



**Demander la baisse de la taxe foncière
à cause des éoliennes**

Sommaire

Communiqué de presse de la FED	p.3
Demander la baisse de la taxe foncière à cause des éoliennes	p.4
Explication des coefficients	p.6
Recours type	p.8

Les éoliennes entraînent officiellement la baisse de l'impôt foncier.

24/04/2021

Pour la première fois en France, 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 18 dec.2020](#)).

Soutenus par la Fédération Environnement Durable des riverains des éoliennes de Tigné, dans le Maine et Loire, regroupés dans l'association Tigné préservé, présidée par Bernadette Kaars, ont demandé en 2018 au centre des impôts de Saumur de constater la détérioration de leur environnement et de leur accorder la baisse de taxe foncière correspondante.

Ils ont porté le dossier devant le tribunal administratif de Nantes qui, par décision du 18 décembre 2020, leur a donné raison. Notamment sur les points suivants :

- Les éoliennes sont bien un motif de déclassement fiscal.
- Les éoliennes ont un impact négatif sur la valeur des biens des riverains.
- Les nuisances environnementales des éoliennes sont reconnues pour les particuliers comme elles l'étaient déjà pour les collectivités locales

Ce Jugement historique concerne non seulement les centaines de milliers de riverains des parcs éoliens actuels mais aussi toutes les futures victimes des nouveaux parc prévus par le gouvernement selon la programmation pluriannuelle de l'énergie(PPE) dont le pivot est de doubler voire tripler le nombre d'éolienne terrestres existantes

Ce jugement du Tribunal de Nantes balaye les déclarations des promoteurs éoliens, relayées par le Ministère de l'environnement et l'agence du Maitrise de l'énergie (ADEME) qui depuis des années déclarent que les éoliennes n'ont pas d'impact sur les biens des riverains.

La Fédération Environnement Durable va informer les 1500 associations adhérentes de toutes les régions rurales de France pour qu'ils demandent que les mêmes mesures fiscales leurs soient accordées.

La FED en informera aussi tous les maires ruraux, les notaires et les agences immobilières

Jean-Louis Butré

Président

Demander la baisse de la taxe foncière à cause des éoliennes

Condition :

Être riverain d'éoliennes, subir des nuisances sonores ou visuelles.

Sur quelles bases ?

Selon le code Général des Impôts, article 1517 – extrait « I. 1. Il est procédé, **annuellement**, à la constatation des constructions nouvelles et des changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties. ». C'est donc dès la construction des machines que vous pouvez commencer la démarche.

D'après **les articles 324 A à Q du code général des impôts** ici :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006069574/LEGISCTA000006162295/#LEGISCTA000006162295

La valeur locative de votre bien est calculée à partir de ses caractéristiques : surface, équipements, état d'entretien... Vous ne pouvez pas agir sur ces premiers éléments.

Mais l'article **324 R** indique que la situation, la localisation du bien compte aussi, de façon indépendante. Cette situation est évaluée à l'aide des caractéristiques qui sont détaillées dans le document joint n°2. Cela donne deux coefficients expliqués ici :

APPRECIATION DE LA SITUATION (générale ou particulière)	COEFFICIENT de situation générale	COEFFICIENT de situation particulière
Situation excellente, offrant des avantages notoires sans inconvénients marquants	+ 0,10	+ 0,10
Situation bonne, offrant des avantages notoires en partie compensés par certains inconvénients	+ 0,05	+ 0,05
Situation ordinaire, n'offrant ni avantages ni inconvénients ou dont les uns et les autres se compensent	0	0
Situation médiocre, présentant des inconvénients notoires en partie compensés par certains avantages	- 0,05	- 0,05
Situation mauvaise, présentant des inconvénients notoires sans avantages particuliers	- 0,10	-0,10

Les éoliennes ne peuvent influencer que sur ces 2 derniers coefficients. Le TA de Nantes nous a déclassés en -0,05, pour les 2 situations, ce qui fait que l'on peut considérer que les éoliennes sont classées en « inconvénients notoires ». C'est l'objectif.

Un avocat détaille la situation ici :

https://blog.landot-avocats.net/2021/04/23/voisinage-deoliennes-et-taxes-foncieres/?fbclid=IwAR1SdUDJGrAOGJ7qFZKiUogCVnJw7ZaEzoyy_RBmd6CcLmGe1tg-58BqC2g

Comment faire ?

- ✓ Par mail, pour avoir une réponse rapide. Demandez à votre centre des impôts (adresse sur l'avis d'imposition) :

- Le coefficient de situation générale et le coefficient de situation particulière appliqués à votre habitation.

- Si ces coefficients ont été modifiés depuis la construction des éoliennes.

Indiquez votre adresse et votre numéro fiscal.

- ✓ Après réponse, préparez un petit dossier de photos, constat d'huissier éventuellement, rédigez une description des nuisances subies et demandez la révision de vos coefficients à la baisse.

Joindre la référence du TA de Nantes qui confirme que les éoliennes sont bien un motif de déclassement fiscal vers - 0,05.

- ✓ En cas de refus, vous pouvez demander par courrier l'arbitrage du médiateur fiscal : <https://www.impots.gouv.fr/portail/professionnel/le-conciliateur-fiscal-departemental>
- ✓ Si le résultat de la conciliation ne vous convient pas, vous pouvez contester la décision du centre des impôts devant le TA. C'est gratuit et vous n'avez pas besoin d'avocat.

Tout est expliqué ici : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2026>

- ✓ En pièce jointe n° 3, un schéma de recours, à compléter en fonction de votre situation. Attention, vous pouvez utiliser le service télérecours, très pratique, ou le faire par courrier, mais alors toujours en 4 exemplaires.

Il faut être patient. Cette procédure ne vous rendra pas votre environnement, mais son résultat consolide une procédure en indemnisation (Trouble anormal de voisinage) auprès du promoteur. Voir le guide de la FED à ce sujet.

Informez la FED de votre succès, merci !

Explication des coefficients

2. Coefficient de situation

380

Le coefficient de situation ([CGI, ann. III, art. 324 R](#)) est égal à la somme algébrique de deux coefficients destinés à traduire, le premier, la situation générale du local dans la commune, le second, l'emplacement particulier.

Remarque : Certains avantages ou inconvénients à prendre en considération pour apprécier la situation d'un local étant sans influence sur la valeur locative des dépendances bâties, il convient de ne pas faire application des coefficients extrêmes (+0,10 et -0,10) en ce qui concerne celles de ces dépendances qui donnent lieu à une évaluation distincte, à l'exception toutefois des pièces indépendantes et chambres de services, qui relèvent de la classification générale.

390

Parmi les éléments à retenir pour apprécier le coefficient de situation générale, il convient notamment de mentionner les avantages tenant, notamment :

- à la proximité du centre vital (écoles, commerces, marchés, transports en commun, mairie, etc.) de l'unité territoriale, commune ou quartier ;

Remarque : *Lorsqu'une commune a été divisée en un certain nombre de secteurs locatifs, chacun de ces secteurs est considéré comme constituant une unité territoriale. C'est dans le cadre de chaque unité territoriale ainsi créée que doit être apprécié le coefficient de situation générale.*

- au cadre tranquille et agréable, voire exceptionnel ;

- à la proximité de promenades ou de lieux de loisir.

A l'inverse, il convient de prendre en considération les inconvénients résultant, notamment :

- de l'éloignement du centre vital de l'unité territoriale ;

- de l'absence d'électrification ;

- de la présence de bruits (circulation routière ou aérienne intense), d'odeurs ou de poussières (proximité de dépôts d'ordures, d'établissements industriels, tels que tanneries, cimenteries, abattoirs, etc.) ;

- des risques d'inondations ou d'avalanches ;

- du caractère humide ou malsain de la zone ;

- de la présence d'établissements dangereux (dépôts d'explosifs, etc.).

Appréciés en fonction d'une situation normale, les avantages et les inconvénients cités ci-dessus, à titre indicatif, doivent être effectifs et communs à une zone.

400

Pour la détermination du coefficient de situation particulière, il doit être tenu compte de la présence ou de l'absence de dépendances non bâties. Par ailleurs, sont pris en compte les avantages tenant, notamment :

- à la présence de larges voies d'accès et d'espaces immédiats, très bien aménagés, offrant un agrément certain et des commodités particulières (pelouses d'agrément, massifs de verdure, petits bassins, aires de stationnement à usage collectif, terrains de jeux pour enfants) ;

- à la présence de vues de qualité (vues donnant sur un site plaisant, un panorama remarquable, un vaste parc ou jardin public) ;

- à une très bonne exposition du local (éclairage et ensoleillement remarquables, etc.).

410

A l'inverse, sont pris en considération les inconvénients résultants notamment :

- d'un accès difficile (chemin mal entretenu, par exemple) ou particulièrement incommode (couloir ou passage d'accès étroit, escalier abrupt et obscur, etc.) ;

- de l'existence de vues très limitées (vues sur cour ou passage très étroit) ou particulièrement déplaisantes (vues sur un dépôt municipal d'ordures, **installations industrielles**) ;
- d'une mauvaise exposition du local (local obscur ou peu ensoleillé) ;
- de la présence d'odeurs (étables, bergeries, etc.) ;
- de l'éloignement par rapport au point d'eau le plus proche lorsque le local ne possède pas l'eau courante, etc.

420

D'une manière générale, les vues et l'exposition sont appréciées essentiellement en fonction de l'emplacement des pièces principales (salle à manger, pièces de réception diverses, autres pièces habitables).

430

Pour la détermination du coefficient de situation, générale ou particulière, les avantages et les inconvénients doivent être appréciés globalement et les compensations nécessaires opérées pour dégager un jugement d'ensemble.

Monsieur et Madame
Adresse

Tribunal administratif de
Adresse

Date

Monsieur le Président,
Mesdames et Messieurs les Conseillers du TA de

Nous avons l'honneur de déposer devant vous une requête en annulation qui concerne le rejet de notre réclamation par M. ... contrôleur principal des finances publiques, Direction générale des finances publiques adresse, rejet annoncé dans son courrier du

(si courrier) Cette requête vous est envoyée en quatre exemplaires avec ... pièces annexes.

Nous demandons l'annulation de la décision du (date du rejet), pièce n°1 en ce qu'elle refuse de prendre en compte le nouvel environnement de notre domicile en vue d'en actualiser la valeur locative.

Ce refus intervient à la suite de nos différents échanges. Nos différentes demandes en pièces n°2

Nous avons demandé au centre des impôts de ... par mails des ... et... et... de constater la modification importante de notre environnement.

Cet arrêté a été pris en violation de l'article 1517 et de l'article 324 R de l'annexe III du Code général des impôts :

La décision de refuser de venir constater la nouvelle situation de notre domicile est contraire à l'article 1517 du Code général des impôts, se rapportant à la mise à jour périodique des valeurs locatives. Celui-ci rappelle que c'est annuellement qu'il doit être procédé à la constatation des changements d'environnement.

La construction des éoliennes date de Ce changement de situation est intervenu plusieurs années après la dernière fixation de l'évaluation.

(BOFiP-IF-TFB-20-20-10-10-§ 1-10/12/2012)

« Le I de l'article 1517 du code général des impôts (CGI) énumère cinq catégories de changements pouvant être constatés annuellement dans l'intervalle de deux révisions générales :

- les constructions nouvelles ;
- les changements de consistance ;
- les changements d'affectation ;
- les changements de caractéristiques physiques ;
- les changements d'environnement.

V. Changements d'environnement

230 (BOFiP-IF-TFB-20-20-10-10-§ 230-10/12/2012)

Même si une propriété n'a fait en elle-même l'objet d'aucune modification, sa valeur locative peut varier en raison de phénomènes extérieurs qui n'affectent pas la structure même de la construction mais seulement son environnement immédiat. Ils ont, en effet, une incidence sur la valeur locative des locaux qu'ils valorisent ou dévalorisent, suivant le cas, en fonction des avantages ou des inconvénients qui en découlent pour les occupants ou les exploitants.

240 (BOFiP-IF-TFB-20-20-10-10-§ 240-10/12/2012)

Les variations de valeur locative des biens qui se trouvent affectés par ces changements peuvent être consécutives :

250 (BOFiP-IF-TFB-20-20-10-10-§ 250-10/12/2012)

- soit à la réalisation d'opérations d'urbanisme ou d'équipements collectifs (rénovation urbaine, construction ou suppression d'une voie d'accès, d'une gare ferroviaire ou routière, création d'espaces verts ou de plans d'eau, etc.) ;

260 (BOFiP-IF-TFB-20-20-10-10-§ 260-10/12/2012)

- **soit à l'implantation, ou la suppression, d'établissements dangereux ou générateurs de nuisances (odeurs, poussières, bruits, fumées, etc).** »

La construction de ... éoliennes de m de haut à m de notre domicile représente une construction nouvelle de caractère exceptionnel, avec des nuisances visuelles et sonores reconnues. Ces installations industrielles sont classées ICPE.

L'article **324 R de l'annexe III du Code général des impôts précise que** le coefficient de situation d'un logement peut faire varier en plus ou en moins sa valeur locative.

Parmi les avantages de situation pris en compte : proximité d'écoles, commerces, marchés, transports en commun, mairie ; **qualité du cadre (tranquille et agréable, voire exceptionnel).**

Dans notre cas,tout expliquer. Ne pas hésiter à reprendre les termes de l'étude d'impact, si vous l'avez, et de l'analyse paysagère. Vous pouvez trouver dans votre PLU tout ce qui vous est favorable en terme de protection paysagère.

I. Notre situation antérieure.

➤ **La propriété :**

Notre propriété est une maison Description de la maison et de son environnement, éventuellement photo Google earth et carte.

➤ **L'environnement immédiat :**

Par exemple : « Située dans le périmètre de protection d'un monument classé, notre environnement immédiat est de caractère, avec murs anciens, calvaire, manoir et arbres. Autour de la maison, un paysage naturel et viticole.

Le paysage est lourdement transformé : Il n'existe aucun obstacle visuel (forêt, arbre, construction, relief) entre les éoliennes et notre habitation. Impossible de rentrer ou de sortir sans être exposés aux machines.

Impossible d'habiter là sans subir leurs nuisances. Les éoliennes mesurent 120m de haut, la hauteur de la cathédrale de Chartres. Il ne s'agit pas de vue sur une partie des machines : nous voyons chacune des machines de la base au bout des pales.

Les troubles visuels impactent l'extérieur mais aussi l'intérieur de la maison. Impossible d'y échapper. Les flashes se reflètent à l'intérieur de notre habitation, sur le miroir et les verres des cadres du salon. »

Mettre des photos ici ou en pièces jointes, à numéroter.

A noter : Les photos ne rendent ni le mouvement, ni les flashes ni le bruit.

- Quand il s'agit d'augmenter la valeur de notre taxe locative, après avoir effectué des travaux, agrandissement, surélévation, démolition totale ou partielle c'est bien une déclaration individuelle qui suffit.

Comme l'indique l'article 1406 du code général des impôts :

I. – Les constructions nouvelles, ainsi que les changements de consistance ou d'affectation des propriétés bâties et non bâties, sont portés par les propriétaires à la connaissance de l'administration, dans les quatre-vingt-dix jours de leur réalisation définitive et selon les modalités fixées par décret. Il en est de même pour les changements d'utilisation des propriétés bâties mentionnées au I de l'article 1498.

I bis. – Pour procéder à la mise à jour de la valeur locative des propriétés bâties, les propriétaires sont tenus de souscrire une déclaration sur demande de l'administration fiscale selon des modalités fixées par décret.

Nous regrettons que notre déclaration de changement de situation ne soit même pas prise en compte ni constatée par une visite du géomètre ou d'un autre agent de l'administration.

Devant cette décision de refus, nous avons fait appel au conciliateur fiscal départemental, M. Celui-ci nous a répondu..... (Pièce n° ...).

C'est pourquoi nous nous tournons vers le Tribunal Administratif de et vous demandons,

- *de recevoir notre demande,*
- *de dire que la base de calcul de la taxe foncière sur notre propriété doit être révisée en prenant en compte la modification de son environnement depuis par des constructions de caractère exceptionnel classées ICPE, les éoliennes.*

Avec nos remerciements, nous vous prions, Mesdames et Messieurs, de recevoir nos sincères salutations,

Lieu et date

Signatures

Annexes : Pièces fournies en quatre exemplaires :

1. Décision du, centre des impôts de .
2. Nos différents mails au centre des impôts de
3. Réponse du conciliateur fiscal départemental.

Et autres documents que vous souhaitez joindre.