



Monsieur Luc Fontaine, Président AHTI  
Association des Hébergeurs Touristiques  
de l'Indre et départements limitrophes  
Mairie de Belâbre  
36370 BELABRE (France)

Paris, le 08 avril 2016.

Monsieur,

Suite à nos derniers échanges, nous souhaitons porter à votre connaissance les éléments de réflexion suivants :

L'expert en évaluation immobilière est un technicien expérimenté dans l'art d'évaluer des biens et droits immobiliers.

Il a notamment pour devoir de mettre en œuvre tous les moyens d'investigations nécessaires à l'accomplissement de sa mission, finalisée par l'établissement d'un rapport d'expertise en vue d'appréhender, le plus fréquemment, la valeur vénale d'un bien immobilier.

Cette valeur vénale, soit la valeur du marché, est le prix auquel un droit de propriété peut raisonnablement être vendu en cas de mise en vente amiable au moment de l'expertise.

Cette valeur peut être déterminée par une approche par comparaison directe, ou par une approche indirecte soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif.

Dans tous les cas, le rapport d'expertise comporte d'une part la date de l'expertise et d'autre part, en sus de l'état du bien et de ses équipements, l'ensemble des éléments juridiques, économiques, fiscaux et environnementaux de nature à impacter l'évaluation.

**Y figure notamment la présence ou le projet d'installation de parc éolien.**

Si, au titre des enquêtes publiques et des études d'impact préalables à l'autorisation d'urbanisme, doivent être appréciés les impacts du projet sur la dépréciation des biens immobiliers, il est constaté que ceux-ci doivent être présentés au regard de l'intérêt général et donc sous l'angle de la macro économie dont le tourisme constitue en France une donnée essentielle.

Le rapport suivant en est l'exemple type :

EVALUATION DE L'IMPACT DE L'ENERGIE EOLIENNE SUR LES BIENS IMMOBILIERS - CONTEXTE DU NORD-PAS DE CALAIS - Rapport final Révision B – Mai 2010 - CLIMAT ENERGIE ENVIRONNEMENT Association loi 1901 3 rue de l'Epaulle 62140 FRESSIN

[http://climat-energie-environnement.info/IMG/pdf/CEERapportfinalEolien\\_Immobilier-revB.pdf](http://climat-energie-environnement.info/IMG/pdf/CEERapportfinalEolien_Immobilier-revB.pdf)

Mais ce rapport a le mérite de convenir de l'absence de données et d'études précises réalisées sur le territoire français portant sur cette question notamment en ce qui concerne le tourisme, les parcs naturels, la qualité des paysages, de la nature préservée et du patrimoine traditionnel bâti dont dépend directement l'économie touristique.

De plus, en France, le contentieux civil entre vendeur et acquéreur fournit deux décisions explicites sur cet impact :

La CA de RENNES (n° 06/02355 du 20 septembre 2007) a estimé à 20% le montant de la dépréciation d'une maison en présence d'un projet de 4 éoliennes sises à 500 mètres de la maison, les trois autres, distantes de 720, 1005 et 1300 mètres.

La CA ANGERS (1 chbre A du 08 juin 2010) a estimé qu'un parc d'éoliennes projeté à environ 1 km dans le paysage d'une maison l'avait dévaluée de 10 % de son prix.

Dès lors, nous pouvons confirmer que l'expert saisi d'une évaluation d'un bien situé dans l'environnement d'un champ d'éoliennes, et donc de l'intérêt privatif de son client, devra nécessairement tenir compte d'une évidente moins-value car l'emplacement et le paysage panoramique, sont incontestablement des déterminants majeurs de la valeur d'un bien.

Nous restons à votre disposition pour toute question relative à ce projet.

Veillez croire Monsieur en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

**Gérard FONS**

Président du Collège  
des Experts Évaluateurs  
Agréés SNPI

