

Question écrite de Caroline Cassart, Députée,
à Willy Borsus, Vice-Président et Ministre de l'Economie,
du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation,
du Numérique, de l'Aménagement du territoire,
de l'Agriculture, de l'IFAPME
et des Centres de compétences, concernant
**La dévalorisation immobilière
liée à l'implantation d'éoliennes**

Monsieur le Ministre,

L'implantation d'éoliennes dans une commune suscite toujours de multiples tensions. Par ailleurs, le cadre de référence éolien privilégie la concentration des éoliennes là où il en existe déjà, ce qui augmente la taille des parcs et concentre inévitablement les nuisances. Un des griefs des riverains d'un parc éolien repose sur la dévalorisation de leurs biens immobiliers qu'entraîne, selon eux, la proximité de ces parcs. Celle-ci amènerait une baisse de la valeur du bien et, par conséquent, du prix que peut espérer en retirer son propriétaire en cas de vente, d'où des pertes financières conséquentes pour ce dernier.

Monsieur le Ministre, votre administration a-t-elle conscience de cette problématique? Quelles solutions existent à l'heure actuelle? Dans la négative, ne serait-il pas nécessaire d'entamer une profonde réflexion sur la question afin d'apporter des éléments de réponse aux riverains concernés par l'implantation d'éoliennes?

Je vous remercie.

Réponse du Ministre Borsus:

[Juillet 2021]

J'ai bien conscience de l'inquiétude des citoyens quant à la diminution de la valeur de leur bien immobilier suite à l'installation ou à l'extension d'un parc éolien à proximité de leur propriété. En effet, cette remarque est presque systématiquement soulevée dans le cadre des enquêtes publiques organisées pour des permis éoliens sur le territoire wallon.

Cependant, aucune nouvelle étude belge ou étrangère sur le sujet ne contredit les constats réalisés en Belgique en 2010 et relayés par la Fédération royale du Notariat belge. En voici un extrait.

« Tout d'abord la valeur d'un immeuble dépend de critères objectifs comme l'état du bien, la proximité de commerces, etc. Ensuite et c'est bien normal, sa valeur repose aussi sur des critères plus subjectifs qui varient d'une personne à l'autre: la beauté du bâtiment, son environnement, etc. La présence d'éoliennes à proximité d'un immeuble entre dans les critères subjectifs de valorisation d'un immeuble. Apparemment, d'après les études réalisées, la présence d'un parc éolien provoque quelques inquiétudes avant son implantation et peut entraîner une baisse de valeur sur le marché immobilier et ceci peut perdurer avant qu'un projet ne se réalise et dans les quelques mois qui suivent l'implantation des éoliennes. En revanche, l'impact « négatif » sur l'immobilier disparaîtrait après quelques mois pour reprendre son niveau normal. On explique cela par le phénomène Nimby - not in my backyard - qui signifie qu'on n'est en général pas opposé à ce genre de projet, mais qu'on ne souhaite pas pour autant qu'il se réalise dans son propre jardin... Un sondage a été réalisé en 2010 par IPSOS sur le sujet et révèle que 86 % des ménages wallons sont favorables à la technologie éolienne. En conclusion, bien qu'il soit difficile d'évaluer de manière précise l'impact des éoliennes sur le marché immobilier, s'il existe, il paraît limité dans le temps ».

Il ne saurait donc y avoir de solution à une problématique qui n'est pas avérée.

Nous concédons que les études en la matière sont assez rares et la raison en est qu'elles devraient s'étendre sur des périodes importantes, de l'ordre d'une dizaine d'années. En effet, idéalement elle devrait démarrer avant l'annonce du projet éolien, relever les transactions tout au long du développement du projet, observer le marché pendant la phase de construction, et après la construction. Par ailleurs, il semble qu'il existe à l'étranger des études dont le résultat serait plus contrasté, mais nous n'avons pu en faire un examen suffisamment systématique.