

La proximité d'éoliennes impacte elle le prix de l'immobilier ? Soyons factuels ...

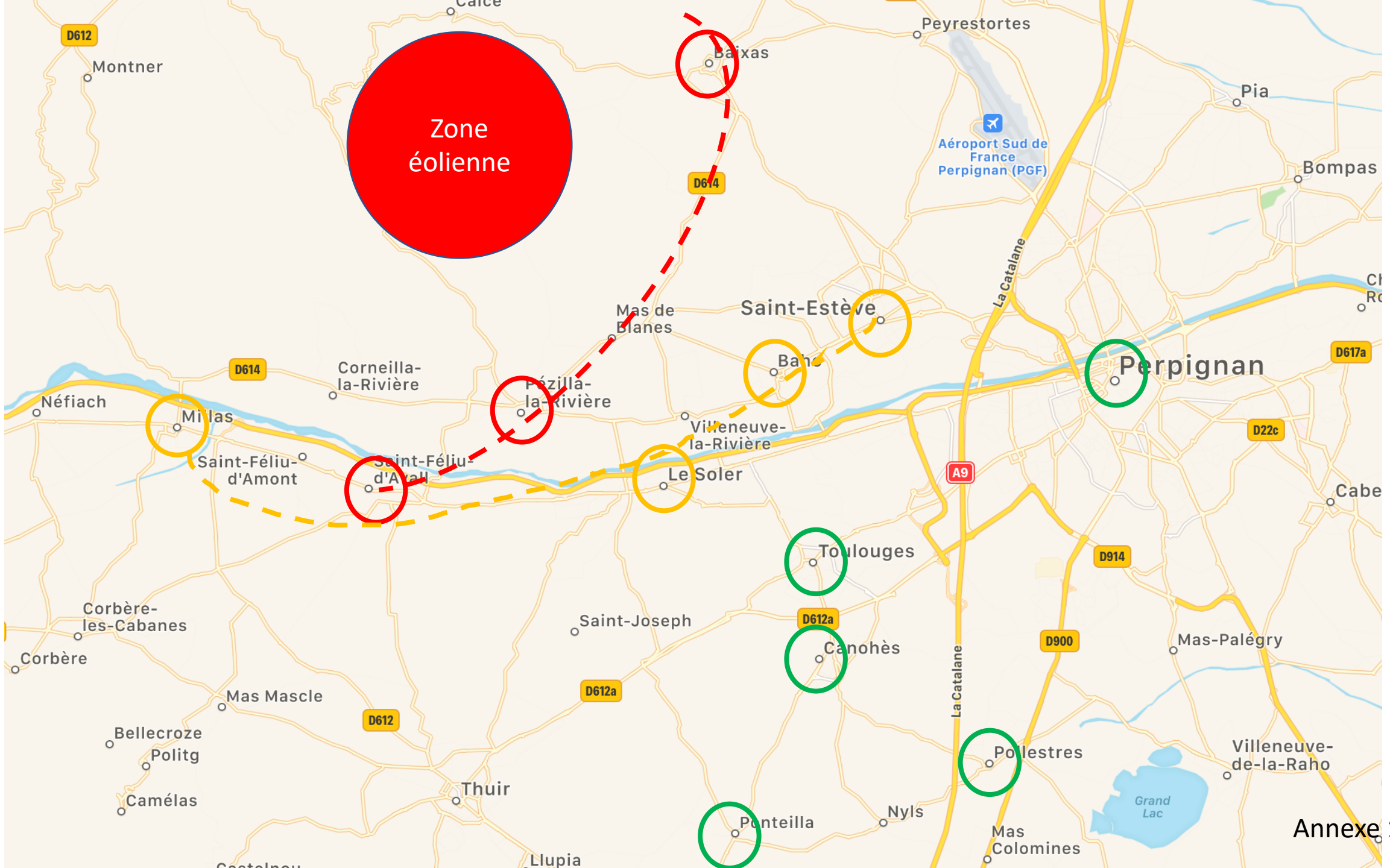
Objectif de l'étude : évaluer pour notre région l'impact le plus « objectif possible » de la proximité des éoliennes sur le prix de l'immobilier

Méthode utilisée : la représentativité des données

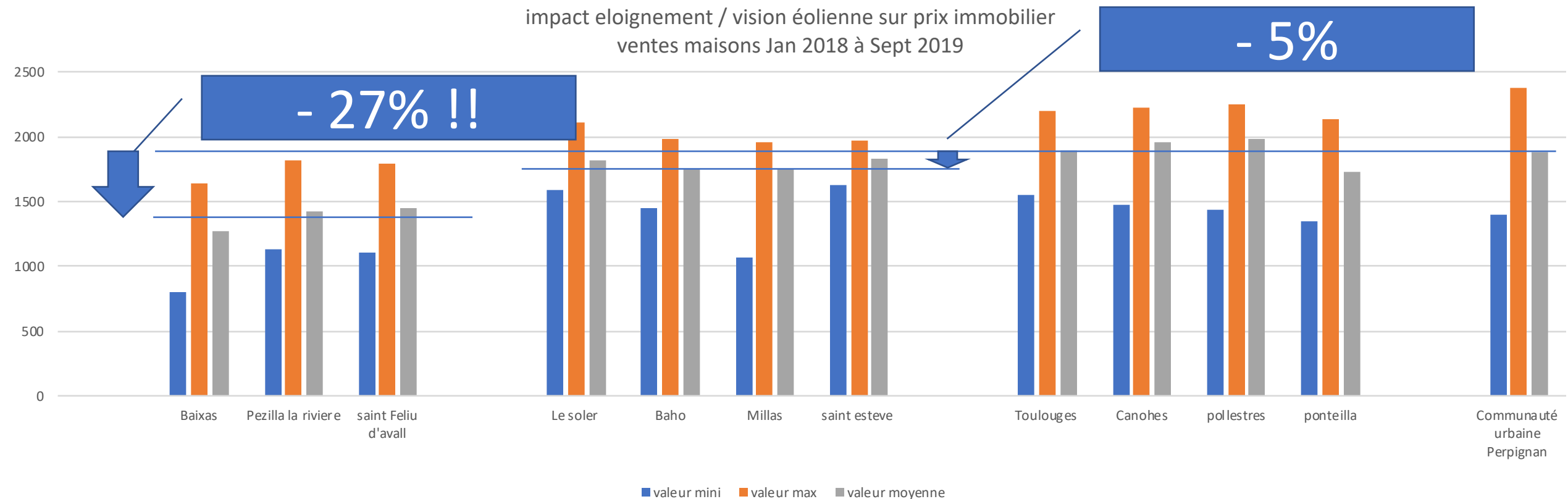
- Plus de 480 références de prix de vente de maisons réellement vendues
- Une approche statistique pour éliminer les effets de bord
- Un périmètre incluant les maisons, neuves et anciennes, tous nombre de pièces, toutes surfaces, avec et sans stationnement
- Des données de vente incontestables : référence site « immobilier.notaires » (cf annexe 4 pour le détail)
- Pour le prix « absolu » de l'immobilier la période de référence est de Janvier 2018 à Septembre 2019 (soit 7 trimestres récents)
- Pour les prix « relatifs » (évolution comparative) nous comparons 2 périodes : la précédente (7 trimestres) à celle de Octobre 2017 à Septembre 2019 (8 trimestres / +1 trimestre)
- Les villages sélectionnés sont approximativement de même typologie mais différent de part leur positionnement vis-à-vis du champ d'éoliennes de Baixas (plus ou moins pres, plus ou moins visible ...) 3 catégories de villages sont établies (cf annexe1)

Conclusion: plus de doute !

- **Cette proximité ou visibilité impacte significativement les biens immobiliers : jusqu' à près de 30% d'écart entre les plus proches et ceux qui ne souffre pas de cette proximité et qui de facto sont à la moyenne de la communauté urbaine ! (cf annexe 2)**
- **Cette proximité affecte aussi en dynamique l'évolution des prix (annexe 3) Les prix baissent pour ceux proches et augmentent pour les autres**



impact éloignement / vision éolienne sur prix immobilier
ventes maisons Jan 2018 à Sept 2019



Données récoltées sur le site immobilier.notaires

Valorisation à la Ventes de maisons réalisées effectivement entre Janvier 2018 et Septembre 2019

L'étude s'appuie sur un Echantillon hautement significatif : 480 ventes réelles (2190 pour perpignan)

En Conclusion :

la proximité visible des éoliennes impacte significativement la valeur des biens

Hors zone de nuisances (Toulouges, etc, ...) les prix retrouvent la moyenne de la communauté

Perpignan

EVOLUTION DES PRIX IMMOBILIERS

evolution des prix suivant proximité champ éolien								
	8Trimestres	7Trimestres	tendance	ecart	8Trimestres	7Trimestres	tendance	ecart
	prix moyen	prix moyen			prix max	prix max		
Pezilla	1420	1330	↘	-6%	1840	1820	↘	-1%
Ponteilla	1680	1730	↗	3%	2090	2130	↗	2%
Canohes	1680	1730	↗	3%	2090	2130	↗	2%

7 trimestres = Janvier 2018 à Septembre 2019

8 trimestres = Octobre 2017 à Septembre 2019

Prix immobilier (ref site « immobilier.notaires » observé sur 480 ventes effectives entre Janvier 2018 et Septembre 2019

village	valeur mini	valeur max	valeur moyenne	echantillon	moyenne des moyennes	ecart
Baixas	800	1640	1270	25	1380	26,9%
Pezilla la riviere	1130	1820	1420	28		
saint Feliu d'avall	1100	1790	1450	23		
Le soler	1590	2110	1820	69	1787,5	5,3%
Baho	1450	1980	1750	24		
Millas	1070	1950	1750	37		
saint esteve	1620	1970	1830	81		
Toulouges	1550	2200	1890	68	1887,5	
Canohes	1470	2220	1950	55		
pollestres	1430	2250	1980	47		
ponteilla	1340	2130	1730	24		
Communauté urbaine Perpignan	1400	2380	1880	2188		

impact éloignement / vision éolienne sur prix immobilier
ventes maisons Jan 2018 à Sept 2019

