

**DEPRECIATION**

**DES BIENS**

**IMMOBILIERS**

**PROJET EOLIEN**

**DE**

**COURTEMPIERRE**  
**TREILLES EN GATINAIS**  
**GONDREVILLE LA FRANCHE**

Dossier préparé et présenté par l'Association PRO T G  
Protection de Territoires du Gâtinais  
28 allée des Houys 45490 Courtempierre.

# DÉPRÉCIATION DES BIENS IMMOBILIERS

## SOMMAIRE

I.	Extrait du schéma régional éolien	Page 3
	I.1 Périmètre du projet	
	I.2 Champ de visibilité	
II.	Dépréciation des actifs immobiliers	Page 7
	II-1 L'étude demandée et les résultats	
	II-2 Les conséquences financières pour les habitants et le trésor public	
	II-3 Les conséquences liées à la mise en cause pour dommage à autrui	
	II-4 Les conséquences pour les compagnies d'assurance	
	II-5 Le cout économique du préjudice pour lequel une réparation financière pourra être demandée	
III.	L'impact sur la valeur locative des biens et sur la taxe foncière.	Page 11
IV.	Impact sur les ressources des collectivités locales.	Page 12
V.	Distance éoliennes / habitations.	Page 14
VI.	Impact déjà constaté sur le marché local.(2019)	Page 24

## ANNEXES

1	Attestations des villageois	Page 27
2	Attestation notariale	Page 43
3	Attestations agences immobilières	Page 44

# I - EXTRAIT DU SCHEMA REGIONAL EOLIEN PERIMETRE DU PROJET COURTEMPIERRE TREILLES EN GATINAIS GONDREVILLE

## **Rappel :**

*Les projets de parc éolien dont la hauteur du mat dépasse 50 mètres sont soumis à enquête publique répondant aux dispositions de la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement et loi POPE du 13/07/2005.*

*Cette phase essentielle permet à la population de consulter toutes les pièces du dossier, de demander des explications et de donner son avis sur le projet avant la fin de l'instruction. L'enquête publique concerne au minimum toutes les communes voisines du site d'implantation prévu.*

*Le périmètre, ainsi que la durée de l'enquête publique doivent être adaptés selon l'importance des impacts prévisibles, notamment les conséquences visuelles, ce que souligne la circulaire interministérielle du 10 septembre 2003 relative à la promotion de l'énergie éolienne.*

**Le périmètre d'étude, dont le rayon est au minimum de 6 km,** est défini en fonction des caractéristiques topographiques du secteur, de la sensibilité du site (présence d'une agglomération, d'un monument historique ou d'un site emblématique), du degré d'ouverture et de fermeture du paysage.

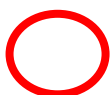
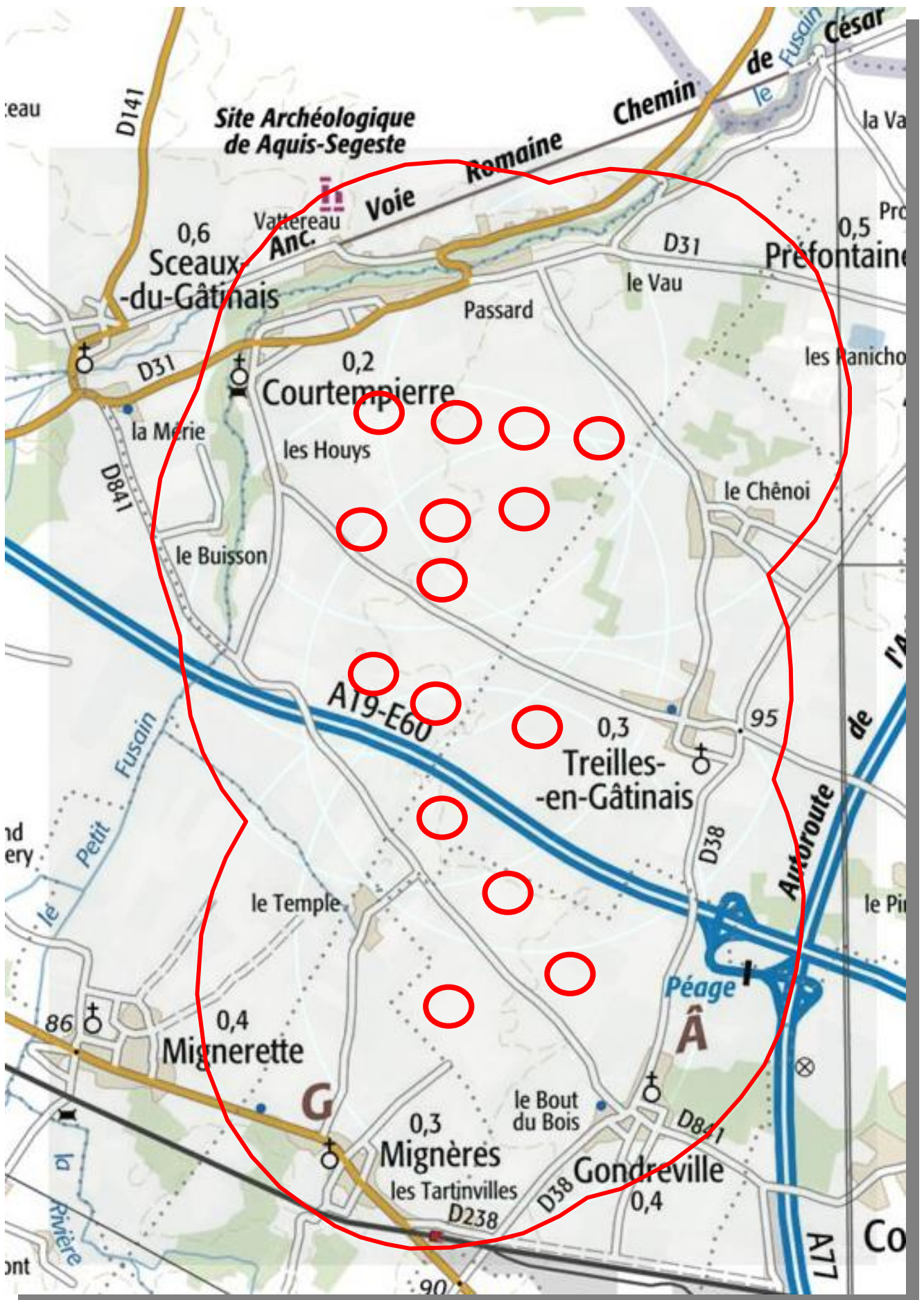
**Le périmètre du projet contesté par ce présent document intéresse donc les communes de :**

<b>COMMUNES</b>	<b>Nombre d'habitants</b>	<b>Année du recensement</b>
PANNES	3 688	2019
CORQUILLEROY	2 815	2019
GIROLLES	603	2019
PREFONTAINES	442	2019
SCEAUX DU GATINAIS	632	2019
MIGNERETTE	405	2019
MIGNERES	321	2019
CHAPELON	253	2019
MOULON	196	2019
VILLEVOQUES	208	2019
GONDREVILLE	322	2019
TREILLES EN GATINAIS	295	2019
MONDREVILLE	329	2019
CHÂTEAU LANDON	3 947	2019
CORBEILLES EN GATINAIS	1 551	2019
COURTEMPIERRE	236	2019
NARGIS	1480	2019
BORDEAUX EN GATINAIS	109	2019
CEPOY	2419	2019
LORCY	579	2019
CHENOU	312	2019
SAINT MAURICE SUR FESSARD	1155	2019
<b>TOTAL</b>	<b>22 297</b>	

**Soit un total de 22 297 habitants directement impactés par ce projet.**

*Un dossier complet (PC - étude d'impact - résumé non technique de l'étude d'impact) est adressé à chaque commune faisant partie de ce périmètre. Le dossier est consultable aux heures d'ouverture des mairies pendant toute la durée de l'enquête publique, en général un mois. Le commissaire-enquêteur assure des permanences dans la ou les mairies du lieu d'implantation des éoliennes.*

**PERIMETRE A 2000 M DES HABITATIONS (H10 si H = 200 M)**



Eoliennes



Limite zone 2000m

# EXTRAIT DU SCHEMA REGIONAL EOLIEN CHAMP DE VISIBILITE

## PROJET EOLIEN COURTEMPIERRE, TREILLES EN GATINAIS, GONDREVILLE

### Rappel : IX.1.1. Champ de visibilité :

«Les champs de visibilité sont communément définis comme l'étendue des lieux qui s'offrent à la vue depuis un lieu identifié.

Des éléments particuliers de paysage visibles depuis ce lieu peuvent déterminer ses frontières.

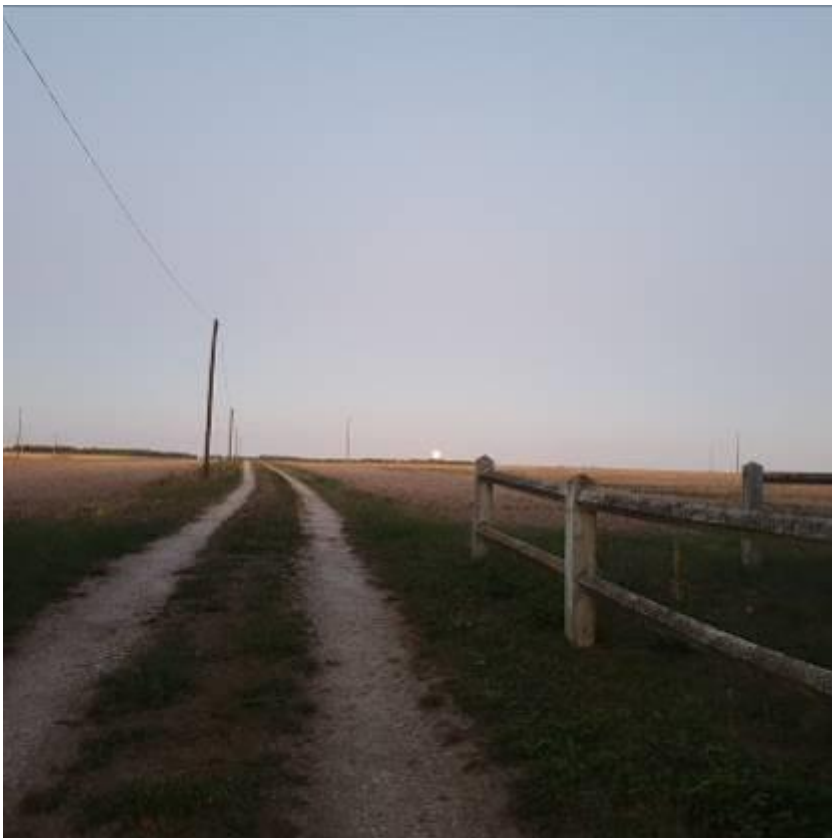
Dans certains cas, les champs de visibilité seront très vastes et limités par l'horizon.

Dans d'autres cas, la présence d'éléments végétaux tels que haies, rangées d'arbre, bosquets, bois ou encore un relief tourmenté peuvent raccourcir les champs de visibilité. Généralement, plus le paysage est complexe et comporte de nombreux éléments plus le champ de visibilité est limité.

À l'inverse, **plus le paysage est dépouillé, plus les champs de visibilité sont larges**, comme par exemple un plateau dénudé de végétation (cf. circulaire interministérielle du 19 juin 2006)».

Or les communes de Courtempierre, Treilles en Gâtinais, Gondreville et toutes les communes avoisinantes déjà évoquées (voir périmètre du projet) **sont d'une totale platitude.**

Par temps normalement clair, il est aisé de voir à plus de **20 kilomètres** les quelques monuments tels que églises, châteaux d'eau, pylônes électriques, soit tout élément moins élevé que les aérogénérateurs de 200 m de haut, du projet ici contesté.



Sur cette photo prise en septembre 2019 d'une maison située au lieu-dit *Les Houys – Le petit Longdeau*, face au projet éolien prévu, apparaît déjà l'impact visuel de poteaux téléphoniques en bois de «seulement» 15 mètres de haut (vs aérogénérateurs de 200 mètres de haut)

## II- DEPRECIATION DE LA VALEUR DES ACTIFS IMMOBILIERS

### PROJET EOLIEN COURTEMPIERRE, TREILLES EN GATINAIS, GONDREVILLE

#### II- 1 L'étude demandée et les résultats

LA FED, Fédération de l'Environnement Durable, qui regroupe plus de 1.500 associations discutant l'implantation d'éoliennes industrielles dans leur environnement, a demandé à son conseil de produire une étude au niveau national sur l'impact économique de l'implantation de parcs éoliens industriels sur la valeur des actifs immobiliers situés à proximité de ces parcs.

Cette étude concerne principalement les parcs éoliens situés à une distance inférieure à «H10» des habitations. H étant la hauteur de l'éolienne, 10 étant le multiplicateur, «H10» définit la distance raisonnable recommandée par les scientifiques sur ce sujet.

Le Président fédéral de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), M Jean Marc Torrollion, saisi du sujet à la demande de ses membres, a demandé à la Chambre Nationale des Experts Immobiliers FNAIM une étude et une réponse à cette question.

La réponse est claire : force est de constater que les habitations situées à une distance inférieure à H10 sont **dévalorisées de 25 à 30%**, même sans vue directe sur les parcs éoliens.

Sont notamment évoquées pour justifier de cette baisse de prix, des nuisances telles que : en premier et de très loin, les infrasons qui sont des vibrations non perçues par l'oreille mais par des organes du corps humain puis l'impact sonore, le syndrome éolien et la pollution visuelle.

Cette concentration accentue les problèmes ci-dessus dénoncés par les riverains. En effet l'insistance des promoteurs à placer le maximum d'engins dans des surfaces aussi limitées, pour des raisons essentiellement de rentabilité, a pour conséquence de multiplier les différentes nuisances alors qu'elles auraient été additionnées si elles étaient en ligne.

En ce qui concerne les biens ayant une «pleine» vue sur les éoliennes, ils sont désormais souvent considérés comme **invendables** par les professionnels de l'immobilier, les futurs acheteurs potentiels refusant purement et simplement de se déplacer pour une visite du bien lorsqu'ils ont connaissance d'un projet de programme d'éoliennes industrielles à proximité. Des notaires, en leurs qualités d'officiers ministériels, font des témoignages en ce sens.

Il est utile de rappeler ici que lorsque l'on vend un bien immobilier, il ne doit pas y avoir de dol (volonté de tromper). Le vendeur doit informer loyalement l'acquéreur potentiel de tous les éléments importants, y compris les servitudes ou les nuisances potentielles. La responsabilité civile professionnelle d'un agent immobilier peut être recherchée

- d'une part par le vendeur pour avoir manqué à ses obligations de conseil sachant que le vendeur peut être recherché en responsabilité pour dol.
- d'autre part par l'acquéreur pour avoir manqué à ses obligations d'information d'un élément susceptible d'influencer substantiellement sur le consentement : décider ou non de se porter acquéreur. La jurisprudence est nombreuse et constante : le professionnel est systématiquement condamné

## **II- 2 Les conséquences financières concrètes pour les habitants et le trésor public**

Les habitations des villages concernés par le projet mis en cause (COURTEMPIERRE, TREILLES EN GATINAIS, GONDREVILLE) ne sont pas comme on pourrait le croire seulement des granges ou des bâtiments d'exploitation, mais sont dans leurs ensembles des habitations acquises soit par des familles jeunes et en activité professionnelle, soit très souvent, par des personnes ayant investi pour leur retraite dans un lieu leur apportant calme et sérénité dans un cadre bucolique. (voir les attestations en annexe).

Or, il faut tenir compte du fait que cette population de retraités, qui soutient aujourd'hui l'essentiel de la vie de ces villages souvent sans commerces et éloignés des soins médicaux, est destinée à un retour en ville lorsque la perte d'autonomie engendrée par le vieillissement surviendra.

Ces personnes, aujourd'hui à la retraite, qui ont acheté à crédit pendant leur vie active une maison dans ces villages l'auront payé environ 2 fois le prix d'achat si l'on prend en considération les taux d'intérêt des années antérieures à 2000 souvent supérieurs à 7 %.

Lorsque le moment sera venu de vendre leur maison dévalorisée pour acquérir un logement en ville, la désillusion sera sévère et le problème financier bien réel...

En effet, si le pavillon de 120 M<sup>2</sup> sans éoliennes leur permettait de racheter un T3 en ville, ils devront se contenter, dès lors que des éoliennes seront construites dans leur environnement, d'un studio ou d'un T2 compte tenu de la dévalorisation de leurs biens.

Une très grosse partie de la France rurale va ainsi subir cette dépréciation d'actifs. Cette baisse des prix de vente va diminuer les transmissions qui risquent d'être abandonnées ou reportées... La conséquence sera donc également sévère pour le trésor public qui va voir reporter et surtout diminuer les droits qu'il perçoit sur les transmissions et/ou les successions.

Les pouvoirs publics sous-estiment l'impact de cette perte de valeur d'actifs immobiliers, tant sur la baisse des recettes pour le Trésor Public que sur ce qui représente pour beaucoup de français l'épargne de toute une vie.

A l'heure des *gilets jaunes* et des grèves incessantes, faudra-t-il ajouter le problème des retraités impuissants à se faire entendre des pouvoirs publics, de leurs élus et des «politiques» en tous genre qui, loin de la France rurale, ne prennent pas assez en considération à sa juste mesure leurs mécontentements croissants quant à la perte de leur pouvoir d'achat. Dans le cas de Courtempierre, Treilles, Gondreville et d'une quinzaine de villages avoisinants, cette perte sera liée à la vente de leur bien immobilier, souvent unique patrimoine pour leurs «vieux jours».

Ajoutons à ce malaise ambiant le constat des désaccords récurrents au sein du monde rural en ce qui concerne l'implantation de champs d'éoliennes sur les terres agricoles situées devant les habitations. La France rurale se divise quotidiennement sur ce sujet sous les yeux d'une administration inerte et de politiques irresponsables. Le ministre de l'intérieur Gérard Colomb lors de son discours de départ avait stigmatisé le fait que les français étaient en train de passer du stade de «vivre ensemble» vers le stade de «vivre face à face»...

**Le sujet des implantations d'éoliennes en France en est une parfaite illustration.**



## II-3 Les conséquences liées à la mise en cause pour dommage à autrui

Extrait du code civil :

Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer (article 1382 (nouveau 1240) du code civil). C'est l'un des articles fondateurs de la responsabilité civile qui vise à réparer un dommage causé à un individu.

**En d'autres termes, lorsque par sa faute une personne physique ou morale cause un préjudice à un tiers, le responsable doit indemniser la victime.**

La faute involontaire met en jeu la responsabilité civile quasi-délictuelle (art 1241 du C Civil ex 1383). La faute volontaire met en jeu la responsabilité civile délictuelle (art 1240 du C Civil). Il s'agit de responsabilité du fait personnel. Le droit français prévoit également la responsabilité du fait d'autrui et la responsabilité du fait des choses (exemple éolienne).

Lorsque qu'une personne estime avoir subi un préjudice, elle peut invoquer la responsabilité civile délictuelle de l'article 1240 du code civil. La mise en œuvre de ce régime de responsabilité suppose l'existence de 3 conditions cumulatives :

1. Un fait générateur, par exemple l'installation d'un parc industriel éolien
2. Un dommage, par exemple l'impossibilité de vendre son bien immobilier, les potentiels clients refusant de visiter un bien à la seule vision d'éoliennes dans le périmètre H10
3. Un lien de causalité entre les deux

Si le dommage est causé par une chose, la victime se fonde sur la responsabilité du fait des choses pour se retourner contre la personne responsable du dommage.

La mise en œuvre de la responsabilité du fait personnel ne dépend pas du caractère intentionnel ou non-intentionnel de la faute.

Ouvre droit à réparation les préjudices suivants :

- Un dommage corporel c'est-à-dire une atteinte à l'intégrité physique de la personne : *(par exemple une personne souffre de difficulté d'endormissement depuis l'implantation d'éoliennes peut demander à être indemnisée)*
- Un dommage moral
- Un dommage par ricochet
- La perte de chance *(de vendre son bien au prix escompté...)*

Un dommage futur, s'il est certain, constitue un dommage réparable *(vente de son bien dans 3 ans, 5 ans voire 10 ans à un prix inférieur à sa valeur avant installation d'éoliennes)*.

Un lien de causalité entre le fait générateur *(implantation d'éoliennes)* et le dommage : baisse de la valeur du bien de 30 %. Pour être indemnisé sur le fondement de l'article 1240 du code civil, la victime doit prouver que c'est bien la faute qui a causé son préjudice.

Trois attestations confirment la perte de valeur de biens immobiliers (copies en annexe 2) et depuis peu, un jugement du Conseil d'Etat (projet impliquant la cathédrale de Chartres) confirme la nuisance visuelle (copie de jugements en annexe)

Pour obtenir réparation de son préjudice la victime peut tenter un recours par voie amiable ou par voie judiciaire.

Dans le cas d'éoliennes industrielles plusieurs personnes physiques ou morales sont la cause du préjudice :

- Le propriétaire terrien qui est responsable de ce qui se passe sur ses terres
- L'exploitant d'éoliennes qui est responsable des troubles causés par son activité
- Les élus et l'administration qui peuvent également être mis en cause

On comprend vite, compte tenu du nombre des parties, que la voie amiable est délaissée au profit de la voie judiciaire.

*Dans le cas d'éoliennes, les fauteurs ne pourront pas s'exonérer de leurs responsabilités.*

*A ce titre, il est intéressant de montrer que les contacts préliminaires des promoteurs avec les élus de la commune notamment de la commune de Courtempierre ainsi que les contacts des mêmes promoteurs avec les propriétaires terriens et agriculteurs se font dans une ambiance d'omerta complète, les «projets» n'étant révélés partiellement que quand les mêmes exploitants (dont trois au moins sont membres du conseil municipal) sont définitivement liés par un bail emphytéotique.*

## **II- 4 Les conséquences pour les compagnies d'assurance :**

Les assureurs commencent à être saisis de nombreuses déclarations de sinistres. Si rares sont les contrats de protection juridique qui accordent leur garantie (avec un plafond de garantie généralement inférieur à 10.000 € dans le domaine des frais de justice), en revanche les assureurs Multirisque Habitation accordent leur garantie notamment dans le cadre de la garantie «risques écologiques» avec un plafond de garantie pouvant atteindre 3 à 4 M €.

Les assureurs Multirisque Habitation les plus implantés dans le monde rural vont par conséquent devoir provisionner des sommes colossales pour faire face à ces risques nouveaux.

## **II-5 Le cout économique du préjudice sur lequel une réparation financière pourra être demandée :**

Nous avons segmenté les biens immobiliers en 2 sous-segments  
(Nombre d'habitations source INSEE 2017) :

### **1. Identification des biens situés à une distance inférieure à H 10 et pour lesquels la valeur du bien à la vente est diminuée de 25 %**

Commune de Courtempierre	132 maisons sur 132 maisons que compte la commune
Commune de Gondreville	179 maisons sur 179 maisons que compte la commune
Commune de Treilles	126 maisons sur 170 maisons que compte la commune
Commune de Mignères	146 maisons sur 164 maisons que compte la commune
<b>TOTAL</b>	<b>583 maisons</b>

### **2. Identification des biens pour lesquelles il y a une pleine vue (vue directe) et pour lesquels la valeur du bien à la vente sera très fortement impactée, voire une vente impossible.**

Commune de Courtempierre	102 maisons
Commune de Gondreville	104 maisons
Commune de Mignerette	50 maisons
Commune de Treilles	67 maisons
Commune de Mignères	93 maisons
<b>TOTAL</b>	<b>416 maisons</b>

On voit très rapidement que sur le projet de Courtempierre, Treilles et Gondreville, le préjudice économique va être très important avec des conséquences mal perçues par les propriétaires terriens.

L'on constate sur ce projet de champ d'éoliennes sur les communes de Courtempierre, Treilles et Gondreville, une forte proportion de maisons impactées du fait de la géographie des lieux et de la position des habitations par rapport aux lieux d'implantation prévus.

Si l'on part d'une hypothèse de 200.000 € la valeur moyenne d'un bien immobilier. Pour une dévalorisation de 25 % on obtient une décote par bien immobilier de 50.000 € soit pour **583 maisons**, un préjudice économique de **29 150 000 €**

Sur cette même base. Pour une déperdition de 50 % (au mieux si une vente peut tout de même être effectuée) on obtient une décote par bien immobilier de 100.000 € soit pour **416 maisons**, un préjudice économique de **41 600 000 €**

Soit un total, uniquement en ce qui concerne la dévaluation des biens immobiliers et sans prendre en considération les autres recours pour nuisances personnelles, de **71 100 000 €**

Si le préfet du Loiret valide le permis de construire du projet d'implantation d'éoliennes sur Courtempierre, Treilles et Gondreville, l'on peut être certain que plusieurs collectifs de propriétaires seront créés pour demander réparation de l'ensemble des préjudices subis, aux propriétaires terriens, aux exploitants des parcs industriels et aux élus et administrations impliqués.

Ce sera en effet le seul moyen pour les habitants actifs et retraités évoqués ci-avant de récupérer la moins-value de leur bien immobilier du fait de ce projet dont l'implantation a manifestement été mal étudiée.

**Il est à noter qu'outre une dévalorisation des actifs immobiliers, les plaignants pourront réclamer une réparation économique pour trouble anormal de voisinage et pour ceux qui auront des troubles de santé, ils pourront réclamer une réparation économique pour mise en danger de la vie d'autrui**

### **III- L'IMPACT SUR LA VALEUR LOCATIVE DES BIENS ET SUR LA TAXE FONCIERE**

L'administration fiscale se base sur la valeur locative des actifs immobiliers pour déterminer les taxes foncières.

**Les propriétaires de biens, compte tenu de la dévalorisation de leur actif immobilier seront donc fondés à demander individuellement une diminution significative de leur taxe foncière via le formulaire obligatoire (article 1406 du CGI) déclaration modèle H1 6650 CERFA 50425 et, en cas de refus de l'administration fiscale, de multiplier individuellement des requêtes devant le tribunal administratif. (un Tribunal Administratif confirme le lien entre l'industrialisation d'une zone rurale par l'éolien, les nuisances environnementales des éoliennes, et la baisse de valeur d'une habitation. TA Nantes n°1803960 du 18 décembre 2020).**

Les collectivités territoriales bénéficiaires de ces taxes devraient voir leurs recettes chuter dans des proportions plus ou moins importantes selon leur proximité avec les champs éoliens industriels.

# IV- IMPACT SUR LES RESSOURCES DES COLLECTIVITES LOCALES

## PROJET EOLIEN COURTEMPIERRE, TREILLES EN GATINAIS, GONDREVILLE

### Au niveau des ressources :

Les propriétaires de biens, compte tenu de la dévalorisation de leur actif immobilier seront donc fondés à demander individuellement une diminution significative de leur taxe foncière via le formulaire obligatoire (article 1406 du CGI) déclaration modèle H1 6650 CERFA 50425 et, en cas de refus. Cela va entraîner une raréfaction des ressources des communes et des comcom

Ainsi tout acquéreur d'un bien immobilier dans une zone rurale, déjà attentif aujourd'hui au niveau de la taxe foncière, deviendra attentif au fait que sa future commune (ou communauté de communes) n'ait pas d'éoliennes sur son territoire. Un acquéreur bien avisé aura tout intérêt à acquérir un bien dans une commune et une comcom qui n'a pas d'éoliennes sur son territoire car tôt ou tard le démantèlement se traduira par la hausse des taxes foncières. On peut penser que la démographie rurale va évoluer :

Dans les communes ou comcom avec éoliennes la population diminuera

Dans les communes ou comcom sans éoliennes la population augmentera

Les communes ou comcom pensent avoir des recettes stables pendant la durée de vie des éoliennes. Les maires ont le modèle d'une taxe assise sur la valeur du bien immobilier. La réalité est toute autre. Pour les ICPE on pratique l'amortissement. Cela signifie que l'assiette sur laquelle on calcule la recette va diminuer chaque année par rapport à l'année précédente. Souvent, les promoteurs se revendent entre eux, au bout de quelques années, les parcs éoliens pour faire baisser artificiellement l'assiette. **En résumé, les communes ou comcom ne vont recevoir que 30 à 40 % des recettes qu'elles pensaient recevoir.**

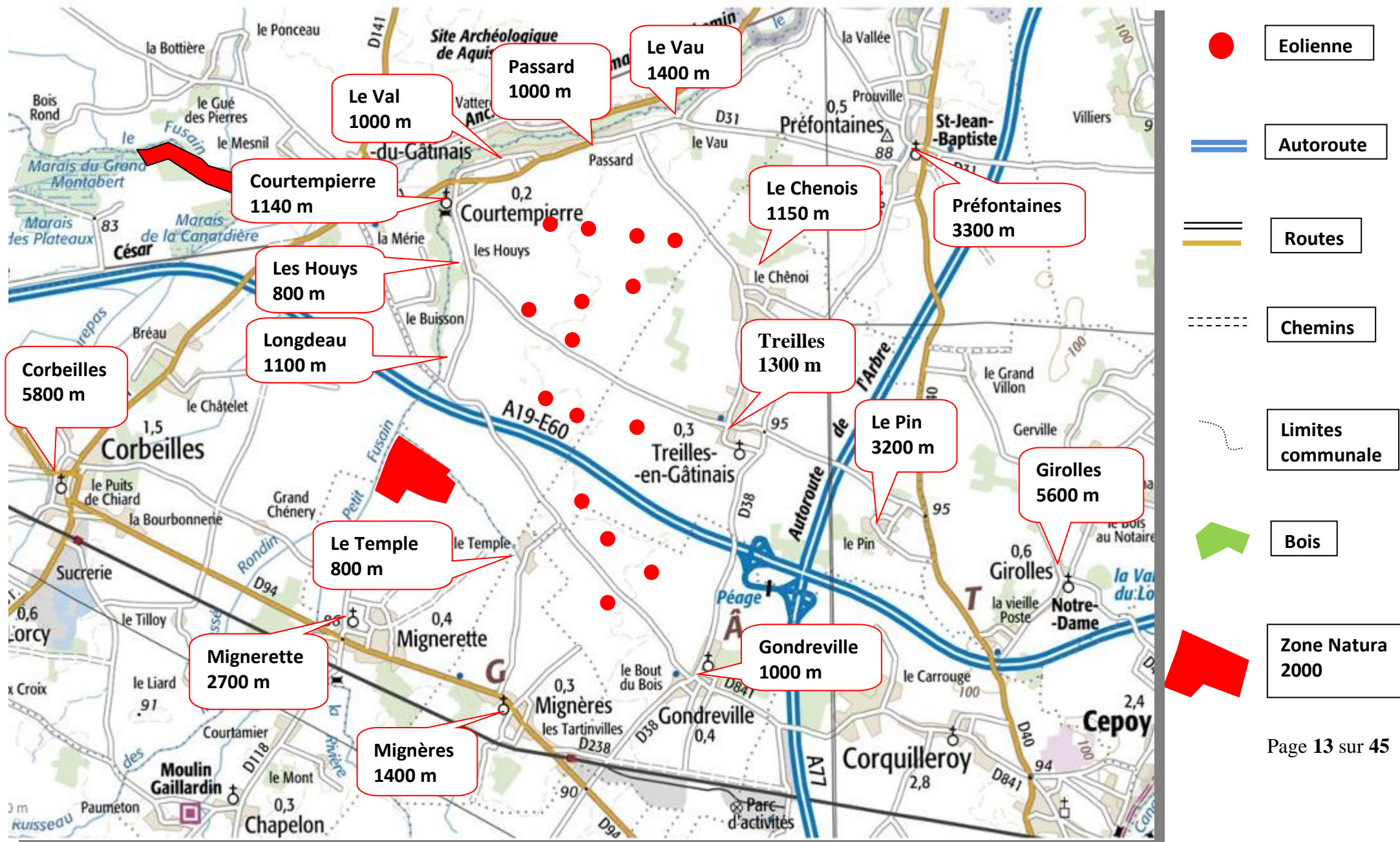
On voit des comcom dont les Présidents disent «*je suis farouchement contre les éoliennes.... dans ma commune !!!*» mais qui se réjouissent des recettes des éoliennes implantées dans des communes appartenant à la comcom.

### Au niveau des charges :

Le coût du démantèlement reviendra alors aux communes ou aux communautés de communes telles la CC4V pour les projets concernés. Celles-ci ne verront pas d'autre moyen pour faire face que d'augmenter significativement ses taxes, notamment la taxe foncière, pour financer le démantèlement des éoliens

# V- DISTANCE EOLIENNES / HABITATIONS

## DISTANCE EOLIENNES / HABITATIONS / ENCERCLEMENT DES COMMUNES



La distance entre les aérogénérateurs et les habitations font l'objet de nombreuses controverses en France comme dans le monde entier.

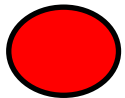
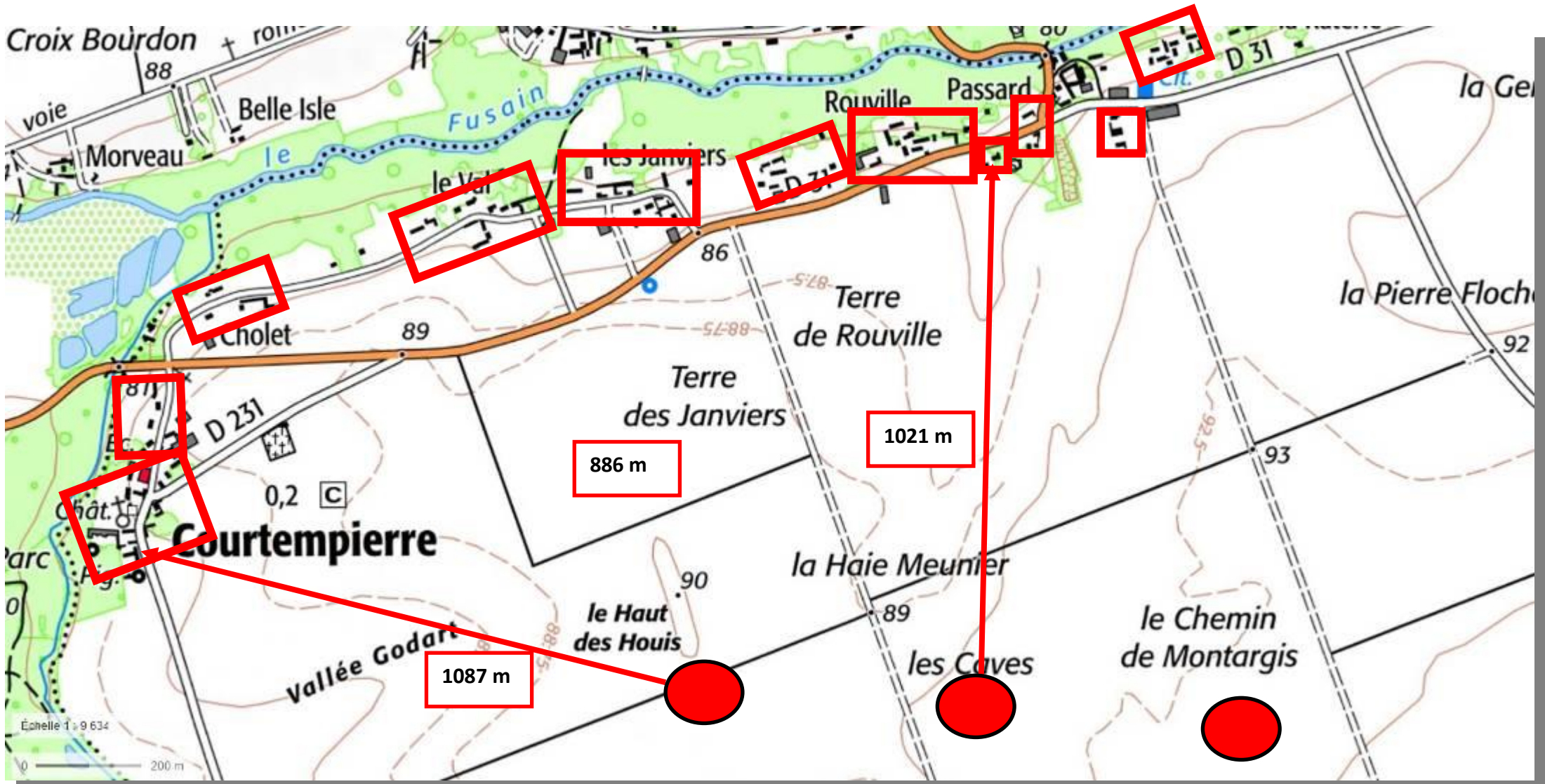
En France, l'amendement N° CE97 publié le 17 juin 2019 par un nombre significatif de députés précise :

***La distance minimale de 500 mètres entre les éoliennes terrestres et les habitations date de 2010. À l'époque déjà, elle était nettement insuffisante au regard des nuisances subies - effet de domination, bruit, stroboscopie, foudre, dépréciation immobilière. Depuis, le quasi-doublement de la hauteur des éoliennes l'a rendu dérisoire. Les préfets ont reçu le pouvoir de l'augmenter cas par cas mais n'ont fait aucun usage de cette faculté.***

*De surcroît, un colloque scientifique tenu à Paris le 16 novembre 2018 a montré qu'on ne pouvait plus faire abstraction de **nuisances sensibles parfois à plusieurs kilomètres** : infrasons qui traversent les murs, champs magnétiques. Plus récemment, des articles se sont multipliés dans la presse régionale au sujet des atteintes ainsi infligées au bétail.*

*Les nuisances éoliennes sont dans une large mesure fonction de leur hauteur. La Bavière, depuis 2014, et la Pologne, depuis 2015, appliquent **une distance minimale égale à dix fois la hauteur des engins**, pale comprise. Il est proposé d'adopter cette solution. Elle ne concernerait pas les éoliennes dont le mât n'excède pas 50 mètres (et qui, en ajoutant la pale, peuvent atteindre 75 mètres, hauteur déjà considérable, dépassant la plupart des clochers).....*

# COURTEMPIERRE NORD OUEST

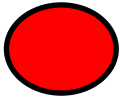
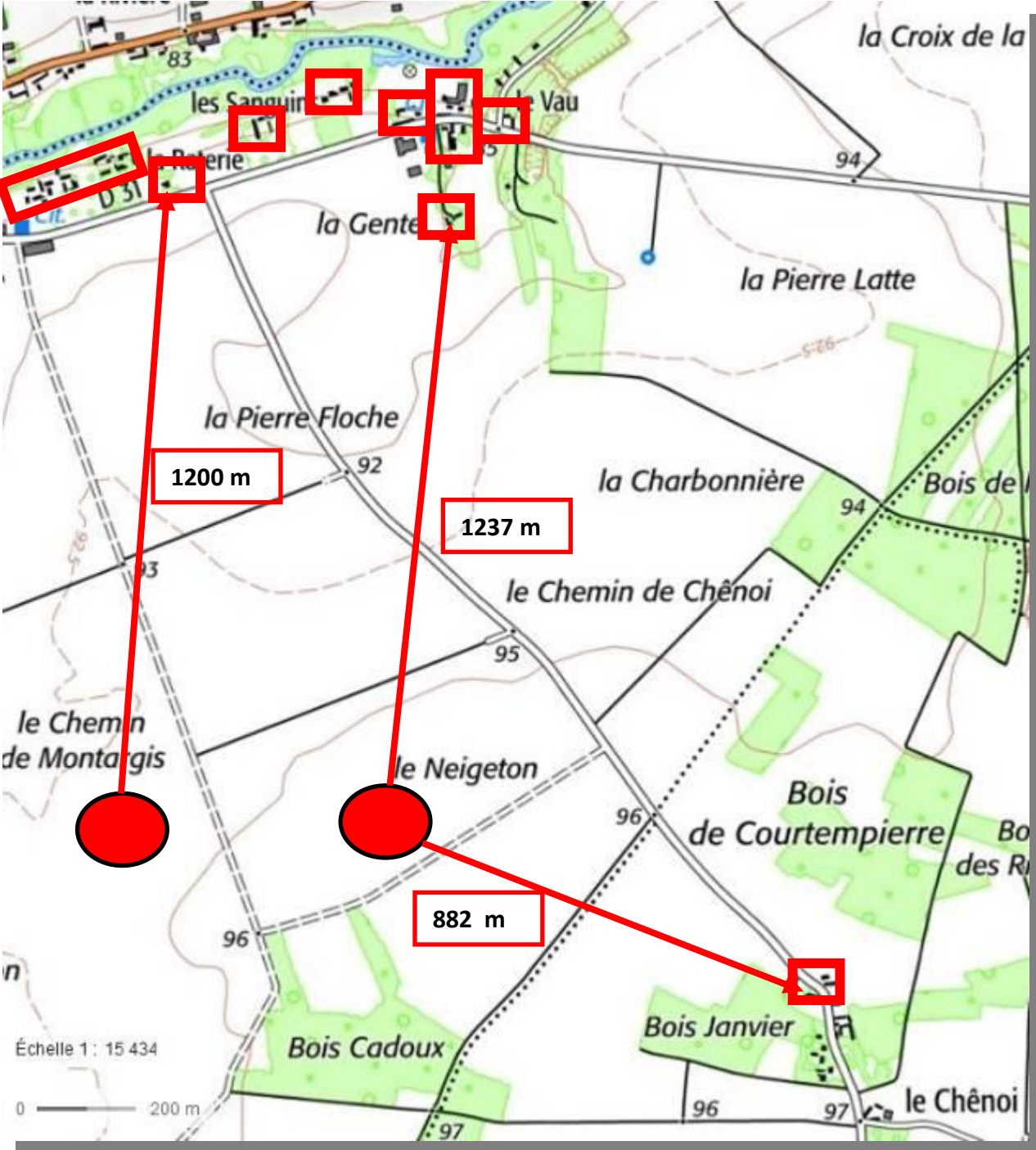


Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

COURTEMPIERRE NORD EST



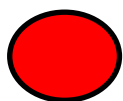
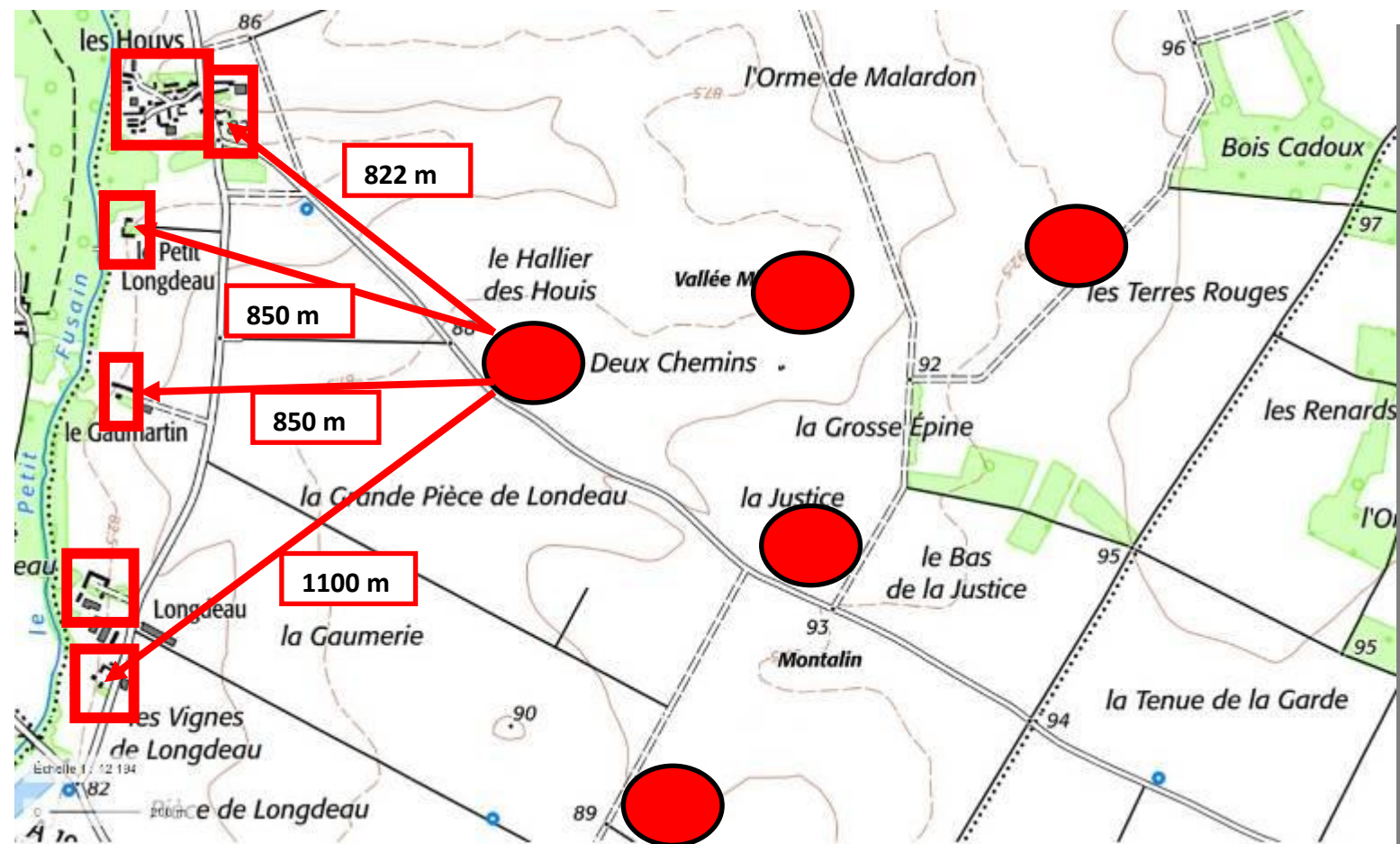
Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes



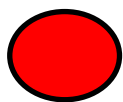
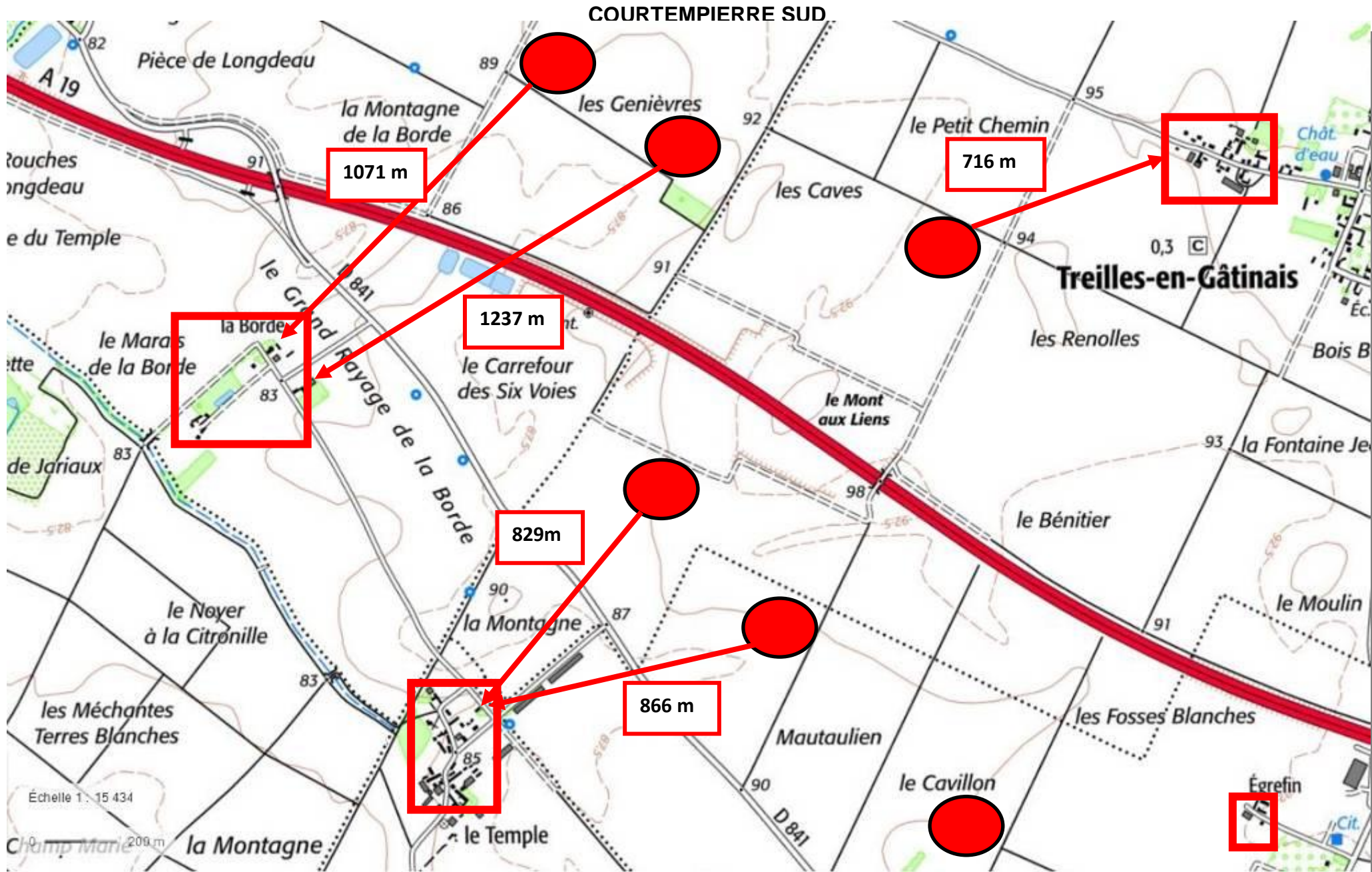
# COURTEMPIERRE OUEST



Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

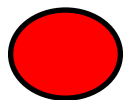
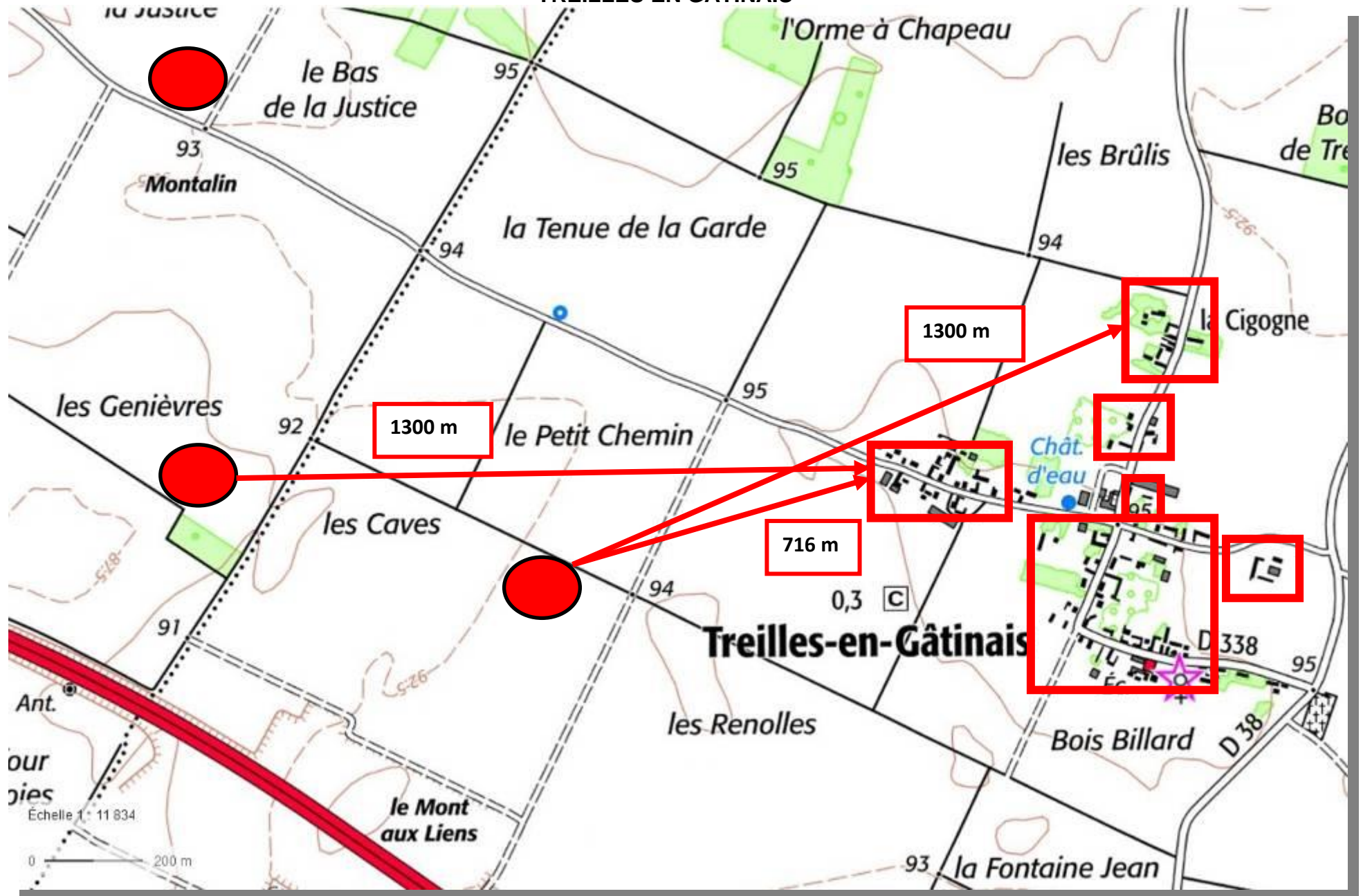


Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

TREILLES EN GATINAIS

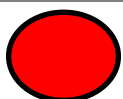
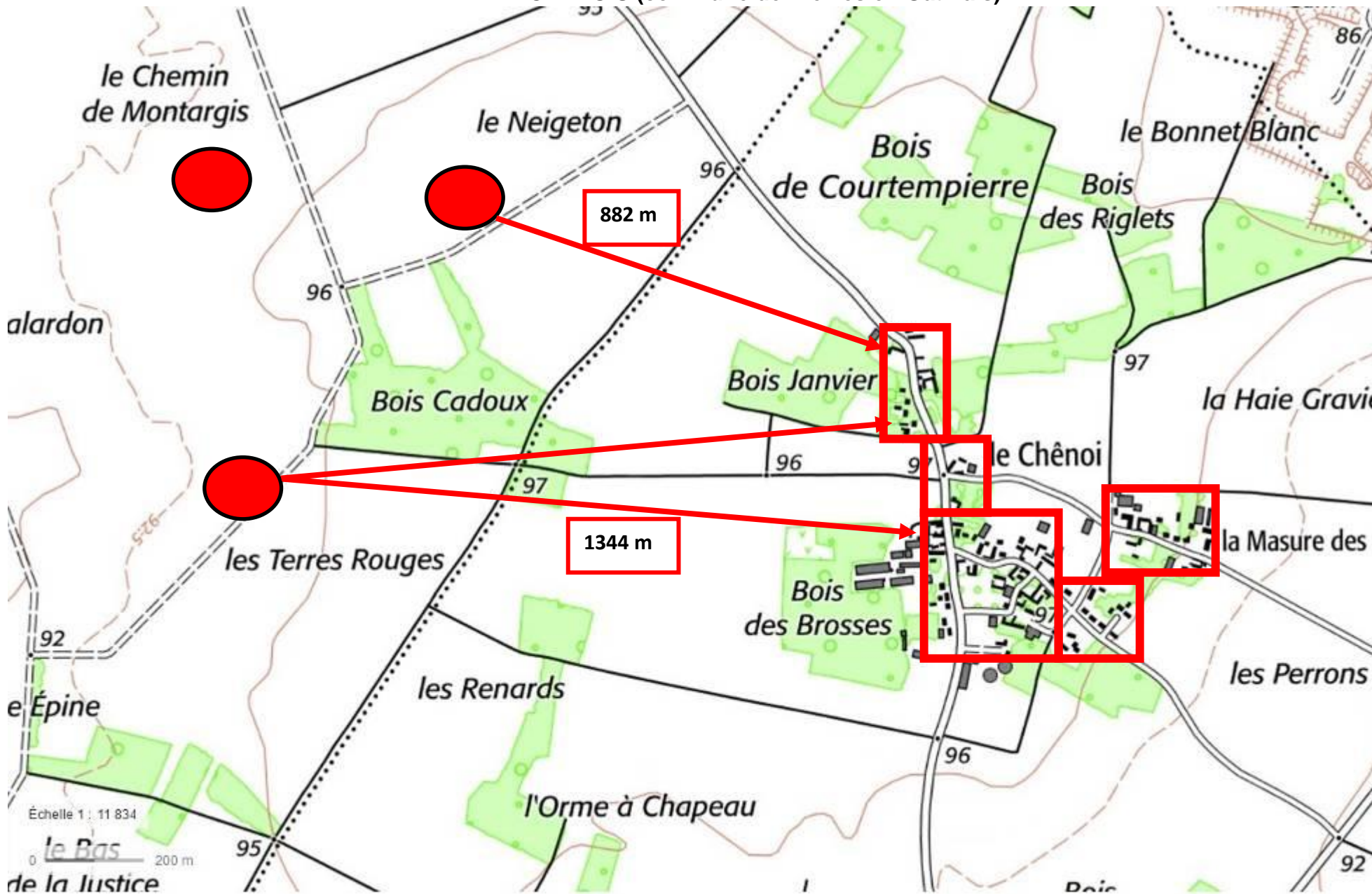


Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

LE CHENOIS (commune de Treilles en Gâtinais)

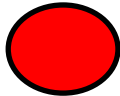
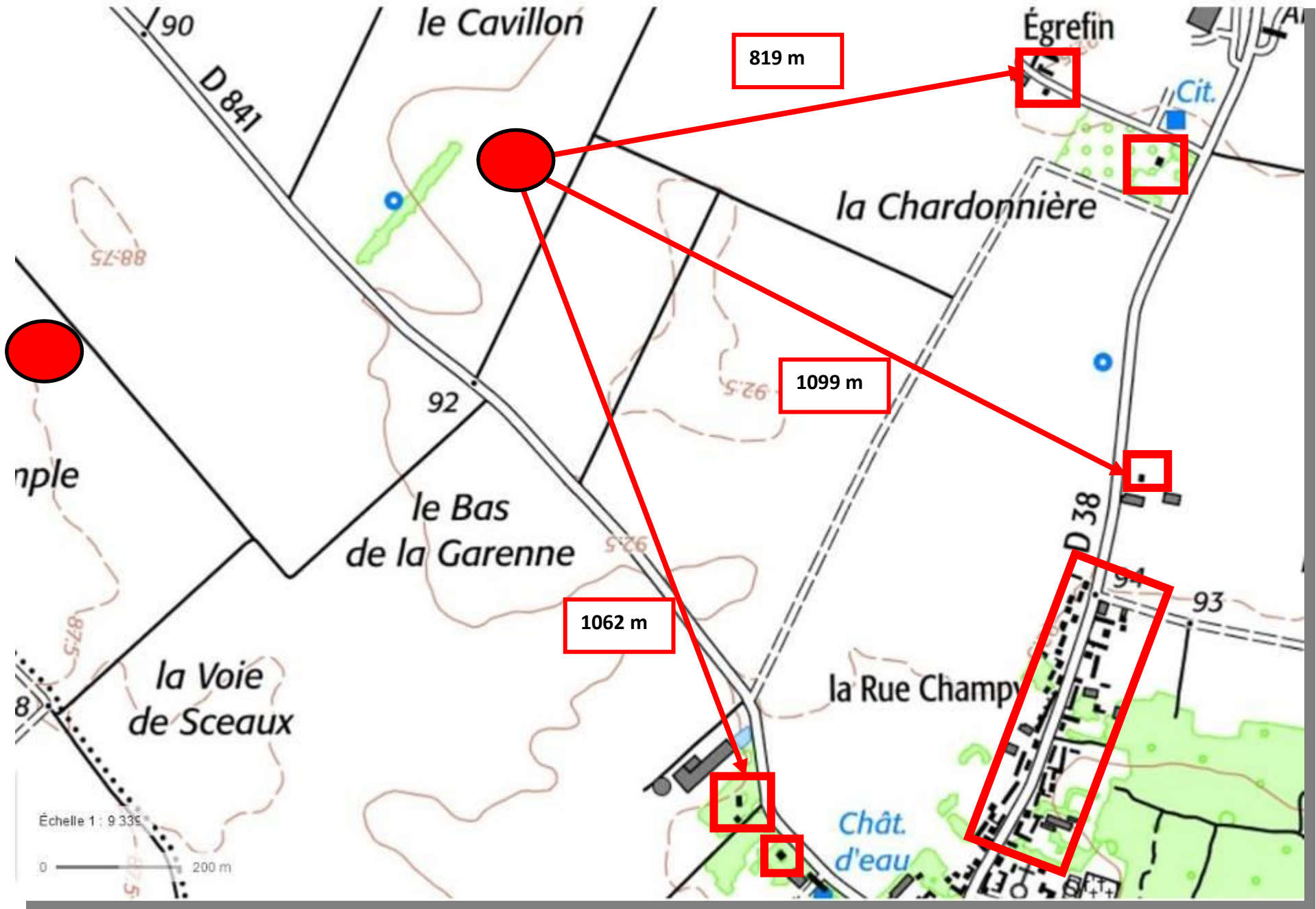


Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

GONDREVILLE NORD

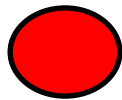
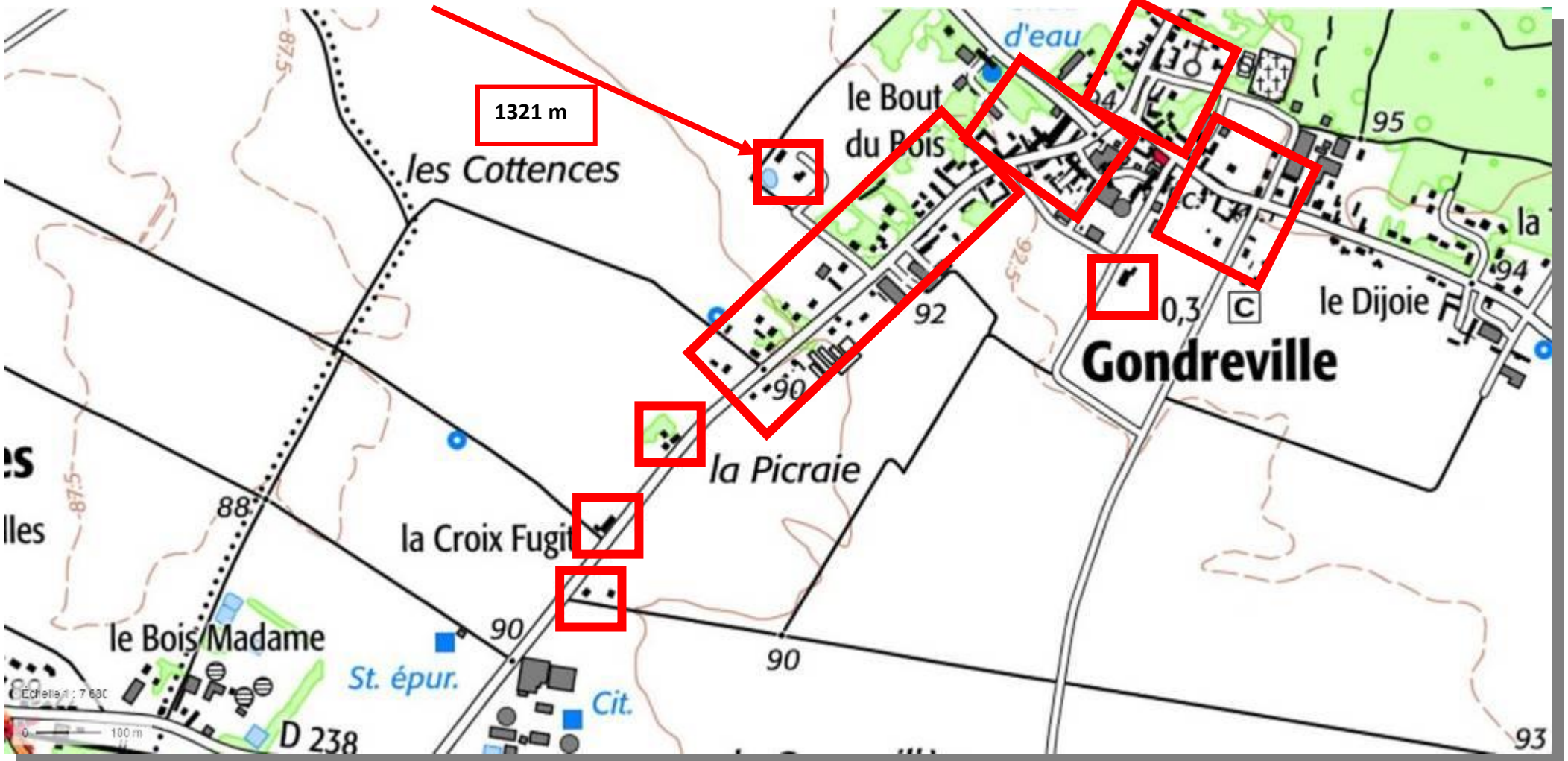


Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

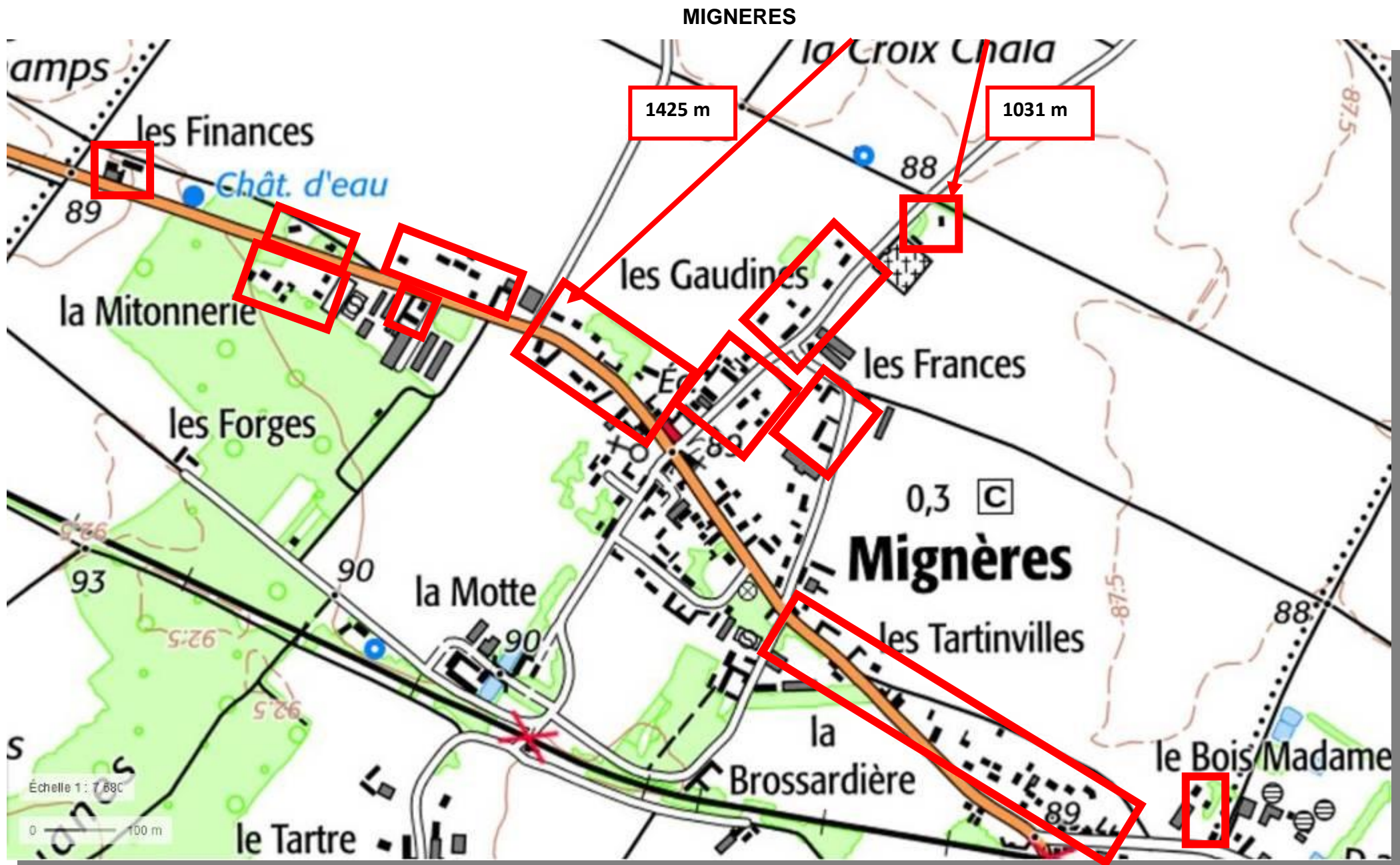
# GONDREVILLE SUD



Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes



MIGNERES

1425 m

1031 m



Eoliennes



Habitations avec vue directe sur les éoliennes

# VI- IMPACT DÉJÀ CONSTATÉ SUR LE MARCHÉ LOCAL

## PROJET EOLIEN

### COURTEMPIERRE, TREILLES EN GATINAIS, GONDREVILLE

L'existence d'un projet éolien, confirmé par l'implantation début 2019 d'un mât de mesure sur les terres d'un exploitant agricole qui a contractualisé l'implantation d'éoliennes sur ses terres, a déjà eu en 2019 un impact sur le marché immobilier des communes concernées.

**A titre d'exemple** : la commune de Courtempierre - pour laquelle le nombre de mise en vente de maison est en moyenne de 0 à 2 par an - a vu ce chiffre exploser en 2019 : Sur le seul hameau des Houys qui se compose de 16 maisons, l'on compte à fin 2019 pas moins de 6 mises en vente soit **43 %** des habitations du lieu-dit

En sus des Houys, d'autres biens sont en vente sur la seule commune de Courtempierre depuis quelques temps. Il suffit de compiler les sites des petites annonces de ventes de biens immobiliers : le bon coin, se loger, à vendre - à louer, immo-not, PAP sans compter les sites internet des agents immobiliers (FNAIM, l'adresse) ou des réseaux d'agents immobiliers Orpi, Laforet Immobilier, Century 21, Era, Guy Hoquet, Foncia, Nesten...) mais également celui des réseaux de mandataires (Capifrance, Optimhome, I@d France, Safti, Propriétés-privées.com Maxihome). N'oublions pas la presse locale : l'Eclaireur et la République du Centre.

Pour ne pas effrayer les acquéreurs potentiels, les vendeurs affichent des raisons diverses telles que la retraite pour les plus jeunes ou le rapprochement avec les enfants etc. Mais ces mêmes vendeurs interrogés fin 2019 admettent avoir, en vérité, peur de l'impact du projet éolien sur le prix de leur maison et préfèrent vendre au plus vite avant que cette implantation ne soit connue ou visible.

Il est important de noter que, concernant ces 6 mises en ventes, l'on ignore si les acquéreurs potentiels ont été informés par les vendeurs ou par l'agence immobilière d'un projet d'implantation d'éoliennes sur cette commune. Cette précision est importante car un manque d'information du vendeur, telle qu'éluder l'existence d'un projet éolien à proximité, peut avoir pour conséquence l'annulation pure et simple de la vente ou, au mieux, l'obligation pour le vendeur de rétrocéder une partie du prix de vente à l'acquéreur. L'acquéreur lésé par ce défaut d'information dispose d'un délai de 5 ans pour tenter une action en justice

L'existence d'un simple projet éolien a donc d'ores et déjà, **au stade même du projet**, un impact sur l'immobilier local.

Est-encore un projet comme l'affirme le Préfet du Loiret. On peut en douter lorsque l'on voit toutes les diligences et que le cabinet Mazars Concertation appelle ce projet : les génévriers

A quoi bon allouer des budgets publics importants pour «dynamiser la ruralité» (SIC gouvernement juillet 2018 / 5 milliards d'euros débloqués par le gouvernement) si par ailleurs, par des projets éoliens mal étudiés ou non adéquats, l'on fait fuir les habitants en place ou potentiels ou l'on diminue encore le pouvoir d'achat de ceux qui ont accepté d'y vivre.



"La transition énergétique de la France est illisible", a lancé Julien Aubert à la tribune de l'Assemblée nationale, évoquant un "fouillis de financement de taxes qui pèsent sur la facture énergétique des Français".

Julien Aubert met en avant un rapport de commission d'enquête parlementaire qu'il a présidé, évoquant un **"consensus sur la nécessité de mettre fin au subventionnement des énergies matures comme l'éolien et le solaire"**.

Le député appelle ainsi à **"cesser progressivement les subventions à l'éolien et au solaire"**, Le député propose également de **"déclarer un moratoire sur tout projet éolien ne faisant pas consensus localement"** ce qui est, depuis toujours, le cas des communes de Courtempierre, Treilles en Gâtinais, Gondreville La Franche et Mignières..



## ANNEXE 1

Madame et Monsieur Masson  
28 allée des Houys 45490 Courtempierre  
à

Mesdames et Messieurs les commissaires enquêteurs du projet éolien sur la commune de Courtempierre

Madame, Monsieur ;

Retraités après une vie très active, mon épouse et moi-même recherchons dès les années 2000/2003 un site à la hauteur de nos souhaits de calme et d'activités bucoliques.

A Courtempierre nous est proposé une propriété correspondant à nos espoirs ; nous investissons en juillet 2004 au 28 allée des Houys cette ancienne ferme rénovée permettant des possibilités d'aménagement significatifs.

Notre intention, en plus d'une résidence paisible, est d'investir nos moyens financiers afin de léguer à nos enfants un bien de qualité qu'ils pourront négocier au plus haut niveau sur le marché des belles demeures françaises.

Aujourd'hui, notre habitat de 255 mètres carrés habitables est complété de 119 mètres carrés de dépendances couvertes, garages ateliers remises cuisine d'été équipée, d'une piscine couverte, chauffée, de 55 mètres carrés ; une bambouseraie de 120 mètres carrés agrémente le bord de l'eau. Un jardin potager de 100 mètres carrés a été créé.

L'électricité a été rénovée, les fenêtres et portes remplacées, le chemin d'accès privé macadamisé, le vergé rajeuni, l'ensemble est clôturé et protégé par un système d'alarme.

Le chauffage central au fioul et bois a été complété par un chauffage par pompe à chaleur eau/eau (avec création d'un puits). Un double circuit d'eau alimente d'une part la cuisine en eau de ville, d'autre part les points d'eau non comestibles générant une économie d'eau significative et une satisfaction écologique.

La mise aux normes des effluents a été réalisée en 2018.

Le tout sur 5000 mètres carrés arborés limité par la rivière le petit fusain sur 50 mètres qui nous protège sur ce coté des intrusions.

Un point majeur donnait avant le sujet qui nous préoccupe aujourd'hui, un charme supplémentaire à notre domaine : on ne peut y accéder que par un chemin privé de 60 mètres positionné est/ouest, l'entrée unique étant située à l'est.

L'implantation d'éoliennes à moins de 1000 mètres de notre domaine vient détruire notre travail et notre investissement de 14 ans : impossible d'échapper à la nuisance visuelle car c'est précisément dans cet axe est/ouest que se situe le parc industriel éolien.

Impossible d'accéder chez nous sans passer au raz de ces engins.

Impossible également à un futur candidat acheteur de rester insensible à cette nuisance.

Très satisfait de notre investissement avant d'être informé officiellement de ce projet éolien, nous avons fait estimer notre bien auprès d'une agence immobilière en mai 2018. (Copie de cette estimation en annexe).

Inquiet d'une éventuelle dévaluation de celui ci (de nombreuses condamnations semblent déjà avoir été délivrées sur le sujet), nous avons recontacté notre agent immobilier ainsi que deux de ses confrères et concurrents afin de leur soumettre notre crainte ;

La réponse à notre inquiétude, à savoir : « la présence de ces éoliennes a-t-elle une incidence sur la valeur de notre bien ? » est unanime : *de futurs investisseurs dans ce genre de demeure de charme ne se déplaceront même pas, et de toute façon, nous ne pourrions raisonnablement mettre sur le marché un produit dans ces conditions.*

En conséquence, Nous nous élevons contre ce projet désastreux et vous informons de notre intention de porter devant les tribunaux les dommages consécutifs à ce projet, sans doute conjointement avec d'autres résidents propriétaires de biens analogues dans un rayon restreint de la zone affectée.

Cécile MASSON  
15 rue des Frères Colin  
14000 CAEN

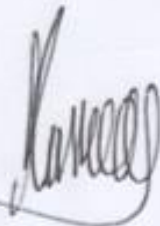
Courtempierre, le 12 février 2020

Monsieur le Commissaire-enquêteur,

J'ai appris qu'un important projet éolien est à l'étude sur les communes de Courtempierre, Treilles-en-Gâtinais et Gondreville-la-Franche de 27 éoliennes de 184 mètres de haut.

Je vous fais savoir par la présente que je m'oppose à ce projet en raison de la trop grande proximité des habitations de ces éoliennes. La réalisation de ce projet aura pour conséquence immédiate la dévalorisation des habitations des communes concernées. La présence d'éoliennes de 184 mètres de haut à seulement quelques centaines de mètres des maisons créera des nuisances qui aboutissent à une importante perte de valeur à la revente des habitations situées dans le proche périmètre des éoliennes. Cette dépréciation immobilière est d'au moins 20 % : cette dépréciation est attestée par les jugements des Tribunaux de Grande Instance de Quimper (2006), Angers (09-04-2009), Bressuire (03-05-2010), Arrêt Cour d'Appel Douai (16-04-2009), Arrêt Cour d'Appel Rennes (20-09-2007), Arrêt Cour d'Appel ANGERS (08-06-2010). Le TGI de Montpellier (04-02-2010) vient ainsi de condamner un promoteur éolien à verser un demi-million d'euros d'indemnités à une famille : «...considérant que la proximité d'un parc éolien constitue un trouble dépassant les contraintes admissibles du voisinage par l'impact visuel permanent du paysage dégradé, par des nuisances auditives tout aussi permanentes altérant la vie quotidienne et par une dépréciation évidente de la valeur du domaine».

Veuillez recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.



Monsieur Davranche Philippe / Rosa Fernandes Wattelet  
9, rue de la cigogne  
45490 Treilles

Tel 06.61.39.39.93

A l'attention de

Mesdames et Messieurs les  
commissaires enquêteurs dans le  
cadre du projet éolien sur les  
communes de Courtenpières et  
Treilles en gâtinais.

Objet: Refus du projet  
éolien sur la commune  
de Treilles en gâtinais

Madame, Monsieur

Nous avons choisi, ma compagne et moi-même le  
village de Treilles en gâtinais, en 2010, considérant son  
environnement spécifique de calme et d'horizon  
exceptionnel et nous avons emménagé les  
à l'adresse ci-dessus indiquée.

Nous avons investi des sommes significatives tant  
à l'achat que par des travaux significatifs de  
renovation d'environ de 60 à 70 mille euros.

Notre projet était en outre de viabiliser une  
partie du vaste terrain de cette propriété afin  
de rentabiliser ce gros investissement, et ce  
dans l'ignorance totale de ce projet éolien

1 cours sur la commune.

Des rumeurs sur ce projet de cette nature nous sont parvenues récemment et la mise en place d'un mât de mesure destiné au relevé des puissances de vent à quelques centaines de mètres de notre résidence ainsi que les informations diffusées par l'association PRO T-6 qui dévoilent les plans d'implantation future de ces éoliennes (documents fournis par le Maire de Courtempierre lors d'une réunion du conseil municipal en février 2017 (source association PRO T-6) à levé le voile sur ce projet.

Ces plans montrent clairement que nous serons les victimes les plus proches de ces éoliennes à environ 800 mètres, et qui plus est, dans l'axe est ouest des vents dominants dans la région.

Nous sommes résolus de ne pas subir les nuisances caractéristiques de ces engins.

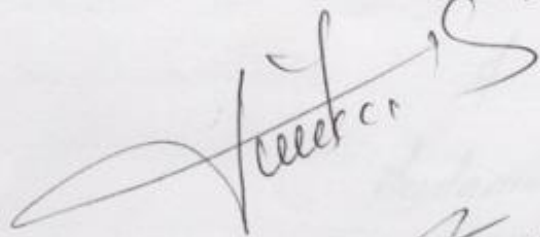
Outre que le fait que nous nous élevons contre ce projet tout sur le fond que sur la manière dont celui-ci nous est imposé, nous demandons aux commissaires enquêteurs de nous indiquer les démarches à suivre afin que le préjudice que nous fait subir la mise en place éventuelle de ces projets nous soit reconnu et restitué en bonne justice.

En effet, la dévaluation de la valeur de notre résidence (une des plus exposées) et notre projet de vente d'une partie de notre terrain viabilisé et destiné à un acheteur souhaitant construire évidemment voué à l'échec, nous mettant dans

ne situation financière inacceptable.

Dans l'attente,

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les commissaires  
enquêteurs recevoir nos salutations respectueuses.

A large, stylized handwritten signature in cursive script, possibly reading 'Fischer'.

Edouard Nallet

Magalie NAUDIN

12/02/2021

34 allée des Hauts

45490 Courtempierre

Monsieur ou Madame l'inspecteur  
Public,

Je suis l'heureuse acquiescente  
d'un bien à COURTEMPIERRE, mais  
qu'elle n'a pas été ma déception  
lorsque j'ai apprise par différentes  
personnes et de nombreux tracts  
dans ma boîte aux lettres que votre  
belle et paisible campagne faisait  
partie d'un projet de l'installation  
de 15 échelles de 200 m de haut  
à 500 m de chez moi. Comme vous  
pouvez vous en douter, les anciens  
propriétaires ont ouï ouï de vous le dire  
alors que cela est en pour parlé depuis



5 ans.

J'ai fait le choix d'habiter à  
Courtempierre pour y vivre

Paisiblement en recevant famille  
et amis, pour y voir les biches,  
les lapins et tout autres animaux  
de traverser les champs etc...

et voir pour y voir pousser 15  
éoliennes de 200 mètres de haut  
qui n'apportent que de graves  
problèmes de santé, reconnus par  
l'OMS, tels que des nausées, des  
migraines, des acouphènes, de la  
tachycardie, des troubles du sommeil  
et voire des vomissements...

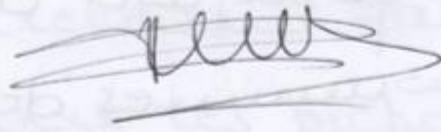
(problèmes également vus en  
avant par l'Académie Nationale de  
Médecine et par l'ANSES)

sans parler des nuisances sonores  
que pourraient émettre celles-ci.  
Je vous demande donc de bien  
vouloir refuser ce projet qui concerne  
les communes de COURTEMPIERRE,  
Goudreville-la-Franche et Tralles-  
en-Gâtinais pour la tranquillité  
et la santé de tous les habitants  
de ces 3 communes. et également  
pour que vos biens à tous ne  
soient pas déquotés d'environ  
30% de leurs prix d'achat.  
Je vous prie de prendre en  
considération ma demande pour  
pouvoir vivre paisiblement dans  
mes campagnes -

Veillez recevoir, Monsieur ou  
Madame, l'inspecteur public,

Mes sincères salutations.

Magalie WAUDIN



PS: Je ne vous parle pas du fait  
que ces éoliennes vont dénaturer  
le paysage mais également perturber  
l'éco-système - parce que mon  
courrier faisait 10 pages ...

⚠ NON aux éoliennes.

MEIGNAN Marie-Pierre  
16 route des Loups  
45490 Courtempierre

le 28/01/2020

Monsieur l'enquêteur public du projet éolien  
de Courtempierre,

Par la présente, je viens m'opposer à ce  
projet éolien qui me semble non seulement  
inopportun mais de surcroît qui n'a rien  
d'écologique.

Je m'oppose à ce projet industriel  
présentant de nombreuses nuisances sanitaires  
(bruit audible à 1,5 km et les infra-sons  
perçus jusqu'à 5 km), visuelles de par  
le gigantisme des engins.

Je ne peux accepter en outre la  
dévalorisation d'un bien qui est l'effort  
et le sacrifice de toute une vie.

Bien cordialement,



Courtempierre le 02/02/2020

Mrs HEIL Daniel  
11 Routes des houys  
45490 COURTEMPIERRE  
06 11 37 62 55  
Heil.daniel@orange.fr

**Monsieur l'enquêteur public du projet éolien Courtempierre Treilles  
Gondreville**

**Ayant acheter notre maison a Courtempierre en Décembre 2016.  
Espérant vivre à la campagne avec les avantages de la nature la faunes.  
Les paysages loin des villes sur construites.**

**Nous découvrons qu'il y a un projet « EOLIENS » depuis 2013  
A, entre 500 mètres et 800 mètres de nôtre Propriété, et bien  
évidemment un DESAGREMENT PLUS EVIDENT :**

**Pour la faune, visuel, le bruit, apparemment la santé, bruit.**

**Quant aux différents articles sur la « RENTABILITE » de celles-ci je  
pense qu'elles sont surtout rentables pour les propriétaires terriens.**

**Dans certains pays le retrait de ces éoliennes se font de plus en plus.**

**Si effectivement c'était une solution parfaitement rentable  
antipollution nous ferions peut-être un effort mais dans cette situation  
HORS DE QUESTION.**

**A savoir que le projet date de 2013 et que lors de notre achat  
personnes ne nous a fait part de ce projet.**

**Et bien évident si le projet devient réalité, nous ferons la procédure  
pour le manque d'information, et part conséquence la perte financière.**

**Certaines jurisprudences donnent raison aux propriétaires.**

**Nous avons essayé de mettre en vente notre maison, mais avec ce  
projet je vous laisse imaginer les conséquences.**

**Nous avons été a toutes les réunions au sujet de ces éolienne et le  
résultat ou est la « DEMONCRATIE »**

**DONC NOUS NOUS OPPOSONS A CE PROJET EOLIEN DANS NOTRE  
VILLES**

**Daniel HEIL .**



Je suis habitante de Mignerette depuis 15 années et donc concernée par ce projet de parc éolien sur les communes de Courtempierre, Treilles, Gondreville.

A quelques pas du marais de Mignerette, lieu dans lequel je me rends régulièrement pour me ressourcer. C'est le véritable poumon de notre campagne.

C'est un îlot de biodiversité au cœur des cultures de l'ouest du Gâtinais.

Le Busard des roseaux, le Busard Saint-Martin, le Busard cendré, mais aussi le Martin-pêcheur d'Europe, l'Outarde canepetière, le balbuzard cendré, etc... ces oiseaux nichent le long du Fusain, et nous accompagnent lors de nos balades.

Comme vous le savez ce marais est classé zone Natura 2000 et inscrit sur la liste des sites de la convention de RAMSAR.

Dans un périmètre de 6 kms autour du présent projet ce sont plusieurs dizaines d'éoliennes qui viendront très probablement à plus ou moins court terme, perturber cet équilibre qui a mis plusieurs années (grâce à l'investissement tant financier que bénévoles de nombreuses personnes) à se reconstruire.

Nous savons que beaucoup d'autres projets éoliens sont prévu dans notre région.

En tant qu'humain nous avons la sensation que nous serons encerclés par ces éoliennes.

Pour ces oiseaux, petits ou grands migrateurs, ils ne sauront plus quel couloir emprunter pour vivre leur migration, selon un schéma répété d'année en année.

Le brassage de l'air par les pâles des éoliennes venant perturber le courants naturels des vents, je pense que ces oiseaux tourneront en rond sans jamais trouver leur chemin et finiront par disparaître.

Ce projet de parc éolien beaucoup trop proche de cette zone est donc très malvenu.

Dès que la nuit tombe nous avons les clignotements rouges perpétuels des 18 éoliennes du parc de Mondreville-Sceaux, qui sont vraiment très intrusifs et qui nuisent réellement à la quiétude de la nuit.

Il est impensable que nous ayons à subir encore plus toutes ses nuisances visuelles et sonores. C'est maintenant officiellement reconnu que tout ceci à un réel impact sur notre santé.

Le Colloque « Santé et Infrasons Eoliennes » du 16 novembre 2018 à Paris vient étayer mes propos.

Je pourrais dès à présent mettre en vente ma maison, mais j'ai bien peur que la décote de 30% annoncée par les agents immobiliers m'en empêche. De plus personne ne vient visiter les maisons proches des éoliennes.

J'ose espérer Monsieur le Commissaire Enquêteur que vous analyserez en toute impartialité ces faits évidents.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Isabelle DORVAL



Mme CHAUNERON Roxane  
4 route des Haies  
45490 Caumont

objet: projet isolé Caumont.

Monsieur l'inspecteur public,  
Je viens par la présente vous faire part  
de mon habileté concernant le projet isolé  
sur la commune de Caumont. Ayant  
hérité de la maison familiale, je suis  
très préoccupée par l'aspect d'un peu isolé  
trop proche des habitations - Outre la  
dévalorisation inévitable de ce bien, on  
ne peut constater toutes les pollutions  
que cela engendre. Il suffit pour cela de  
lire l'excellent ouvrage de Fabrice Bouglé "Eléus  
"La face noire de la transition écologique"

Merci de prendre en considération  
mon point de vue -

Cordialement



Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie de Courtempierre  
45490 Courtempierre

**Contestation sur le projet d'implantation d'un champ d'éoliennes sur la commune de Courtempierre juste en face de ma maison**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de la consultation relative à l'implantation d'un champ d'éoliennes face à ma maison située sur la commune de Courtempierre je tiens à vous faire part des motifs de ma contestation.

Premièrement, cette implantation, très proche car inférieure à une distance de H10 par rapport à ma maison. Elle va fortement impacter la valeur économique de mon bien immobilier (et des biens immobiliers de mes voisins).

J'ai acheté - quelques mois avant que ce dossier ne soit évoqué pour la première fois en Conseil municipal par le maire de Courtempierre de l'époque - une propriété qui se compose de 2 maisons avec un parc avec un bois et un étang et un beau verger.

C'est un investissement d'autant plus significatif pour moi que je devrais, en plus du cout d'acquisition, effectuer des travaux importants pour rénover cette propriété (isolation, réfection du 1<sup>er</sup> étage, géothermie, chaudière à bois...).

J'ai acheté ce bien pour sa tranquillité, son air léger, le chant des oiseaux, son calme et pour son paysage remarquable, mais aussi en me disant que le jour où l'entretien de cette propriété ne sera plus possible, je la revendrais pour acheter un appartement dans une ville proche des commerces et des professionnels de santé.

La question qui se pose avec l'implantation d'un champ d'éoliennes, sur terrain plat, à quelques centaines de mètres juste devant mon portail, est celui de la très forte dépréciation que je subirai lorsque je vendrai ma maison car je donne directement sur la zone d'implantation.

Je vais par conséquent subir un grave préjudice financier : de 30 à 40 % de la valeur de ma maison selon les estimations actuelles des professionnels de l'immobilier. Selon ces mêmes professionnels ces biens peuvent même devenir invendables.

J'ai pris langue avec la fédération FNAIM qui est le 1<sup>er</sup> syndicat patronal de l'immobilier en France et son Président Jean Marc Torrolion réfléchit à mettre en place un observatoire des prix de ventes des biens immobiliers avant et après implantation d'éoliennes industrielles.

C'est dire que le sujet est grave.

J'ai consulté un bon nombre d'assureurs et il s'avère que la garantie pour dépréciation de la valeur d'un actif immobilier n'est plus proposée aux particuliers depuis 2018. En effet le dernier assureur (MMA) a «perdu sa chemise» en 2018 en raison des implantations d'éoliennes dans les hauts de France et a renoncé à assurer ce risque qu'il considère comme certain et trop lourd financièrement. Renseignement pris auprès de la Fédération Française des Assureurs ce serait un risque de 5.000.000.000 € par an. Inassurable donc...



L'expression le «bonheur» des uns fait le malheur des autres prend ici tout son sens.

Je vais, dans ces conditions, me trouver dans l'obligation de demander réparation aux exploitants ainsi qu'aux propriétaires terriens, mais aussi aux élus et aux administrations impliqués dans cette décision.

Effectuons un calcul simple :

Sur le seul village de Courtempierre et sur la base d'une valorisation moyenne à 250.000 € des 125 maisons de la commune : Si l'on part du principe que 10 % seulement des maisons sont en «première ligne» et vont perdre 40 % de leur valeur et que 15 % seulement des maisons sont en «seconde ligne» et vont perdre 25 % de leur valeur, on aboutit à une dévalorisation globale de 2.700.000 €.

Il faut bien évidemment ajouter à ce montant les dévalorisations des habitations des autres villages concernés par ce même projet qui souffrent des mêmes nuisances, notamment celles de Treilles-en-Gâtinais.

Si l'on ajoute à ce premier problème :

- celui du risque pour l'environnement (humain, faune et flore) que représente une éolienne industrielle qui c'est une installation ICPE devant obtenir l'autorisation du préfet ;
- Le fait qu'au fur et à mesure du vieillissement des éoliennes en France l'on constate que celles-ci se fragilisent, s'effondrent, brûlent, se coupent et projettent des éléments à plusieurs centaines de mètres ;

Ma maison se situant à 800 m seulement des éoliennes prévues à Courtempierre, il y a un réel risque qu'il ne faut pas sous-estimer.

Pour finir, de mon point de vue, l'éolien n'est pas une énergie alternative intéressante en France car, faute de vent, elle doit être couplée avec une centrale à charbon particulièrement polluante. D'autres source d'énergie tel que l'énergie hydraulique, solaire ou la géothermie installée individuellement, sont moins nuisibles pour les habitants et moins impactant sur la valeur du parc immobilier.

Pour ma part, du fait de ce projet calamiteux, j'ai renoncé à effectuer les travaux de réhabilitation initialement prévus dans ma maison **afin de minimiser la moins-value financière prévisible directement due à ce projet éolien des Genévriers.**

Plusieurs de mes voisins ont fait de même et certains essaient déjà, avec beaucoup de difficulté, de revendre leur maison avant la catastrophe annoncée.

Soyez assuré que je reprendrai ces travaux si le projet éolien prévu face à mon portail est annulé.

Dans l'espoir que ma contestation sera prise en considération, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, à l'expression de mes sentiments respectueux.



M. et Mme HAUGER  
45 Route de Préfontaines  
45490 COURTEMPIERRE LE PASSARD

le 11 Février 2020

Madame, Monsieur

Nous prenons connaissance ce jour de l'avancée du projet pour l'installation des éoliennes et sommes choqués du nombre exorbitant ainsi que les hauteurs.

En effet nous sommes propriétaires d'une résidence secondaire à Courtempierre, 45 route de Préfontaines Le Passard depuis 40 ans, Maison de famille (BAGAROTTI/HAUGER) achetée pour son calme, sa campagne belle et reposante.

Avec ce projet toute la nature va être défigurée, les nuisances sonores permanentes et quelle vue pour les habitants concernés!

Notre maison a été renouvelée dans sa totalité il y a 2 ans, à combien estimez-vous sa main-à-œuvre une fois la commune cernée par les éoliennes?

Cordialement



## ANNEXE 2

**EMMANUEL COLLET**

**NOTAIRE**

Successeur de Maîtres Alain COLLET et Guy BRAULT  
Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial



11, Grande Rue  
45490 CORBEILLES  
(Etude annexe)

Tél : 02 38 92 20 05

Fax : 02 38 96 48 83

e.mail : emmanuel.collet2@notaires.fr

Etude ouverte les  
Lundi, mardi, jeudi et vendredi

PROTECTION DES TERRITOIRES GATINAIS  
PRO.T.G  
28 allée des Houys  
45490 COURTEMPIERRE

N/Réf. :

Courrier Me Collet

V/Réf. :

Corbeilles, le 13 février 2020

Monsieur,

Pour faire suite à notre entretien, je vous confirme bien volontiers que la présence d'éolienne sur nos territoires entraîne une perte minimale de la valeur des biens immobiliers de 20 à 30 %.

Restant à votre disposition,

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Emmanuel COLLET

SIEGE DE L'ETUDE : 47 rue Léon Gambetta – 45200 MONTARGIS – Tél. 02.38.85.01.23 – Fax : 02.38.85.00.70

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.

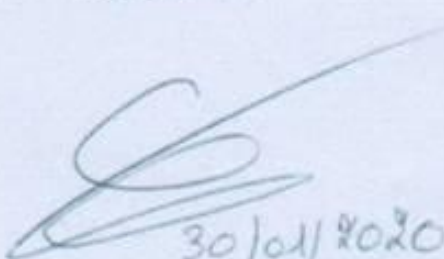
Compte Recette des Finances de Montargis n° 40031 00001 0000143037 Z 82

Nys Catherine  
49, la rivière  
45490 Sceaux du Gâtinais  
Tel: 0630151311  
SIREN: 440 639 987



Je suis en Entreprise Individuelle en tant qu'agent commercial pour le groupe DRHOUSE-IMMO.  
Je vis au sein d'une commune voisine de Courtempierre et je constate que ce secteur n'est plus porteur ni prisé en raison du projet d'éoliennes.  
Le prix de vente des biens immobiliers diminue de plus de 30% la valeur comparative donc baisse le montant de l'estimation pour une mise sur le marché.  
Le nombre de visites est minime car ce projet affole l'éventuel acquéreur et souvent l'empêche même de venir le découvrir.  
Courtempierre est une commune riche de son patrimoine religieux, son église, ses maisons de pierres et son environnement champêtre charmant.  
Je vous présente mes salutations distinguées.

Nys Catherine



30/01/2020

## Attestation

Je soussigné Lancelot Herbin, responsable du département transactions immobilières de la société IRG Immobilier, atteste que notre société est amenée à proposer à une clientèle parisienne de cadres supérieurs ou de dirigeants des résidences secondaires à moins de 150 km de Paris. Dans ce cadre, le secteur géographique de Courtempierre, Treilles en Gâtinais, Gondreville s'avèrent être des destinations intéressantes par la proximité immédiate de Corbeilles en Gâtinais, ainsi que de Montargis (avec le projet de construction d'un futur port de plaisance) et d'une entrée d'autoroute à quelques kilomètres.

Notre devoir de conseil, et notre déontologie, nous oblige à indiquer tous les éléments susceptibles de modifier significativement les motivations des acheteurs. Nous sommes donc dans l'obligation d'informer les acquéreurs potentiels de l'existence d'un projet de construction d'éoliennes industrielles sur ces communes.

Depuis octobre 2018, nous constatons que :

75 % environ des acquéreurs potentiels renoncent à acquérir des biens après les avoirs visités - même s'ils ont eu «un coup de cœur» - dès lors qu'ils sont informés de l'existence d'un projet d'éoliennes sur ces communes ;

10 % exigent une décote de l'ordre de 25 % minimum pour avancer dans les négociations ;

15 % se donnent le temps de la réflexion en reportant leur projet d'acquisition à la bonne fin ou non du projet de construction d'éoliennes, tout en continuant leur recherches sur d'autres secteurs du Loiret ou de Seine et Marne pour le moment épargnés par ce type de projets.

Sur la commune de Courtempierre, Treilles, Sceaux du Gâtinais... les mises en ventes de maisons et propriétés s'accéléraient sans que les ventes n'aboutissent, sauf à être cédées très au-dessous de leur valeur.

Jusqu'à présent, le principal frein à l'acquisition pour notre clientèle parisienne sur ce secteur géographique était la fracture numérique existante qui ne permet pas de travailler correctement à domicile.

Depuis 2019 le véritable frein à la vente est le projet d'éoliennes déjà connu sur les communes de Courtempierre, Treilles en Gâtinais, Gondreville, qui viendrait s'ajouter aux éoliennes déjà très visibles de la commune Mondreville et la crainte de nouveaux projets supplémentaires sur les communes avoisinantes.

Fait à Paris le 20 octobre 2019.



Immo-Retraite®

SARL au capital de 10.000 € - RCS Paris B 482 647 211 - TVA N° FR44482647211 -

Transactions sur immeubles et fonds de commerce sans manipulation de fonds - Carte professionnelle N° CPI 7501201600005926 délivrée par la CCI Paris Ile de France - RC Professionnelle 8111647 - Filiale créée le 01/01/2016 par Immo-Retraite®