



Notaire.be

INCIDENCES EVENTUELLES DE L'INSTALLATION D'EOLIENNES SUR LE MARCHE IMMOBILIER EN BRABANT WALLON

Etude réalisée en 2010

On peut se demander si l'installation d'éoliennes dans un environnement donné a une incidence négative sur le prix des immeubles avoisinants.

Après diverses recherches, il paraît que l'on peut conclure raisonnablement ce qui suit :

1-DES OPINIONS DIVERGENTES SOUVENT NON ETAYEES

Il y a de nombreuses « prises de position » à ce sujet, non étayées par des études chiffrées.

Nous en publions ici deux extraits divergents :

Selon le site internet « <http://www.plainedevie.net/faq/> », « *Les terrains et maisons situés aux abords d'un parc éolien sont **en moyenne dévalués de 10 à 30 %**. Nous avons comme exemple l'évolution du marché immobilier à Perwez avant et après le projet éolien. **Les experts immobiliers** pourront vous confirmer ces chiffres...* ».

Par contre, selon le site internet <http://www.amisdela terre.be/spip.php ?article 537> », « *Il est généralement admis l'existence d'un léger effet dépréciateur momentané sur la valeur immobilière locale, en cas d'annonce d'un projet éolien. Lorsque le projet est en fonction, l'immobilier reprend le cours normal du marché. **La perte de 30% de valeur est par contre complètement fantaisiste** et ne correspond en rien aux constats sur le terrain.* »

2-EXISTENCE d' ETUDES GENERALES CHIFREES

A notre connaissance, la seule étude réalisée en ce domaine est celle de la Région wallonne (Devadder 2005), qui fait elle-même référence à une étude effectuée aux Etats-Unis.

On peut lire sur son site, sous titre « EOLIEN : RUMEURS ET REALITES », le commentaire suivant :

« L'annonce d'un projet éolien peut avoir un effet dépréciateur à court terme sur la valeur immobilière locale. Cet effet est constaté lors de projets d'infrastructure publique (autoroute, antenne de télécommunication,...) et reste limité dans le temps.

Lorsque le parc éolien est en fonction, on remarque que l'immobilier reprend le cours du marché. C'est notamment ce que montre une étude prospective ordonnée par la Région wallonne (Devadder 2005). Ce résultat confirme les tendances remarquées dans d'autres pays tels que les Etats-Unis où une étude menée sur un échantillon de

plus de 24.000 transactions immobilières (dont 14.000 avec vue sur parc éolien) a montré que l'implantation de parcs éoliens n'a aucun impact significatif sur le marché immobilier (REPP 2003)... »

Les références de ces études sont les suivantes :

- DEVADDER, « Etude sur l'impact immobilier des éoliennes », Bruxelles, 2004 (<http://energie.wallonie.be> – Thème Energies renouvelables- Energie éolienne) ;
- REPP, « The effect of wind development on local property values », Washington, 2003, (http://www.repp.org/articles/static/1/binaries/wind_online_final.pdf)

3-EXISTENCE d' ETUDES CHIFFREES POUR LE BRABANT WALLON ?

A notre connaissance, il n'existe aucune étude chiffrée pour le Brabant wallon.

Mais des réponses peuvent être apportées à certaines inquiétudes. En effet, des statistiques immobilières existent pour chaque commune et peuvent être consultées aisément.

Ainsi, pour **la Commune de PERWEZ** :

L'affirmation du rédacteur du texte précité (publié sur le site <http://www.plainedevie.net/faq/>), selon laquelle « *Les terrains et maisons situés aux abords d'un parc éolien sont **en moyenne dévalués de 10 à 30 %**.* », ajoutant : « *...Nous avons comme exemple l'évolution du marché immobilier à Perwez avant et après le projet éolien. Les experts immobiliers pourront vous confirmer ces chiffres...* », ne résiste pas à l'analyse.

L'institut National des Statistiques (INS) publie chaque semestre de chaque année, sur son site internet, une étude des valeurs immobilières, commune par commune, basée sur les prix résultant des actes authentiques de ventes notariales.

Il s'agit donc de valeurs incontestables, basées sur des prix de vente réellement intervenus.

Or, les valeurs moyennes pour les immeubles d'habitations ordinaires à Perwez n'ont cessé d'augmenter de 2000 à 2008 **inclus**, passant **au plus fort de chaque trimestre**, de 98.223 € en 2000 à 185.505 € en 2008. Après un fléchissement en 2009 dû à la crise bancaire et immobilière (voir le communiqué de presse de l'INS du 23 avril 2010, publié sur son site), les prix sont repartis à la hausse, passant d'une moyenne de 160.665 € pour les deux premiers trimestres de 2009, à 169.024 € pour les deux premiers trimestres de 2010.

La banque de données informatisée des points de comparaison commune aux notaires de Bruxelles, du Brabant flamand et du Brabant wallon, aboutit au même constat : si l'on tient compte non seulement des immeubles d'habitation ordinaires **mais aussi des villas**, cette banque de données établit que les valeurs immobilières sont passées à Perwez de 195.642 € pour 2009 à 201.607 € au 30 octobre 2010.

4-METHODE d'ANALYSE COMPARATIVE

Enfin, il est possible de procéder **par comparaison** pour étudier l'éventuelle influence de la création d'éoliennes sur le marché immobilier.

En effet, le Brabant wallon a connu durant les 20 dernières années des situations dans lesquelles **des pollutions graves** ont été constatées dans certaines communes. Elles ont nécessité des réactions appropriées de la part des pouvoirs publics.

Il s'agit notamment des problèmes de la décharge de Mellery.

Nous examinerons aussi les nuisances dues au survol de certaines communes de Bruxelles par les avions de l'aéroport de Bruxelles-National.

On a également évoqué en ces occasions des répercussions « inévitables » sur les valeurs immobilières.

La réalité est quelque peu différente.

a/- La décharge de MELLERY :

Mellery est un petit village de l'entité communale de Villers-la-ville. En 1981, la carrière de sable (environ 25 hectares) qui est exploitée sur son territoire est reconvertie en décharge. On y entrepose, de manière intensive et clandestine des déchets de toutes natures entre 1982 et 1988, sur une hauteur moyenne de 15 mètres. La décharge est fermée en 1989, des problèmes graves de pollution y étant constatés : des métaux lourds notamment et 208 gaz différents répertoriés s'écoulaient vers les maisons de certaines rues de l'entité.

La SPAQUE est chargée d'assainir le site dès 1991. La Région wallonne investit un milliard d'anciens francs pour la réhabilitation du site.

En 2005, la plus grosse partie du travail d'assainissement a été réalisée.

Qu'en a-t-il été des valeurs immobilières entre 1988 et 2005 ?

Contre toute attente, celles-ci n'ont cessé d'augmenter de manière constante, passant d'un prix moyen de 58.351 € en 1988 pour les maisons ordinaires, à 180.575 € en 2005, et à 237.251 € pour 2008.

Suite à la baisse constatée des valeurs immobilières en 2009 (voir le Communiqué de presse du 23 avril 2010 de l'INS, publié sur son site), le prix moyen a baissé cette année-là à 215.197 €.

b/- Les nuisances des vols de jour et de nuit des avions de Bruxelles-National :

Certaines communes de Bruxelles (comme Woluwé-Saint-Pierre, Auderghem, Woluwé-St-Lambert et Watermael-Boitsfort) ont subi, jour et nuit, les nuisances sonores du passage des avions de l'aéroport de Bruxelles-National.

On aurait pu craindre en conséquence une sérieuse baisse des valeurs immobilières dans ces communes.

Il n'en a rien été.

Le Journal « LE SOIR » écrivait dans son édition du vendredi 10 juin 2005 : « ... (Le bruit des avions de Bruxelles-National est :) *une nuisance de taille mais qui, notons-le, n'a aucunement affecté le prix de l'immobilier in situ* ».

Les chiffres de l'Institut national des Statistiques confirment cette analyse. Pour les communes de Woluwé-Saint-Lambert, Woluwé-St-Pierre, Auderghem et Watermael-Boitsfort, les valeurs immobilières pour les maisons d'habitations ordinaires n'ont cessé d'augmenter de manière quasi constante.

L'évolution pour ces communes a été la suivante, **au plus fort de chaque trimestre**:

- pour la commune de Woluwé-Saint-Lambert, les valeurs immobilières sont passées, de 148.000 € en 2000 à 422.421 € en 2009;
- pour la commune de Woluwé-Saint-Pierre : les valeurs immobilières sont passées, de 148.000 € en 2000 à 467.000 € en 2009;
- pour la commune d'Auderghem : les valeurs immobilières sont passées, de 140.615 € en 2000 à 358.092 € en 2009;
- pour la commune de Watermael-Boitsfort : les valeurs immobilières sont passées, de 142.043 € en 2000 à 384.310 € en 2009.

5-CONCLUSIONS :

L'on peut raisonnablement estimer, selon l'analyse chiffrée ci-dessus, que la présence d'éoliennes n'a apparemment aucune influence notable sur les valeurs immobilières. S'il devait y en avoir une, elle serait limitée dans le temps selon certains commentateurs. Les chiffres de l'Institut National des statistiques cités ci-dessus indiquent même que pour la décharge de Mellery et les nuisances liées au trafic d'avion au-dessus de certaines Communes bruxelloises, aucune diminution des valeurs n'a été constatée.

La Fédération des notaires a publié en ce sens un court article d'information dans l'édition de la LIBRE IMMO du 4 au 9 novembre 2010. Selon cet article « ...*la présence d'un parc éolien génère des inquiétudes avant son implantation. Elle peut entraîner une baisse de valeur sur le marché immobilier avant qu'un projet ne se réalise ainsi que dans les mois qui suivent l'implantation des éoliennes. Par contre, il semblerait que l'impact « négatif sur l'immobilier disparaisse après quelques mois pour reprendre son cours normal... »*

Ces conclusions rejoignent celles tirées précédemment par la Région wallonne et l'analyse faite aux Etats-Unis.

A cela plusieurs explications :

- **De nombreuses raisons** déterminent l'achat de tel ou tel immeuble : le budget disponible, des raisons professionnelles, l'état et la composition du bien (nombre de chambres, type de chauffage, qualité de l'isolation, la surface habitable, la superficie du jardin), la proximité ou non de voies de communications, de gares ou de commerces, l'existence d'écoles, la présence de relations familiales ou amicales dans les environs, la recherche d'un coin « vert », etc... Ces raisons sont dites « **objectives** » et déterminent la valeur d'un bien. Par contre, la beauté d'un paysage, même si ce facteur est important, ne semble pas déterminante dans le choix d'un immeuble. Ce critère fait partie des éléments **subjectifs**, lesquels varient d'un acheteur à l'autre.
- Nos concitoyens wallons sont **acquis à l'idée de l'énergie éolienne**, ainsi qu'il résulte d'une étude réalisée par l'Institut Dedicated Research pour le compte du groupe de presse VERS l'AVENIR (voir notamment l'édition de la LIBRE Belgique du 22 octobre 2010 et le bulletin d'information du même jour de RTL INFO de 7 hrs 49):
 - o 93% se disent favorables à l'installation d'éoliennes en Wallonie ;
 - o 81 % d'entre eux acceptent même qu'elles soient installées près de chez eux ;
 - o 77% estiment que l'impact des éoliennes sur le paysage est minime;
 - o 68 % estiment les éoliennes inoffensives au niveau santé, 22 % étant indécis ;
 - o Selon le bulletin de RTL INFO précité, « ...le taux d'opinion favorable à l'énergie éolienne augmente lorsque les citoyens sont directement confrontés à ce type d'énergie dans leur vie de tous les jours. Le nombre de personnes globalement favorables à l'énergie éolienne est ainsi passé de 62 % à 91 % dans les communes où des éoliennes se sont implantées ».
- Il semblerait également que **la prise en charge d'un problème environnemental par les pouvoirs publics** soit un élément non négligeable qui rassure la population et en annule les effets éventuellement négatifs : Il est probable que cet élément ait joué un rôle non négligeable dans le maintien des prix à Mellery et pour les communes de Bruxelles survolées par le trafic des avions de l'aéroport de Bruxelles-National.

+++++