

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



Vue de la route des Montagnes au Cayrou Grand

## Achat du terrain

Le prix d'achat d'un hectare dans les planèzes de Trizac est de 10 à 15.000 €

Il faut environ 2 hectares pour un aérogénérateur (= éolienne industrielle).

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 7.000€ brut payés par le promoteur éolien au propriétaire terrien s'il exploite lui-même sa terre, ou 3.500€ pour le propriétaire et 3.500€ pour le fermier (ou GAEC, EARL ...).



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

Avec un bail emphytéotique de 15 ans, sous seing privé (= sans notaire, notaire qui pourrait renseigner le propriétaire sur le risque qu'il prend en signant), le coût total de location pour le promoteur est de **105.000€** par éolienne industrielle (= 7.000 x 15), soit 3,5 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** à l'issue du bail de 15 ans (les éoliennes industrielles commencent à vieillir et surtout elles ne sont plus rentables, car le contrat qui oblige EDF à acheter leur électricité 2 à 2,5 fois le prix normal du kilowattheure sera caduc dans 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 360.000 €

soit pour 15 ans : 5.400.000 € (15 x 360.000)

Le gain net est donc de  $5.400.000 - 2.000.000 = 3.400.000$  € par éolienne.

Le démantèlement d'une éolienne[1] de 200 m de haut et 3MWh coûte, à ce jour, environ 600.000 (en moyenne : 200.000 € par mégawattheure installé).

Le démantèlement est théoriquement à la charge du propriétaire de l'engin. Le bénéfice net pour le promoteur serait donc ramené à **2.800.000 €** (3.400.000 – 600.000) par éolienne industrielle, s'il avait acheté le terrain du paysan.

Mais le promoteur loue le terrain (ce qui lui coûte pourtant 3,5 fois plus cher que de l'acheter). À l'issue du bail de 15 ans, l'éolienne n'est plus rentable, donc le promoteur peut, soit ne pas renouveler le bail et s'en aller, soit mettre en faillite sa filiale du parc éolien de Trizac et risquent fort de disparaître. La responsabilité du démantèlement de chaque éolienne revient donc à la charge du propriétaire du terrain où elle se trouve !

### **Coût total d'un aérogénérateur pour le propriétaire du terrain**

Pour une location au prix brut d'environ 7.000 €/an, compte tenu de la diminution des subventions ou des primes (les terrains loués passent dans le domaine industriel et ne sont plus des terres agricoles), et après déduction des charges payées par le propriétaire du terrain & éventuellement de son fermier (CFE, RSG, CSG et impôts), le gain est ramené au mieux à 4.000 € net par an, soit un bénéfice sur 15 ans pour le propriétaire exploitant de **60.000 €** (=15 x 4.000) ou la moitié pour lui, l'autre pour le fermier.

Mais comme le promoteur et/ou sa filiale qui gère le parc risque fort de disparaître après 15 ans d'exploitation, le **propriétaire du terrain est légalement l'unique responsable du démantèlement obligatoire** de l'éolienne (600.000 €). Donc le propriétaire qui pensait faire un bénéfice net de 60.000 € maximum, se retrouve en fait avec **un passif de 540.000 €** (= 60.000 – 600.000). Il ne lui reste plus qu'à vendre sa ferme ... s'il trouve un acheteur, qui lui en donnera 0€ parce qu'il devra faire démanteler l'éolienne !

### **Conclusion**

Si le terrain est acheté :

le promoteur gagne : 2.800.000 € par éolienne

le paysan gagne : 30.000 € par éolienne

Si le terrain est loué :

le promoteur **gagne plus** : 3.400.000 € par éolienne

le paysan **perd tout** : – 540.000 € par éolienne

*[1] 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 pour leur démantèlement. Et ces 50.000€ sont très largement insuffisants.*