

PROJET D'IMPLANTATION D'EOLIENNES INDUSTRIELLES AU SERRE DE GRUAS

**Lettre d'information  
à destination des propriétaires fonciers**

- 1. Informations non précisées dans un contrat éolien**
- 2. La promesse de bail**
- 3. Le bail emphytéotique**
- 4. Quid de la suite après le bail : le démantèlement**
- 5. Nuisances potentielles auprès des voisins**

Dans quelle catégorie votre terrain accueillant une éolienne est-il classé ? Quel devenir pour les champs éoliens dans 15-20 ans ? Qui aura la charge de les démonter in fine ? Quel est l'intérêt économique au bout de l'opération ? Quelle importance écologique justifie de tels bouleversements ? Quels sont les impacts sur le voisinage ?

Autant de questions se posent à un propriétaire foncier (et aussi à un agriculteur fermier en bail rural) contacté par un promoteur éolien pour la signature d'un bail ou d'une convention de servitude .

L'objet de cette lettre est de vous apporter des informations contradictoires qui complèteraient/infirmeraient celles diffusées par les promoteurs éoliens. Elle a pour objectif de vous alerter sur les désagréments présents et futurs que vous pourriez avoir à supporter.

Les propriétaires fonciers sont contactés en premier par le promoteur éolien, au tout début du projet, avant même que les élus communaux soient pleinement au courant, et avant même la réalisation des études d'impact. Dans le projet du Serre de Gruas, c'est seulement depuis le début de l'année 2020 que certains élus des communes concernées ont été contactés par les promoteurs.

Est mis en avant l'aspect écologique de l'éolien, soi-disant "absolument indispensable face au réchauffement climatique". La somme d'argent proposée pour louer un emplacement sur le projet du Serre de Gruas est de 9 000 € brut par an pour la pose d'une éolienne, à répartir à 50 % pour le propriétaire et à 50 % pour l'exploitant fermier agriculteur. Cette situation de privilégié, mise en avant par tous les promoteurs, incite les deux parties à un devoir de réserve réciproque car il n'y aura pas une éolienne pour chaque propriétaire !

Avant de signer une promesse de bail, il faut lire le contrat entre les lignes. Le promoteur dit avoir besoin d'une signature rapidement, pour faire les études d'impact du projet éolien. C'est vrai. Mais cette signature est un engagement. Oui, la lecture approfondie du bail proposé prend du temps. Oui, certains termes sont difficiles à comprendre.

Raison de plus pour ne pas se presser, pour s'informer. On ne doit pas croire sur parole le démarcheur qui a réponse à tout. Est-il prêt à confirmer ses affirmations par écrit ? N'est-il pas là avant tout pour lui, pour ses intérêts financiers ? Dans de nombreux sites éoliens en activité, combien de propriétaires fonciers ont déclaré s'être "fait avoir", ne pensant pas s'être engagés à vie avec cette simple signature ?

**Promesse de bail vaut bail. Cette signature est irrévocable. Le délai de rétractation n'est que de 7 jours.**

## **1. Informations non précisées dans un contrat éolien**

---

La surface occupée par une éolienne, 1.000 m<sup>2</sup> 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 pris en charge par le promoteur.

Le chemin nécessaire pour la construction d'une éolienne : largeur, 6 m stabilisés, 10 m dans les virages, sans compter les talus en cas de pente, et l'emplacement de l'éolienne, 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.

Le contrat liant le propriétaire terrien et le promoteur s'appuie sur la signature d'une promesse de bail à construction. Tout d'abord, la notion de promesse de bail, trompeuse, ne doit pas faire méconnaître le côté irréversible de la signature, une promesse de bail a valeur de bail.

A l'issue du bail, l'éolienne (ou ce qu'il en reste) devient propriété du propriétaire terrien.

Le bail emphytéotique engage le promoteur à maintenir en état d'entretien la construction pendant la seule durée du bail. A son expiration, le propriétaire terrien, devient, sauf convention contraire, propriétaire de la construction. Ainsi, comme pour un bail agricole, lorsque celui-ci arrive à échéance et que le fermier a construit un bâtiment sur les terres du propriétaire, le bâtiment revient au propriétaire. Dans 20 ou 30 ans, les éoliennes vous appartiendront donc (plus tôt s'il y'a une rupture prématurée du bail).

Quand les contrats de rachat obligatoire de l'électricité éolienne par EDF (15 ans garantis par l'Etat) expireront, des éoliennes risquent d'être abandonnées pour non rentabilité par les promoteurs. Dès aujourd'hui, ces mêmes promoteurs prévoyants incluent dans les contrats une clause de rupture de bail si l'Etat se désengage des subventions allouées à l'éolien. En effet les coûts d'entretien devenant insupportables, la maintenance ne sera plus assurée et l'on risque de voir bon nombre d'éoliennes définitivement à l'arrêt. De plus, au vu de la situation actuelle où notre système économique est fragilisé par la crise de la pandémie, comment ne pas douter de la durabilité de nombreuses grandes entreprises dont celles liées à l'éolien industriel ?

Le promoteur éolien se réserve donc le droit de cesser l'exploitation du parc éolien si une modification législative bouleverse son équilibre économique. Si la rentabilité de l'exploitation du site baisse, le promoteur peut mettre fin au bail.

## **2. La promesse de bail**

---

La durée de la promesse de bail (levée de l'option) est de 7 ans, renouvelable une fois.

Cela signifie que, pendant 14 ans, même si le chantier de construction n'a pas démarré, votre terrain est engagé dans cette promesse et le promoteur peut signer le bail emphytéotique avec vous, une fois que toutes les démarches législatives et administratives auront été effectuées.

Seul le promoteur se réserve le droit de renoncer à la signature du bail.

Le promoteur éolien se réserve le droit de transmettre le développement du Parc éolien à une société de projet. Cela s'appelle la « substitution ». Cela signifie que vous signez une promesse de bail avec un bénéficiaire qui peut changer en cours de route ! Vous signez un contrat d'engagement très contraignant avec un interlocuteur, sachant que celui-ci peut transmettre ses engagements à une autre structure... dont vous ignorez tout.

Seul le promoteur aura le droit de poursuivre ou d'arrêter le projet, de le revendre avant ou après sa construction, de l'exploiter lui-même ou pas, selon ses seuls intérêts, et les opportunités financières qui se présenteront.

### **3. Le bail emphytéotique**

---

La durée du bail est de 30 ans, avec possibilité d'être prorogé jusqu'à 60 ans (prorogation possible pour 3 périodes successives de 10 ans après les 30 ans de bail initial). Il vous est ensuite proposé à la signature, après le début des travaux. Il précise le plan de division et d'encombrement périphérique établi par un géomètre expert. Il fait apparaître l'emprise au sol du projet, avec de nouveaux numéros de parcelle, sur votre matrice cadastrale.

Ce bail est rédigé uniquement par le promoteur locataire, dans son seul intérêt, et vous devrez en accepter toutes les clauses.

La principale caractéristique d'un bail emphytéotique, c'est qu'il confère au bénéficiaire (promoteur locataire, appelé emphytéote) un droit réel, susceptible d'hypothèque, comme s'il en était propriétaire. C'est d'ailleurs le promoteur qui paiera l'impôt foncier. Son pouvoir est quasi absolu. De plus il pourra céder le bail à qui bon lui semble. Certains parcs industriels éoliens ont déjà été revendus 2 ou 3 fois. Ce droit pourra également être apporté en société ou faire l'objet d'une sous-location. En la matière, le promoteur dispose de nombreuses facilités, ce qui est logique, le contrat étant élaboré par lui et avant tout pour lui.

Le bail est signé devant notaire. Le promoteur vous proposera certainement de signer devant son notaire. Sachez que vous avez le droit de choisir également de signer devant votre notaire, qui pourra alors vous sensibiliser sur les risques que vous encourez en signant le bail. Cela ne vous coûtera pas plus cher puisque les frais notariés seront partagés entre les 2 intervenants.

### **4. Quid de la suite après le bail : le démantèlement**

---

Le démantèlement de ces énormes machines devrait en principe être assuré par le promoteur, mais depuis 2011 les éoliennes dépendent du régime des installations classées ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement). Ce classement, qui concerne tout site industriel, engage le propriétaire foncier à démonter les installations industrielles et à dépolluer son terrain (béton compris) en cas de faillite ou de désertion du locataire exploitant !

Vous signez une annexe intitulée « accord quant aux conditions de démantèlement et remise en état » : cet accord n'engage le promoteur que sur la somme de 50 000 € (somme fixée par arrêté ministériel), sachant que le coût moyen du démantèlement avoisinerait des sommes beaucoup plus importantes, de l'ordre de plusieurs centaines de milliers d'euros, et que le surplus pourrait être à votre charge !

### **5. Nuisances potentielles auprès des voisins**

---

Le fait d'être propriétaire foncier ne donne pas le droit d'imposer des nuisances sonores et visuelles aux voisins du parc éolien surtout quand on habite soi-même à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu d'implantation. Le maintien de la paix sociale dans nos campagnes est le garant d'un bien vivre ensemble, qui est la richesse de nos territoires où nous avons plaisir à vivre au quotidien. Nombre de projets éoliens ont entraîné des conflits très forts entre habitants. Si le projet de parc se réalise, l'objet du conflit est là, tous les jours sous les yeux. Les nuisances générées par des machines de 190 m de haut, dont le bout des pâles tourne à 300 km/h, flashant jour et nuit, sont réelles.

C'est pour ça que de nombreux propriétaires fonciers, après avoir lu en détail le contrat, après avoir obtenu des informations relatives à ce que vivent des riverains de parcs éoliens, ont refusé des éoliennes chez eux. Ils veulent garder la liberté de transmettre leur bien, en toute sérénité, à qui ils veulent, à leurs enfants ou autres acquéreurs potentiels.

Avec ces projets gigantesques, on est bien loin de l'Ecologie que l'on nous présente lors des démarches...

L'association Serre de Gruas Vent Libre reste à votre disposition pour échanger sur toutes ces questions, dans le respect et la bienveillance.

Association Serre de Gruas Vent Libre  
Chemin du Boyon  
Chambon de Bavas  
Tél : 06 22 66 30 30  
E.mail : [contact@gruas-vent-libre.fr](mailto:contact@gruas-vent-libre.fr)