

PROJETS EOLIENS : L'ARGENT PEUT IL VRAIMENT NOUS TOMBER DU CIEL ?...

Paroles d'un propriétaire foncier responsable et soucieux de ses intérêts, comme vous

« Les seuls éléments qui semblent éternellement renouvelables en l'occurrence sont la mauvaise foi et le profit immédiat. »

OPACITE : INFORMONS NOUS

L'opacité et la division des acteurs locaux sont organisées par les opérateurs aux seuls buts de leurs propres intérêts financiers .

- Vérifions que le promoteur a signé la **charte Amorce de « bonne conduite »** des promoteurs éoliens et qu'en conséquence il ne nous fait pas signer d'accord foncier **avant accord de notre mairie** sur le projet.
- Vérifions que notre mairie a donné son **accord motivé par délibération du conseil municipal**.
- Vérifions que les mairies voisines ont été **consultées en amont**.
- Vérifions que la population a été **informée de ces implantations**.
- Vérifions que les associations et collectifs locaux ont eu les **informations fondées**.
- La préfecture applique **uniquement les directives ministérielles** du lobby pro éolien.
- Maires et préfet **ne sont pas censés être les représentants commerciaux** des industriels éoliens.

Travaillons en transparence : si nous signons une promesse de bail , notre voisin, quitte à en avoir les nuisances, fera tout son possible, en signant lui aussi, pour récupérer le projet à son propre profit à votre place ou en complément. Nous serons alors tous deux doublement perdants. **Mais le contraire aussi est surtout possible.** Informons nous et prenons le temps **avant** tout engagement.

LE BAIL EMPHYTEOTIQUE : UN BAIL VRAIMENT PAS COMME LES AUTRES

La promesse de bail est un acte définitif **irrévocable** qui nous contraint juridiquement et ne nous garantit en rien

- Contrairement à l'usage pour une location: Ici **c'est le locataire qui fixe** unilatéralement toutes les conditions et selon ses seuls intérêts.
- Signer une promesse **n'engage en rien le promoteur** à le faire chez nous, mais lui permet au plus vite de bloquer le terrain et déposer un dossier de demande d'autorisation unique. Les retombées financières seront disproportionnées suivants les équipements occupant notre terrain.
- Signer une promesse donne au promoteur **une faculté unilatérale**, c'est-à-dire laissée à son entière discrétion, de reconduire le bail emphytéotique pendant vingt autres années et cela, sans requérir notre consentement.
- Signer une promesse **n'engage en rien le promoteur** sur le modèle, l'implantation, le surplomb, le passage de câbles électriques, le chemin d'accès, la plate forme et le nombres d'éoliennes. Elle **nous engage à signer** des droits de passage et servitudes **même si finalement nous n'avons pas d'éolienne** sur notre propriété.
- Signer une promesse expose à **d'énormes pénalités et frais d'avocat** pour nous retirer avant le terme choisi par le promoteur , par contre quasiment rien si c'est là l'initiative du promoteur.

- Signer une promesse immobilise les terrains (2x5ans) pour une construction qui reste hypothétique.
- Signer une promesse rend inconstructible le périmètre de 500m (300m pour les élevages) pour des dizaines d'années.
- Signer une promesse offre au promoteur la quasi propriété du terrain pour deux générations d'éoliennes, jusqu'à 50 ans.
- Signer une promesse engage le promoteur à verser une rémunération qu'à partir de la première injonction d'électricité dans le réseau ERDF .
- Certains promoteurs prévoient une clause de résiliation anticipée en cas de désengagement des subventions d'état.
- Le promoteur peut louer, sous louer, hypothéquer, revendre le projet (réalisé ou non) à un autre promoteur , possiblement de droit étranger, sans notre accord.
- Signer une promesse nous prive de notre liberté de changer d'avis et de communiquer sur le sujet.
- Signer une promesse nous engage sur une rémunération fixée à l'avance, décorrélée des futures évolutions économiques et géopolitiques.
- À l'issue ou résiliation du bail nous deviendrons propriétaire de la friche, **légalement responsable de la dépollution** du site.
- Signer une promesse expose à de **sérieux risques financiers pour nous et nos descendants**

Attention, une fois signé, seul le promoteur peut décider de la poursuite ou non du bail

En aucun cas, le loyer ne tient compte du cout réel du démantèlement et de la dépollution.

FISCALITE

Des dispositions fiscales spécifiques s'appliqueront à nous

- La parcelle devient « **terrain bâti industriel**»
- **Perte des avantages fiscaux** liés aux baux à longs terme et parcelles forestières.
- **Perte du bénéfice de l'exonération** des droits de mutation à titre gratuit
- Imposition **IFI réévaluée** consécutivement à une valeur locative supérieure provisoire s'additionnant à la perte de dégrèvement.
- Redevances des mâts d'éoliennes : imposables **au BIC** et csg/crds.
- Seuls les loyers des chemins et plateforme et indemnités des servitudes sont imposables au titre des **revenus fonciers** et csg/crds.
- La parcelle **ne redeviendra pas automatiquement** « agricole » en fin de bail.
- Fiscalité foncière industrielle restant en place post bail **à la charge du propriétaire** en cas de démantèlement partiel du socle béton.

La fiscalité nous revient toujours , le promoteur n'en assumant provisoirement qu'une partie, le temps de l'exploitation et nous en laissant les conséquences.

DEMANTELEMENT

- Pourquoi le promoteurs éolien offre-t-il généreusement un loyer annuel aussi élevé et ce pendant au moins 20 ans voir plus, alors que l'acquisition du terrain sur une surface de 2500 m² vaut à peine le ¼ du loyer annuel ?
- Provisions légales française (2022) pour une éolienne de 4MW : 50000 +25000 +25000 € soit 100 000 € notoirement insuffisantes.
- La provision légale est **seulement** une obligation de dépôt financier, **pas une obligation de faire**. L'obligation **de faire revient au propriétaire légalement responsable** de la dépollution du site, en cas de défaillance du dernier exploitant de par la loi sur la dépollution des sites industriels. (L541-1 et suivant du code de l'environnement et arrêté du 31/07/2012)
- Bénéficiant de leur plus longue expérience les länder allemands demandent une provision **bien supérieure** de **6.5%** du chantier= 4 x1500000 €(prix 2022 MW monté) x 6.5% = **390 000 €**
- Les devis d'entreprises spécialisées parlent de **sommes bien supérieures encore au-delà de 500 000 €** et seulement si le béton n'est pas souillé par des fuites d'huile (10 litres d'huile répandus suffisent à atteindre le seuil critique)
- La loi française sur le démantèlement prévoit une **dérogation** pour ne **pas exécuter la déconstruction en totalité** pour les exploitants de parcs éoliens qui fourniront une étude « démontrant que le bilan environnemental du décaissement total est défavorable ». La friche industrielle nous reviendra en propriété et en **responsabilité légales, à nous et nos ayants-droits**.
- **La décontamination** des sols en cas de déconstruction explosive n'est pas incluse dans le calcul de la provision légale.
- Les câbles enterrés **ne seront pas enlevés**, au-delà des 10m réglementaires.
- La loi française sur les sites industriels pollués exige du propriétaire du sol ayant reçu un loyer **d'assumer le coût de la dépollution**. Les revenus des locations des terrains **ne suffiront pas à payer** de tels travaux.
- Pourquoi **aucun** promoteur ne veut il donc assumer ses dires et **fournir un justificatif vérifiable** du cout de démantèlement total du massif béton? (cf enquêtes publiques, comptes rendus)

Sommes nous vraiment prêts à assumer la différence financière du cout réel du démantèlement tel que l'Etat nous l'imposera de par la loi, en cas de disparition ou d'insuffisance de l'exploitant éolien.

PROPRIETAIRE ET EXPLOITANTS

Le propriétaire non exploitant ne peut pas prendre d'engagement sans l'accord de l'exploitant agricole:

- Double accord obligatoire selon une **répartition définie à l'avance par le promoteur** quelle que soit la durée restante du bail.
- L'exploitant et les bénéficiaires de la mise à disposition (fermier et/ou sociétés) doivent **eux aussi signer la promesse de bail**.

FONCTIONNEMENT FINANCIER DES PROMOTEURS

Nous sommes loin du projet écologique annoncé , ce ne sont que des opérateurs purement financiers avec le seul souci de l'optimisation fiscale maximum.

- Montage du dossier par une agence régionale d'une société le plus souvent étrangère **attirée par les généreuses subventions** publiques.
- Constitution d'une **société d'exploitation, filiale** par action simplifiée (SASU) au capital de quelques milliers d'euros seulement et quelques salariés, sans corrélation avec l'importance des investissements (coût moyen janvier 2022 du MW installé : 1 500 000€)
- **Remontée des revenus vers la société mère** (via les primes de succès, prestations de suivi, crédit de TVA et cession d'actifs.)
- **Revente à tout moment** de la société filiale (parfois avant construction et/ou à plusieurs reprises) à une société le plus souvent de droit étranger **dont nous ignorons tout** : assurances et fonds de pension anglo-saxons , paradis fiscaux ...(exemples Neoen/? 2021, WPD /INNERGEX 2016) .
- La société exploitante **échappe aux contrôles indispensables** au regard des subventions dispensées dont celles des paradis fiscaux.
- **Encaissement de la plus value financière directement** par la société mère.
- **Disparition** des interlocuteurs « souriants » de 2022
- Récupération de la **pleine propriété de tout ce qui reste sur le terrain** à l'expiration du bail (contractuelle ou anticipée)

Des sociétés opportunistes très efficaces encouragées par la généreuse politique française de tarif subventionné:

RESPONSABILITES

En signant, nous devenons légalement co responsables des nuisances , nous risquons de devoir indemniser les riverains pour trouble anormal du voisinage par notre locataire éolien (art 1384 code civil) :

- Nous sommes les **premiers, voir les seuls** à pouvoir nous opposer efficacement à un projet éolien non sollicité et l'appropriation territoriale consécutive
- Si nous signons, nous devons, à nos frais, prendre une **assurance recours**, à quel prix? Sera-t-elle suffisante?
- Notre statut de propriétaire **nous engage** et ne nous autorise pas à nuire à notre voisinage et cadre de vie
- Nous sommes **responsables des répercussions** sur la sante de nos concitoyens, des élevages, de la faune domestique et sauvage .
- Nous ne sommes pas achatables, **nous sommes libres de choisir** de dire non aux sollicitations.
- **Nous revendiquons simplement et fermement notre liberté** de transmettre notre bien, en toute sérénité, à qui bon nous semble.

Nous serons seuls face à une situation financière catastrophique aux yeux de nos voisins, de notre famille de nos amis et de l'histoire, seulement si nous signons un accord foncier.

DEPRECIATIONS IMMOBILIERES

L'administration fiscale reconnaît désormais la baisse des valeurs locatives des maisons

- **Dépréciations** foncières et immobilières désormais reconnues par les tribunaux, l'administration fiscale, les assurances (MMA)
- **Annulations** de compromis de vente.
- **Dédommagement** des acquéreurs de biens non prévenus du projet en cours d'étude.

Les litiges se multiplient au détriment des propriétaires actuels désirant vendre

UN TERRAIN DE NON DROIT

Les promoteurs bénéficient d'un régime juridique d'exception :

- Régime d'exception au titre de la convention d'Aarhus (sur l'**accès à l'information, la participation du public** au processus décisionnel et l'accès à la justice en matière d'environnement)
- Régime d'exception au titre des **recours devant les instances judiciaires (Suppression de l'échelon recours devant le Tribunal Administratif)**
- Régime d'exception sur la **conduite des enquêtes publiques**
- Régime d'exception **sur la réalité des capacités** financières des promoteurs et du **suivi des transactions de cession** des autorisations d'exploitation
- Régime d'exception au titre de l'encerclement des agglomérations qui devaient être limité, à l'origine, à 180°
- Régime d'exception au regard de l'obligation d'études préliminaires archéologiques et de fouilles préventives...
- Régime d'exception des ICPE où le commissaire aux comptes de l'exploitant ou du propriétaire des éoliennes n'est pas tenu de signaler les situations de faillite à la préfecture contrairement aux autres ICPE
- Régime d'exception sur la déclaration et le suivi **des incidents et accidents** qui ne respectent pas les délais légaux et sont faits le plus souvent par les riverains
- Régime d'exception pour les **espèces protégées classées** au titre des directives européennes traduites en droit français
- Régime d'exception vis-à-vis **des zones naturelles sensibles ou protégées** (Parc Naturel, zone Natura 2000, Znieff)
- Régime d'exception vis-à-vis de la **protection des paysages et des monuments inscrits** à l'IMH
- Régime d'exception vis-à-vis des **installations sensibles de la Défense**
- Régime d'exception au titre de la **construction en zone forestière** ou avec un retrait minimum de 200 m par rapport aux lisières de zones forestières
- Régime d'exception au regard des **documents d'urbanisme et des contrainte de limitation d'artificialisation des sols**
- Régime d'exception au niveau **du seuil d'émergence du bruit** (35 dBA)

TRANSMISSION A NOS SUCCESEURS

Que voulons nous laisser à nos enfants ?

- Obligations **imposées** à nos successeurs et **contraintes** pour vendre le terrain en cas de nécessité.
- Les servitudes et les câbles enterrés **resteront abandonnés** après exploitation.
- L'attachement au fruit de notre travail , de celui de nos aînés et à la **préservation** des sols .
- Des **querelles** de voisinages incessantes ou une solidarité territoriale apaisée.
- **Baisse de valeur** significative de nos maisons ,confirmée par des jugements de Tribunaux de Grande Instance à plusieurs reprises (Quimper, Rennes, Angers, Montpellier...) et l'administration fiscale (Tigné, Echauffour 2022 ...)
- **Frais de mutation rehaussés** suite à la **suppression des avantages fiscaux** liés aux baux à long terme, réévaluation de la fiscalité des sols en sites industriels selon la rentabilité brute générée.

Avons-nous travaillé, préservé, et amélioré nos sols et notre environnement, confiés par nos aînés, pour les transmettre bétonnés et stérilisés aux générations futures ?

Informons nous; des associations indépendantes sont à notre écoute.

Merci de l'attention que vous avez porté à nos remarques .



Belle Normandie Environnement : asso.bne@gmail.com