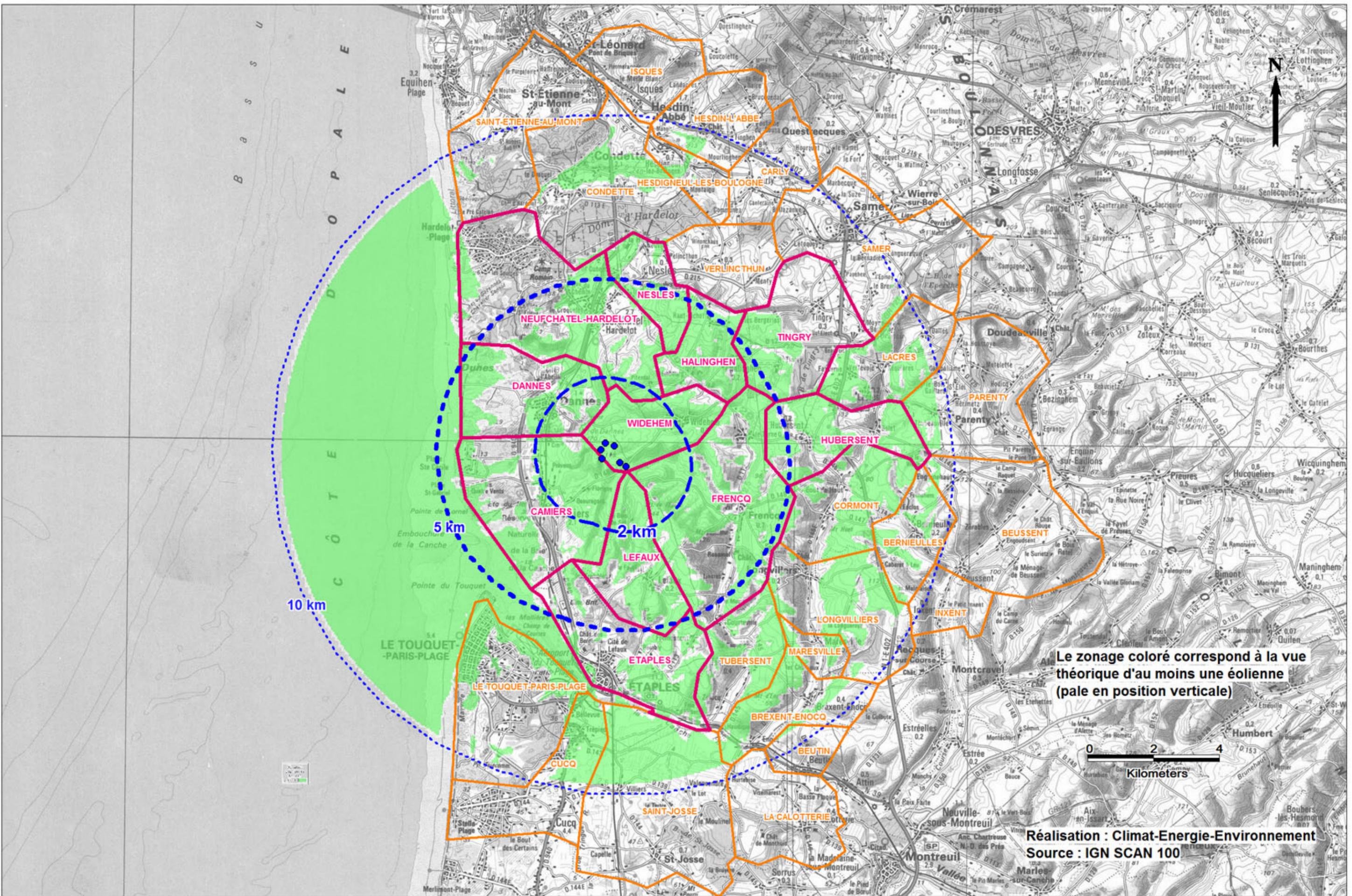
EVALUATION DE L'IMPACT DE L'EOLIEN SUR LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS - COMMUNES CONCERNEES PAR LES ZONES D'ETUDE SITE DE LA HAUTE-LYS ET ZONE D'INFLUENCE VISUELLE THEORIQUE



EVALUATION DE L'IMPACT DE L'EOLIEN SUR LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS - COMMUNES CONCERNEES PAR LES ZONES D'ETUDE DU SITE DE VALHUON ET ZONE D'INFLUENCE VISUELLE THEORIQUE



EVALUATION DE L'IMPACT DE L'EOLIEN SUR LA VALEUR DES BIENS IMMOBILIERS - COMMUNES CONCERNEES PAR LES ZONES D'ETUDE SITE DE WIDHEM ET ZONE D'INFLUENCE VISUELLE THEORIQUE



Le zonage coloré correspond à la vue théorique d'au moins une éolienne (pale en position verticale)

Réalisation : Climat-Energie-Environnement
Source : IGN SCAN 100