



Non aux éoliennes



PROPRIETAIRES

A savoir.....



Non aux éoliennes



60 000 PROPRIÉTAIRES MENACÉS DE FAILLITE PAR LES ÉOLIENNES



850 000 EUROS - Le coût complet du démantèlement d'une éolienne peut grimper

Vous êtes propriétaire et démarché pour une éolienne, ou vous avez signé un bail, ou encore il y a déjà une éolienne sur votre terrain? Alors lisez bien et faites lire ceci à vos enfants, à votre avocat ou à votre notaire.... Si votre commune s'en occupe, n'oubliez pas que vous êtes aussi contribuable... et si vous appréciez l'environnement, préservez le.

Les USA comptent 14 000 éoliennes abandonnées, information dans "AmericanThinker" à l'occasion des désastres environnementaux des gigantesques fermes éoliennes dévastées de Kamaoa, de Tehachapi, et bien d'autres.

Les sociétés qui les possédaient se sont évanouies. Les recherches de responsabilité sont difficiles ou impossibles.



Non aux éoliennes



Ce scandale encore peu connu arrive très vite en France car les techniques utilisées sont les mêmes chez nous, puisque **ce sont très souvent de mêmes fonds de pension qui possèdent ces éoliennes.**

Les propriétaires ont loué leurs terrains aux promoteurs éoliens qui leur ont assuré tout prendre en charge et restituer le terrain « en l'état ».

Des élus locaux et parfois des fonctionnaires ont aussi "rassuré" ces propriétaires aux côtés des promoteurs. **Ils ignorent souvent que les éoliennes sont en fait revendues dès leur mise en service et simplement gérées par les promoteurs.**

Les promoteurs éoliens constituent pour chaque projet des sociétés coquilles au capital minimum de quelques milliers d'euros dont les actionnaires changent au fil des années, selon des ramifications infinies en France et à l'étranger y compris dans les paradis fiscaux.

La recherche de toute responsabilité en cas de problème risque de ne jamais aboutir. Alors que la finance n'hésite pas à abandonner des entreprises avec du personnel, il est encore plus facile d'abandonner des éoliennes.

Les propriétaires subissent deux énormes menaces qui sont des bombes à retardement sur leur patrimoine et leur situation personnelle. Ils devraient faire relire leur bail par des experts ou des avocats indépendants avant qu'il ne soit trop tard. Les jurisprudences les menacent à chaque instant selon la règle « pollueur payeur » qui frappe le propriétaire des terrains.

La plupart du temps les contrats de location de terrain signés avec les promoteurs éoliens l'ont été à l'amiable, sans la présence d'un expert indépendant ou d'une association agréée de consommateurs. Il existe d'ailleurs de nombreux doutes sur la légalité de ces opérations par rapport à la législation sur la vente à domicile par des professionnels rappelée par la DGCCRF. De nombreux baux risquent d'être non valables en cas de litige.

Deux menaces importantes les concernent : tout d'abord la défaillance pure et simple de la société avec laquelle ils ont contracté, et donc des provisions de démantèlement qui les couvrent.

Malgré les dispositions légales contraignantes et le Code de Commerce, la plupart de ces sociétés ne publient même pas leurs comptes.

De ce fait, il est souvent impossible de vérifier que les provisions légales de démantèlement sont constituées.

Plusieurs défaillances sont déjà survenues. L'un des principaux promoteurs éoliens français ne vient-il pas de faire l'objet d'une opération financière atypique sur son parc éolien, devenu la propriété majoritaire d'une curieuse banque égyptienne jusqu'ici inconnue en Europe, et tout cela géré depuis l'étranger ?

L'autre menace est dans les socles en béton dont les propriétaires restent à vie responsables



Non aux éoliennes



Par un subterfuge, le démantèlement est prévu au ras du sol selon le Décret 2011-985 du 23 août 2011. Mais cette astuce occulte les obligations bien plus importantes et réelles des articles L162-9 et suivants de la loi n° 2008-757 du 1er août 2008.

Or chaque éolienne nécessite 2 à 3000 tonnes de béton souterrain, parfois plus. Ce béton et ses ferrailles sont d'importantes menaces de pollution ou de perturbation du sol et des nappes phréatiques.

A la moindre alerte, à la moindre sommation, c'est donc le propriétaire du terrain et non le promoteur éolien, qui sera recherché, par exemple par la police de l'eau, par un syndicat intercommunal, ou par une association de protection de la nature.

Et de toutes façons il faudra restituer le site dans son état initial à la fin du bail. **Le coût complet de démantèlement d'une éolienne est chiffré par les entreprises spécialisées de 650 à 850 000 €.**

Les sommes provisionnées, quand elles le sont, ne sont pas de ce niveau. **Le coût d'enlèvement de leur socle en béton hautement ferrillé n'est pas inférieur à 250 000 €,** et encore s'il n'y a pas de pollution par les huiles des éoliennes.

Chaque éolienne contient **600 litres d'huiles industrielles** dont plusieurs fuites ont été observées. Il suffit de dix litres d'huile pour polluer le sol en milieu naturel et atteindre un taux critique.

L'éolien a cessé d'être prioritaire dans les énergies renouvelables avec les leçons décevantes de l'expérience sur 10 ans. Désormais les taxes et les aides vont décliner avec la réforme intervenue en Europe et en France à partir de 2017.

Les tarifs de démarrage sont ramenés au niveau du marché, très inférieur, ainsi que vient de le confirmer le 20 avril 2017 une délibération de la Commission de Régulation de l'Énergie. **Bill Gates** a confirmé au Financial Times qu'il doublait à 2 milliards ses investissements dans les énergies renouvelables mais qu'il excluait à présent tout investissement dans l'éolien, non efficace et non rentable.

Malgré de gros investissements, son ami **Warren Buffett** a tout juste retrouvé sa mise dans l'éolien grâce à une défiscalisation massive mais avec un déficit industriel de 35%, et des subventions déjà fortement réduites sous Obama qui n'iront pas mieux avec Trump.

La Californie ou Hawaï sont envahis d'éoliennes rouillées abandonnées. L'Écosse, ou l'Allemagne, figurent parmi les premiers pays face au casse-tête d'assumer une quantité très importante de déchets de pales d'éoliennes dans les dix prochaines années, car les pales ont une durée de vie limitée et deviennent cassantes.

Les seuls déchets de plastique de pales d'éoliennes atteignent 225 000 tonnes par an au niveau mondial selon Scottish Natural Heritage et le département spécialisé des systèmes industriels de l'Université d'Iowa USA (2016). Personne n'avait pensé à ce bilan carbone calamiteux.



Non aux éoliennes



En fait, les propriétaires ont hérité en pleine propriété des immenses socles en béton implantés dans leur terrain, sans les voir, et sans le savoir. De toutes façons, même si le démantèlement atteint son terme, ce qui est très aléatoire et hypothétique pour de nombreux cas, **l'enlèvement du socle béton restera à leur charge, soit 250 000 euros par éolienne.**

Les baux de location signés par les promoteurs ne le disent pas, la plupart du temps.

A la moindre pollution, ce coût sera multiplié par trois. Si le promoteur fait défaillance et disparaît, comme malheureusement on le prévoit pour un certain nombre, l'intégralité du coût de démantèlement des éoliennes sera à la charge du propriétaire...et de ses enfants... car alors, il faudra déboursier de 650 000 à 850 000 € par éolienne... pour garder son terrain !

Source : <http://www.economiamatin.fr/news-60-000-proprietaires-menaces-de-faillite-par-les-eoliennes>



Non aux éoliennes



Pourquoi les promoteurs éoliens louent-ils la terre au lieu de l'acheter ?

Achat du terrain

Le prix d'achat d'un hectare dans les planèzes de Trizac est de 10 à 15 000 €

Il faut au maximum 2 hectares pour un aérogénérateur (= éolienne industrielle) et son chemin d'accès.

Le coût total d'achat serait donc de 30 000 € maximum par éolienne industrielle.

Location du terrain

La location annuelle pour une éolienne industrielle est d'environ 6 000€ brut payés par le promoteur éolien au propriétaire terrien s'il exploite lui-même sa terre, ou 3 000€ pour le propriétaire et 3 000€ pour le fermier (ou GAEC, EARL ...).



Vue de la route des Montagnes au Cayrou Grand (photomontage)



Non aux éoliennes



Avec une promesse de bail emphytéotique signé sous seing privé (= sans notaire, notaire qui pourrait renseigner le propriétaire sur le risque qu'il prend en signant) de 30 ans, le coût total de location pour le promoteur est de 180 000 € par éolienne industrielle (= 6 000 x 30), soit 6 fois plus cher que l'achat des 2 ha nécessaires (30 000 €), alors pourquoi louer au lieu d'acheter ?

Parce qu'il faut penser à inclure dans le calcul du prix de revient d'une éolienne le coût de son démantèlement obligatoire en France à l'issue du bail de 30 ans (voire avant, car les éoliennes industrielles ont une durée de vie de 15 à 25 ans et surtout elles ne sont plus rentables, puisque le contrat qui oblige EDF à acheter leur électricité 2 fois le prix normal du kilowattheure ne dure que 15 ans).

Coût total d'un aérogénérateur pour le promoteur éolien

La construction d'une éolienne revient à environ 2 000 000 €

Le rapport annuel net d'une éolienne est d'environ 350 000 €

soit pour 30 ans : 10 500 000 € (= 30 x 350 000)

Le gain net est donc de 10 500 000 – 2 000 000 = **8 500 000 €** par éolienne.

Le démantèlement d'un aérogénérateur de 150 m de haut coûtait en 2014 près de 414 000 €. Dans 20 ou 30 ans, pour des machines plus puissantes, on peut penser qu'il en coûtera environ 500 000 €.

Le démantèlement est théoriquement à la charge du propriétaire de l'engin. **Le bénéfice net pour le promoteur** serait donc ramené à **7 970 000 €** (= 8 500 000 € de gain net – 500 000 € de démantèlement – 30 000 € d'achat) pour chaque éolienne industrielle, si le promoteur avait acheté le terrain du paysan.

Mais le promoteur loue le terrain (ce qui lui coûte pourtant 6 fois plus cher que de l'acheter). À l'issue du bail de 30 ans, voire avant, l'aérogénérateur n'est plus rentable, donc le promoteur met sa filiale qui gère la centrale éolienne en faillite et il disparaît (à Trizac, le promoteur est un fonds de pension canadien, la filiale qui gère la future centrale éolienne est inscrite au registre des sociétés sans capital ni salarié, donc facile à fermer).

Le propriétaire de l'éolienne (= le promoteur) ayant disparu, la responsabilité du démantèlement revient donc à la charge du propriétaire du terrain.



Non aux éoliennes



Coût total d'un aérogénérateur pour le propriétaire du terrain

Le promoteur paie la location du terrain à son propriétaire au prix brut de 6 000 €/an. Après déduction des charges (CSG ... et impôts) payées par le propriétaire du terrain, et la diminution des subventions (les terrains loués par le promoteur passent dans le domaine industriel et ne sont plus des terres agricoles), le gain est ramené au mieux à 4 000 € net par an, soit un bénéfice sur 30 ans de 120 000 € (= 30 x 4 000).

Mais comme la filiale du promoteur est mise en faillite après 30 ans d'exploitation, le propriétaire du terrain est l'unique responsable du démantèlement de l'aérogénérateur (= 500 000 €), donc le propriétaire qui pensait faire un bénéfice net de 120 000 € se retrouve en fait avec un passif de 380 000 € (= 120 000 – 500 000).

Conclusion

Si le terrain est acheté :

le promoteur gagne : 7 970 000 € par éolienne

le paysan gagne : 30 000 € par éolienne

Si le terrain est loué :

le promoteur gagne plus : 8 500 000 € par éolienne

le paysan perd tout : – 380 000 € par éolienne

1 voir le devis publié par le Département de l'Aisne sur :

<http://www.aisne.gouv.fr/content/download/19851/134809/file/Devis%20d%C3%A9mant%C3%A9lement%20Eolienne%20E10.pdf?fbclid=IwAR1vUU8wb6uW3cS9Sz4EgfnBXjg85vgvIRRTELWjSh4QI9KyXHv7jJZlco>

Le promoteur assure avoir mis 50 000€ de côté par éolienne en prévision de son démantèlement obligatoire. Non que cette entreprise soit généreuse ou prévoyante, mais simplement parce qu'une loi récente oblige tous les promoteurs à bloquer sur un compte 50 000€ par éolienne en prévision de leur démantèlement. Et ces 50 000€ sont très largement insuffisants.

Source : <https://vent-de-trizac.fr/index.php/pourquoi-les-promoteurs-eoliens-louent-la-terre-au-lieu-de-lacheter/>



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
- incidence 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 10 mois

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

Construction
6 à 12 mois

Mise en service
et exploitation

Environ
60 mois