



Non aux éoliennes



Éolien : pour l'exploitant agricole, miracle ou arnaque ?

Une rentrée d'argent régulière en échange de quelques m². L'agriculteur accueille souvent une éolienne dans son champ à bras ouvert, mais elle peut s'avérer ennuyeuse si les termes du contrats ne sont pas vérifiés.

Publié le 2 mai 2018 - Par Alix Penichou

Des milliers d'euros contre une signature ouvrant la voie à l'implantation d'une éolienne dans son champ. De quoi séduire ! Mais les agriculteurs doivent prendre des précautions avant de s'engager, car un contrat éolien peut s'avérer contraignant s'il n'est pas correctement rédigé.

Pour sécuriser les conventions, la FNSEA, l'Apca (Association permanente des chambres d'agriculture) et le Syndicat des énergies renouvelables ont signé un protocole d'accord en juin 2006. Il définit un cadre juridique précis. «Les propriétaires et exploitants doivent bien étudier cet aspect juridique du contrat et ne pas s'attarder uniquement sur l'aspect économique», explique Caroline Prevost, juriste à la FDSEA de la Somme.

Le contrat est tripartite, associant le propriétaire, le fermier et l'éolien à conclure dès le début de la période de faisabilité. Le protocole fixe les engagements des uns et des autres durant la phase d'étude. Autrement dit, les parties s'obligent dès le départ à signer les contrats finaux répondant à la période d'exploitation des éoliennes. Il s'agit d'un contrat avec trois actions : la résiliation du bail rural entre le bailleur et le fermier, le bail de droit commun entre le propriétaire et l'éolien, et la convention d'indemnisation entre le fermier et l'éolien. Le protocole prévoit un bail emphytéotique ou de construction. La nature du bail est envisagé selon le cas. Ces trois contrats seront signés de manière définitive si le projet se réalise.

Quelles indemnités ?

Les indemnités financières doivent y apparaître. Le protocole suggère une indemnité entre 600 € et 830 € par an et par MW. Le fermier a d'ailleurs la faculté de céder la convention d'indemnisation à son successeur. **Pour le propriétaire, les signataires du protocole suggèrent la fixation d'un loyer compris entre 1 200 et 1 670 € par an et par MW.** Ces prix sont un minimum à accepter, car certaines sociétés proposent bien plus, **parfois jusqu'à 3 ou 4 000 € par MW et par an.** Ces indemnités seront reversées à 50 % au propriétaire du terrain, et à 50 % à l'exploitant de la parcelle. Caroline Prevost ajoute que « le propriétaire peut aussi demander une indemnité d'immobilisation, à hauteur de 800 € par exemple, en contrepartie de la clause d'exclusivité accordée au promoteur éolien pendant toute la durée de l'étude. »

Des indemnités sont aussi à prévoir pour un éventuel poste de livraison (au moins 1 000 €/an, pour une surface de 300 m² environ), pour le passage des câbles (au moins 3 €/m² linéaire en une fois), pour le surplomb (au moins 300 €/an, pour les pales qui passent au-dessus de la parcelle), pour le chemin d'accès (exemple : 1 €/m²/an) et pour l'impossibilité de construire sur cette parcelle (100 €/an).



Non aux éoliennes



Pendant la période de travaux, là encore, des indemnités peuvent être réclamées en cas de dégâts. Pour référence, la Chambre d'agriculture de la Somme a fixé un barème d'indemnisation aux cultures par mètre carré (0,271 € pour le blé, 0,293 € pour le maïs grain ou fourrage, 0,504 € pour les betteraves sucrières ou encore 0,727 € pour les pommes de terre de consommation).

Autre question d'importante : quid de l'éolienne en fin de vie, soit vingt ans après son installation ?

« En plus de l'obligation de démantèlement mieux vaut demander l'excavation totale des fondations, conseille Caroline Prevost. Sinon, une fois le bail arrivé à échéance, l'agriculteur se retrouve propriétaire de l'éolienne. » En d'autres termes, propriétaire d'une friche industrielle coûteuse à démonter.

La remise en état du site doit aussi être précisée. D'après le protocole, il doit être réalisé au plus tard un an après la cessation d'activité de l'opérateur. Les fondations doivent être remises en état au moins à 1,20 m de profondeur, « mais mieux vaut demander la remise en état totale ». De même, il faut s'assurer que la qualité de la terre sera aussi bonne, pour ne pas se retrouver avec un trou comblé de gravats. Les garanties financières prises par la société pour cette remise en état doivent figurer dans le contrat.

Enfin, l'exploitant doit s'assurer que l'éolienne construite dans son champ apporte le moins de contraintes possibles. « L'emplacement peut parfois se négocier. Il faut privilégier un endroit où le chemin d'accès sera le moins long, par exemple. »

Que cache un contrat éolien ?

Avant de signer, mieux vaut aussi être au courant des aspects moins rémunérateurs d'une éolienne dans son champ. **La surface occupée par une éolienne - 1 000 m² environ - reclassée en foncier bâti et fiscalisée comme tel, fait l'objet d'une nouvelle parcelle cadastrale classée en établissement industriel.** Les frais de géomètre et d'enregistrement sont dans la plupart des cas pris en charge par le promoteur.

Le chemin nécessaire pour la construction d'une éolienne (largeur de 5 m stabilisés), et l'emplacement de l'éolienne (1 000 m² environ) représentent des surfaces importantes prises sur les terres agricoles, qui devront être déduites de la surface déclarée pour les primes annuelles (DPU, ICHN, etc.). Les loyers perçus sont soumis à l'impôt, notamment la CSG et la CRDS. **Leur incidence sur l'impôt sur le revenu, variable selon les situations, ne saurait être ignorée.**



Non aux éoliennes



Les propriétaires agricoles en désaccord

Le fermier n'a pas à être associé à la conclusion du contrat avec l'éolien.

C'est en tout cas ce qu'estime la Fédération nationale des propriétaires agricoles (FNPA), qui s'oppose au protocole mis en place en 2006, et en propose un autre.

« Pour nous, les éléments du protocole sont source d'insécurité juridique », expliquait le Syndicat des propriétaires ruraux de la Somme, que préside Bernard d'Avout, lors d'une assemblée générale.

Tout d'abord, elle préconise de procéder à une résiliation amiable du bail pour les parties de parcelles dans lesquelles les éoliennes seront implantées. Cette résiliation doit intervenir dès la phase de faisabilité. Le locataire perçoit une indemnisation versée une fois pour toutes par le propriétaire au moment de la résiliation du bail et le montant des fermages est diminué.

Lorsque les parcelles sont libres, le propriétaire se retourne vers l'éolien et lui consent un bail dit « à construction ».

La FNPA souhaite que le propriétaire puisse négocier le loyer sur une base oscillant entre 2 000 et 2 500 € par an et par MW. Comme le protocole de 2006, celui de la FNPA prévoit l'obligation pour l'éolien de remettre le site en état après la fin de l'exploitation.

Source : <http://theeconomiccollapseblog.com/almost-all-corporate-executives-believe-that-economic-conditions-are-about-to-get-significantly-worse/>



Non aux éoliennes



Le contrat éolien : principaux éléments à vérifier



Le bail

- résiliation du bail entre bailleur et fermier
- signature d'un bail de droit commun entre propriétaire et éolien
- convention d'indemnisation entre fermier et éolien



Les indemnités

- éolienne
- poste de livraison
- dégâts aux cultures pendant travaux
- passage des câbles
- surplomb
- chemin d'accès
- impossibilité de construire



A la fin de l'activité

- démantèlement de l'éolienne
- remise en état du terrain
- garanties financières pour la remise en état

A SAVOIR

- surface à déduire de la surface déclarée pour les primes annuelles (DPU, ICHN...)
- loyers perçus soumis à l'impôt
- incidences sur l'impôt sur le revenu

5 ans d'étapes
opérationnelles

Analyse de
pré faisabilité

Etude de
faisabilité
6 à 12 mois

Conception
du projet
6 à 18 mois

Procédure
d'autorisation
**5 à 12 mois...
Sauf si recours**

Construction
6 à 12 mois

Mise en service
et exploitation

Environ
60 mois