EnRciT
Développons ensemble les énergies renouvelables citoyennes de nos territoires

FICHE PRATIQUE #1

LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT ÉOLIEN

Ces fiches pratiques fournissent un condensé des bonnes pratiques qui améliorent l'adéquation du projet au territoire et favorisent le soutien local aux futures éoliennes. Les collectivités et acteurs locaux peuvent en être des appuis ou des prescripteurs dans les projets développés sur leur territoire.

MAITRISE FONCIÈRE

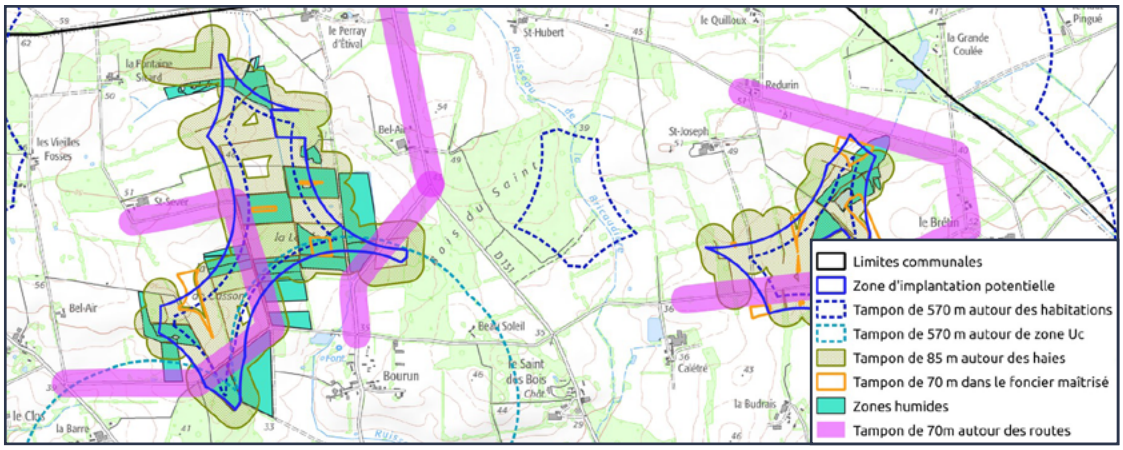
Le développement d'un projet éolien terrestre implique la recherche de terrains propices à son implantation. Avant d'engager un long et coûteux développement, il est indispensable de sécuriser ce foncier par la mise en place d'accords contractuels de location avec les propriétaires et les exploitants qui assureront de la disponibilité des terres pour le projet éolien.

Études de pré-faisabilité

La recherche d'un site pertinent

Réaliser une pré-analyse cartographique du territoire associée à une consultation locale (élus, administrations, associations, etc.) permet de définir et d'affiner une zone pertinente pour l'étude d'implantation du site éolien. Même si le projet s'inscrit dans un schéma régional éolien, cette pré-analyse vise à préciser les caractéristiques géographiques de la zone, ses contraintes environnementales, réglementaires ou d'accès routier, ses possibilités de raccordement au réseau et bien sûr son potentiel éolien.

Définir une zone d'implantation potentielle qui se voudra la moins étendue possible évite de susciter des attentes qui seront déçues plus tard. Il ne s'agit pas pour autant de prendre le risque que cette zone s'avère limitante lorsque les études de faisabilité viendront préciser les parcelles qui recevront effectivement des éléments du parc (éolienne, transformateur, passage de câbles, servitude, etc.).



Zone d'implantation potentielle d'un parc éolien définie par la prise en compte des diverses contraintes du territoire. Crédit : Site à Watt Développement

REPÈRES CHRONOLOGIQUES : LA MAÎTRISE FONCIÈRE DANS LE DÉROULEMENT D'UN PROJET ÉOLIEN

ÉMERGENCE ET FAISABILITÉ
- > Genèse de l'idée
- > Mobilisation du territoire
- **> Études de pré-faisabilité**
- **> Sécurisation du foncier**

DÉVELOPPEMENT
- > Études faune et flore
- > Études d'impact
- > Autorisations de construire et d'exploiter
- > Enquête publique
- > Choix techniques, constructifs et financiers
- **> Signature des baux**

CONSTRUCTION
- > Construction effective de l'ouvrage

EXPLOITATION
- > Mise en service
- > Exploitation et maintenance sur le long terme
- > Mesures de compensation et retombées locales

REPÈRE

Le **schéma régional éolien** (SRE) identifie les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte-tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales. Bien qu'ils ne soient pas opposables, les SRE fixent des cadres de développement assez respectés tant par les porteurs de projet que par les services de l'État.

À SAVOIR

- La **loi sur la transition énergétique** du 17 août 2015 fixe pour objectif de porter la part de production d'électricité issue d'énergies renouvelables à 40 % en 2030.
legifrance.gouv.fr
- Les **chemins ruraux** appartiennent au domaine privé de la commune, ils nécessitent donc la signature d'une convention de servitude pour pouvoir être utilisés.
legifrance.gouv.fr

À SAVOIR

L'association de collectivités AMORCE et le syndicat professionnel France Énergie Éolienne (FEE) ont signé une **charte qui affirme l'ambition des développeurs d'associer les collectivités locales aux projets éoliens**, le plus en amont possible de leur développement.
fee.asso.fr

MOYENS REQUIS

Le coût et la durée de la sécurisation du foncier dépendra du morcellement parcellaire et du nombre de propriétaires et d'exploitants impliqués. Pour cette phase rarement déléguée, il faut compter en moyenne 2 à 3 jours par promesse de bail soit environ 60 jours pour un coût approchant les 50 000 €.

Anticiper les modalités de mise à disposition du foncier et les besoins d'occupation du futur parc éolien sur la zone d'implantation potentielle offre l'opportunité de prendre en considération les différentes procédures qu'il s'agira de mettre en œuvre (bail locatif, convention d'occupation, arrêté de voirie, etc.) selon que le terrain ou la voie d'accès relève du droit public ou du droit privé, selon qu'on envisage une occupation temporaire pendant le chantier de construction ou pendant toute la durée d'exploitation.

L'implication des élus dès le début du projet

Informer le maire et les élus municipaux d'une démarche de projet éolien sur leur territoire est primordial tant leur mobilisation est essentielle à la réussite du projet et à son adéquation au territoire. Ils seront informés régulièrement au fil de l'avancement et leur avis sera pris en compte dans l'évolution du projet. Plus globalement, élus, agents territoriaux et collectivités sont des interlocuteurs précieux pour leur connaissance du territoire, des enjeux et des acteurs locaux. Qui plus est, c'est vers eux que se tournent les habitants pour répondre à leurs interrogations.

Soumettre le lancement des études de faisabilité du projet de parc éolien à la délibération du Conseil municipal permet de mobiliser les élus. Afin d'éviter les risques de prise illégale d'intérêt lors de cette délibération, un recensement des propriétaires et exploitants de la zone identifiée peut être effectué. Selon la taille de la commune et l'attribution de la compétence énergie, la Communauté de communes est consultée, tout comme les communes voisines (mesures compensatoires envisageables).

Sécurisation du foncier

Inscrire cette étape dans le temps long et dans la concertation par des allées et venues entre débats collectifs et réflexions sur la maîtrise. La sécurisation du foncier ne devrait pas être centrée sur l'objectif d'une contractualisation rapide avec les propriétaires et les exploitants, mais au contraire permettre à tous le temps de la réflexion, de l'information et d'une implication libre et éclairée.

Un dialogue collectif et ouvert

Organiser une ou plusieurs rencontres, en petits groupes, avec les propriétaires fonciers et les exploitants agricoles concernés par la zone d'implantation potentielle, avec une restitution collective, afin de se présenter, les informer du projet et définir des modalités contractuelles communes à la location des parcelles. Ce format favorise l'établissement d'une relation de confiance et évite de générer des inégalités entre les interlocuteurs.

Remettre en perspective la pertinence du projet lors de ces rencontres, mais aussi sensibiliser aux énergies renouvelables, expliquer tout le projet et informer en transparence du cycle de vie complet d'un parc éolien. Face à de forts enjeux humains, cette démarche collective aide à l'identification les alliés privilégiés du projet, ainsi que ses éventuels opposants. Les élus peuvent être impliqués dans ces rencontres pour faciliter le dialogue, en tant que garants de l'intérêt général aux yeux des habitants.

Prolonger par des discussions individuelles à partir du cadre défini collectivement, en priorisant les rencontres avec les parties prenantes des parcelles clés, potentiellement les plus grandes, qui conditionnent la réalisation du projet.

Développer une dynamique collective sur le territoire en présentant le projet aux citoyens, futurs riverains et usagers du secteur géographique concerné : agriculteurs, promeneurs, chasseurs, associations de protection de la nature ou du patrimoine, etc.

DÉFINITION

Une **promesse de bail** est un avant-contrat qui engage les parties – ici le propriétaire, l'exploitant éventuel et le locataire – à donner ou à prendre en location, un bien immobilier donné – en l'occurrence un terrain. Il a la même valeur juridique qu'un bail, et engage à l'exclusivité sur 5 à 15 ans.

POUR ALLER PLUS LOIN

Le **Guide de recommandations relatives à l'implantation d'éoliennes sur des parcelles agricoles** est un document cadre de promesse de bail, coécrit par l'Assemblée permanente des Chambres d'Agriculture, la Fédération nationale des syndicats d'exploitants agricoles (FNSEA) et le syndicat professionnel France Énergie Éolienne (FEE). Bien que ce document soit rarement appliqué, car jugé insuffisant ou excessif selon les développeurs, il comporte des éléments cadrants pour le monde agricole.
chambres-agriculture.fr

POUR ALLER PLUS LOIN

Avec l'**Eoloscope terrestre**, France Nature Environnement (FNE) propose un outil pour favoriser l'implication de tous les acteurs autour du développement responsable et exemplaire de la filière, en favorisant le dialogue, les relations de confiance, un processus d'amélioration continue des pratiques et des connaissances.
fne.asso.fr

Des engagements réciproques clairs et transparents

La promesse de bail est un préalable indispensable avant d'initier les études longues et coûteuses de faisabilité. Jusqu'au lancement de la construction, cet avant-contrat permet de s'assurer de l'engagement futur du propriétaire et de l'exploitant de la parcelle à signer le bail locatif qui permettra la mise en œuvre effective de l'éolienne, à réserver au porteur de projet l'exclusivité de cet engagement et à faciliter la réalisation des études (implantation d'un mât de mesure du vent, accès aux parcelles pour les expertises faune, flore, archéologique et étude de sol, etc.).

Si le projet est porté en co-développement et que la société de projet n'est pas encore pleinement constituée, faire signer les différentes promesses de bail à la collectivité, et non pas au développeur, afin d'assurer que les acteurs locaux gardent la maîtrise du projet. La collectivité s'engage bien sûr à ensuite à céder les contrats de sécurisation du foncier à la société de projet.

Contenu de la promesse de bail

- **Mentionner de manière précise les éléments clés du futur bail : loyer, indemnité, durée, etc.** afin de limiter au maximum les zones de flou juridique ultérieur.
- **Préciser que la possibilité de renoncer au projet est réservée exclusivement au porteur du projet éolien**, en indiquant néanmoins les conditions suspensives qui le feraient renoncer à son projet et l'indemnité d'immobilisation versée en conséquence.
- **Ne pas nourrir une surenchère illusoire sur le loyer indicatif** de la promesse de bail, une pratique néfaste liée à un marché concurrentiel. Le loyer sera renégocié à la fin des études et dépendra des éléments à installer sur la parcelle, ainsi une éolienne n'offre pas le même loyer qu'un passage de câbles. L'expérience montre que les promesses alléchantes ne servent pas leur cause, c'est le projet soutenu par la collectivité qui restera le plus légitime à terme.

Limiter les tensions financières chez les propriétaires et les exploitants en organisant une forme de parité pour le choix des parcelles ou en instaurant un système de répartition de la rémunération entre tous. La nécessité même de sécuriser le foncier à travers des promesses de bail sur des zones relativement larges peut faire émerger des espérances financières fortes qui génèrent des tensions. Dans les zones où le parcellaire cadastral est fragmenté, le lissage de ces tensions par des approches correctives instaurant plus d'équité peut néanmoins rapidement se révéler très difficile à mettre en œuvre.

Une dynamique qui s'entretient dans la durée

Maintenir un dialogue et une information régulière des élus, propriétaires et exploitants pendant toute la durée du développement afin de renforcer la mobilisation locale et faciliter la signature des baux. Ces acteurs peuvent devenir des relais locaux particulièrement impliqués, en favorisant la circulation de l'information et les contacts entre les porteurs du projet et les usagers de la zone d'implantation potentielle.

Signature des baux emphytéotiques

L'aboutissement de la démarche foncière

Après des mois d'incertitude, le projet est désormais officiellement faisable, les autorisations de construire et d'exploiter sont obtenues et purgées de recours. Le développement du projet touche à sa fin, et avec elle le projet sort de la phase la plus risquée.

DÉFINITION

Un **bail emphytéotique** est un contrat de location de très longue durée (de 18 à 99 ans) qui confère au locataire un droit réel sur le bien immobilier donné à bail (ici le terrain), à charge pour lui d'exploiter le bien et de payer un loyer modique au bailleur.

À SAVOIR

Le locataire doit restituer le terrain dans son état initial, ainsi, il est **responsable du démontage des éoliennes et de la remise en état du site** sur lequel elles ont été implantées, à la fin de leur exploitation. Les modalités de remise en état et la constitution des garanties financières sont précisées par le décret n°2011-985 du 23 août 2011 et l'arrêté du 22 juin 2020. legifrance.gouv.fr

Créé en 2018, EnRciT est un dispositif de financement dont l'objectif est de démultiplier les projets d'énergies renouvelables (EnR) portés par les citoyens et par les collectivités dans les territoires. Doté de 10 millions d'euros par la Caisse des Dépôts, l'Ircantec et le Crédit Coopératif, ce dispositif doit permettre de financer environ 150 projets sur 10 ans.

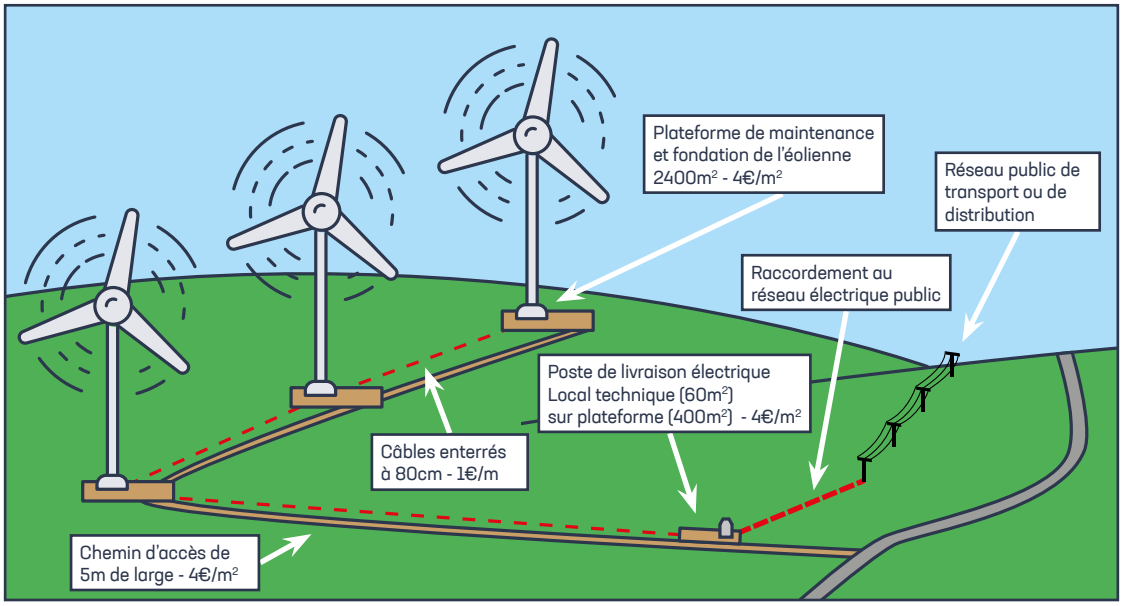
BANQUE des TERRITOIRES

ircantec
La retraite complémentaire publique

CREDIT COOPERATIF
UNE AUTRE BANQUE EST POSSIBLE
credit-cooperatif.coop

Louer les parcelles qui recevront effectivement des éléments du parc plutôt que les acquérir évite de morceler des zones agricoles sur le long-terme. Les études réalisées pendant le développement ont permis de définir précisément les implantations des éléments du parc (éolienne, transformateur, passage de câbles, servitude, etc.). Alors que la promesse de bail portait sur la parcelle entière, à la signature du bail de location, on réalise une division parcellaire avec un géomètre-expert afin d'inclure uniquement les installations permanentes du parc éolien.

Le bail emphytéotique est un bail immobilier de très longue durée signé entre le propriétaire, l'exploitant et le porteur du projet éolien en tant que nouveau locataire. Il rompt le bail rural en cours sur la portion de la parcelle nouvellement définie et confère au nouveau locataire la liberté d'améliorer et d'exploiter le terrain. En échange de ce droit d'emphytéose, le locataire doit verser une contrepartie financière au propriétaire et à l'exploitant pendant toute l'exploitation du parc.



Parc éolien à l'échelle avec superficie et loyer estimatifs (à partager entre le propriétaire et l'exploitant)

Des accords précis entre partenaires

- **Distinguer le fond dominant du fond servant.** Le bail porte sur la division cadastrale qui inclut tout ce qui ne peut être démonté sans dégrader le fonctionnement du parc éolien : l'éolienne, sa plateforme de maintenance et le chemin d'accès (fond dominant). Il donne également des droits sur le reste de la parcelle (fond servant).
- **Inclure une description très précise de ces servitudes** : accès temporaire, aménagement compatible à la giration des camions, passage de câble ou de surplomb par les pales, etc.
- **Englober les parcelles voisines non concernées par l'implantation et les servitudes de non-construction** dans ce fond servant afin de sécuriser le productible du parc en évitant les constructions pouvant faire obstacle au vent.
- **Préciser les modalités démontage des éoliennes, de remise en état, ainsi que celles relatives à la constitution des garanties financières** à titre d'information et pour apaiser d'éventuelles inquiétudes à ce sujet.

Fixer les contreparties financières transparentes en fonction de la superficie utilisée au sol et selon une répartition proche de 50-50% entre le propriétaire et l'exploitant afin de maintenir la confiance et la cohésion des acteurs locaux. Le loyer versé au propriétaire et l'indemnité versée à l'exploitant à compter de la mise en service du parc éolien sont majoritairement fixes et en général indexés sur le prix d'achat de l'électricité (entre 2500 et 4000€ par MW éolien).