

## Le mot du préfet

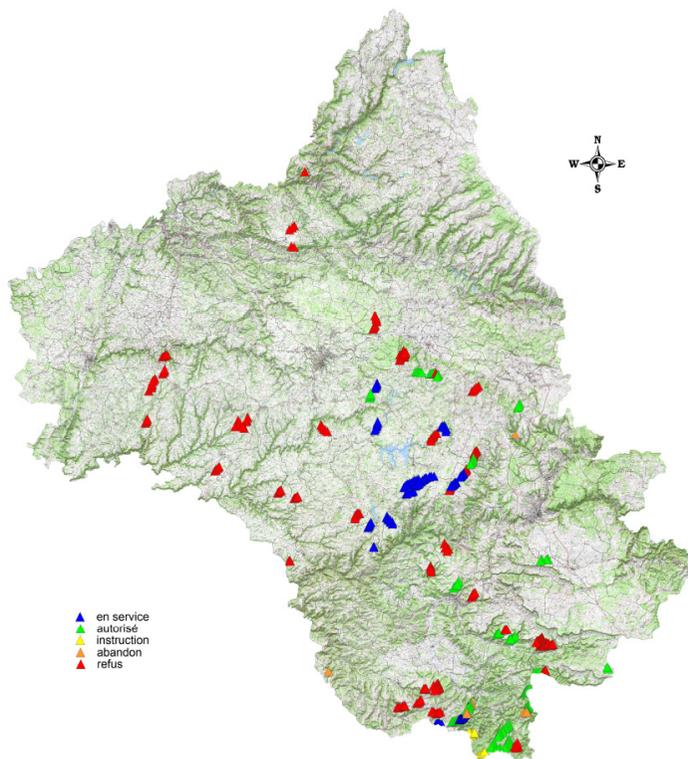
*Suite aux rencontres sur le thème de l'éolien qui ont réuni tous les acteurs et ont été l'occasion d'échanges nombreux et enrichissants, j'ai souhaité prolonger le travail engagé avec l'élaboration de cette fiche à l'attention des propriétaires fonciers.*

*Le développement de cette énergie, comme celui de toutes les énergies renouvelables, doit se poursuivre en Aveyron, en cohérence avec les objectifs nationaux et internationaux. J'encouragerai particulièrement les initiatives locales, celles qui privilégient la transparence dans les relations entre les différents acteurs, notamment entre les propriétaires fonciers et les opérateurs.*

Louis LAUGIER



## Répartition des éoliennes en Aveyron au 01/09/2016



# EOLIENNES & BAUX FONCIERS

## 10 Questions à se poser avant de signer un bail



1

### A quoi m'engage ma signature ?

- Une promesse de bail n'est pas un simple accord de principe mais un engagement définitif si le projet aboutit (promesse de bail vaut bail)
  - Elle engage sur une durée assez longue (souvent supérieure à 5 ans), sans garantie de réalisation
  - Elle peut être renouvelée ou prorogée

**Je m'assure des conditions de validité de la promesse de bail**

2

### Qui est au courant du projet ?

- voisins
- élus de la commune, de la communauté de communes, des communes limitrophes,
  - associations environnementales locales
  - l'antenne locale des services de l'État

**Jouez la transparence, si vous êtes contacté, parlez-en autour de vous**

3

### Quelle est la surface de mon terrain concernée par la promesse de bail ?

- Vous pouvez n'engager qu'une partie de la parcelle (interdiction de telle zone, limitation dans les linéaires de piste,...)
  - vous pouvez demander un état des lieux

**J'ai la possibilité de négocier tant que je n'ai pas signé**

4

### Avez vous bien repéré les indemnités ou rémunérations possibles ?

- pour l'immobilisation ou la mise à disposition de la parcelle
  - en cas de rupture de la promesse de bails
- si arrêt du projet en cas de rupture de bail par anticipation
- pour la servitude de passage de câbles enterrés, pour le survol (pales), pour l'accès,...
- au titre de l'implantation du mât de mesure de vent en fonction de la puissance des machines

**Les rémunérations sont multiples et négociables**

5

### Si vous êtes propriétaire non exploitant, vous ne pouvez pas prendre un engagement sans l'accord de l'exploitant du terrain

- Ce double accord est obligatoire pour l'opérateur et découle d'une entente entre propriétaire et exploitant
- L'exploitant et les bénéficiaires de la mise à disposition (fermier et/ou sociétés) doivent, comme le propriétaire, signer la promesse de bail

6

### Avez vous bien repéré les clauses du contrat ? notamment :

- la faculté de substitution de l'opérateur (vente du projet à un autre opérateur)
- les contraintes en cas de vente du terrain
- les conditions de remise en état du site
  - les conditions de garantie d'exécution du démantèlement
  - les conditions d'assurances

8

### Votre succession, vos héritiers : connaissez vous les implications d'une promesse de bail ?

**Votre situation est unique, il faut vous rapprocher de votre notaire ou d'un juriste**

10

### Savez vous auprès de qui trouver des précisions, des réponses ?

- Notaires, Juristes, avocats
- Services de l'État (Préfecture, DREAL, DDT, Impôts...)
- Syndicat de la propriété privée rurale
  - Association des maires
- Associations environnementales (membres de CO-27-XII Environnement)
  - Représentants des opérateurs éoliens (France Énergie Éolienne, Syndicat des Énergies Renouvelables)
    - Mutualité sociale agricole,..

**Peuvent vous apporter des réponses**

7

### Connaissez vous les implications fiscales et sociales ?

- Conséquences sur l'impôt sur le revenu (loyers, CSG, CRDS)
- La parcelle (ou la partie de la parcelle concernée) sort du régime agricole et change de destination pour les impôts : elle devient «terrain bâti industriel»
  - La taxe foncière est payée par l'opérateur éolien
- Modification des droits à PAC, production, plan d'épandage
  - Prise en charge des indemnités de compensation en cas de défrichement/déboisement

**Ce que prend en charge l'opérateur doit être mentionné**

9

### Quand la centrale s'arrête ? Qui supporte le démantèlement des machines en fin de vie ?

- Tout comme pour la remise en état du site, le démantèlement est réglementé par le code de l'environnement et la loi oblige l'opérateur à l'assurer (législation installations classées)
- Le montant est provisionné par l'opérateur auprès de la Caisse des Dépôts et Consignation

**La promesse de bail doit être claire**