



SPW Territoire, Logement, Patrimoine
et Energie- A l'att. de Mme A. Fourmeaux
rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 JAMBES

Par courrier simple et courrier recommandé

Wavre, le 1^{er} avril 2021

Objet - VREF : DATE/DDT/AF/MD/TB/JCJ/D5000/BdH

Elia Asset SA – Inscription d'un périmètre de réservation pour l'implantation d'une liaison électrique THT entre Avelgem et Courcelles – projet « Boucle du Hainaut » - Consultation en application de l'article D.II.48, §4 du CoDT

Monsieur le Ministre,
Madame la Directrice générale,
Madame, Monsieur,

Je me permets de revenir vers vous suite à votre courrier daté de ce 11 février 2021 relatif au dossier dont question sous rubrique, lequel a retenu toute mon attention.

Je tiens à vous remercier d'avoir associé FEDERIA, la Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique, à la procédure.

FEDERIA a consulté les documents contenus dans le dossier de demande disponible via le lien communiqué dans votre courrier.

Le projet soumis par ELIA ASSET SA est particulièrement complexe. Les conséquences potentielles pour la santé, le bien-être des habitants, la protection de l'environnement et du patrimoine, la préservation du territoire et des activités agricoles sont, à la lecture des documents consultés, très importantes. Cependant, FEDERIA ne s'estime pas compétente pour se prononcer sur les aspects techniques, communicationnels et procéduraux du projet ou sur les alternatives proposées par le demandeur. Il ne lui appartient pas non plus de juger de la nécessité de cette infrastructure d'un point de vue technique.

En revanche, je suis en mesure de vous faire part de la position de FEDERIA quant à la **problématique de la dévalorisation des immeubles** se trouvant dans ou à proximité du corridor du périmètre de réservation de 84,8 km de long et de 200 m de large. Nous ne pouvons en effet nous prononcer qu'au regard de ce qui relève de notre champ de compétences.

Quant à la dévalorisation des biens situés à proximité d'une ligne à (très) haute tension en général :

En 2011, l'IPI (Institut Professionnel des Agents Immobiliers) avait réalisé une enquête auprès d'une centaine d'agents immobiliers afin de recueillir leurs expériences de vente d'immeubles situés à proximité de lignes à haute tension. Pour 80% des répondants, la vente d'un tel bien était devenue « difficile ». Ils précisaient que de nombreux terrains et immeubles avaient vu leur valeur **diminuer de 15 à 30%** depuis l'arrivée de lignes à haute tension à leur proximité. Cette dévalorisation allait même parfois jusqu'à 50%.

Lors de cette enquête, les agents immobiliers avaient soulevé les principales difficultés rencontrées. Ainsi, la grande majorité avait mentionné le fait que souvent, **la vente ne se faisait pas**. Le bien était en effet devenu invendable, faute de trouver un acquéreur. Parfois, la vente aboutissait mais **la procédure était beaucoup plus longue**. Parfois encore, le **prix était négocié** (à la baisse, évidemment).

Vous trouverez en annexe à la présente le communiqué de presse établi par l'IPI à l'époque (annexe 1).

Cette question fait très souvent débat. Dès qu'une ligne à haute tension projetée d'être installée ou est effectivement installée, la question de la dévalorisation immobilière est, naturellement et à juste titre, au centre des préoccupations. Prenons un exemple flagrant chez nos voisins français (reportage diffusé par France 3 en 2015) : une riveraine a vu sa maison, située à 170 m d'une ligne à très haute tension, vendue à 55.000 euros alors qu'elle avait été estimée à 168.000 euros par une commission indépendante. En France toujours, un riverain d'une autre ligne à très haute tension expliquait dans une interview au Monde en 2012 avoir réussi à vendre sa maison en 2006 avec une **décote de 30%**. La différence de valeur est flagrante et il en résulte un dommage important pour ces riverains, pris à titre d'illustration.

Quant à la dévalorisation des biens situés à proximité de la « Boucle du Hainaut » :

Afin d'y voir plus clair dans le cadre du projet de la « Boucle du Hainaut », nous avons interrogé les agents immobiliers, membres FEDERIA, pour qu'ils puissent nous faire part de leur retour. Il apparaît

que les conséquences se font déjà sentir alors même que la ligne à très haute tension envisagée par ELIA n'est pas installée. **La seule annonce de ce vaste projet a déjà eu un effet considérable sur la valeur des immeubles situés à proximité du tracé imaginé par le demandeur.** Et cela concerne bien sûr tant les terrains que les habitations ou encore les exploitations agricoles.

Certains de nos membres nous expliquent avoir déjà constaté que l'attrait pour les biens situés dans le corridor des 200 m mais même au-delà avait fortement baissé. Ils ont déjà constaté soit une **baisse des prix (on parle en ce moment de 25 à 30% de dépréciation)**, soit des **difficultés à la vente** (ventes plus longues, difficulté de trouver des acquéreurs). Et nous n'en sommes qu'au début ! Si seuls l'annonce et tout le « ramdam » qui en a découlé depuis quelques mois ont déjà des conséquences si palpables, on peut raisonnablement craindre une **véritable hécatombe des prix** pour les régions impactées et des **difficultés considérables** pour vendre ces biens si la ligne à très haute tension envisagée devait voir le jour. **La dévalorisation des immeubles situés dans les régions impactées est en cours et s'accroîtra inévitablement au fur et à mesure de l'avancée (potentielle...) du projet d'ELIA.**

L'arrivée d'une ligne à très haute tension aura incontestablement une incidence importante sur la valeur foncière. Si certains biens risquent fortement de devenir **invendables**, il est probable que les ventes qui pourront quand même intervenir dans le corridor des 200 m ou à proximité de celui-ci se feront à **prix cassés**. Cela peut représenter une véritable aubaine pour certains acquéreurs, mais **rares seront ceux qui accepteront de vivre avec plusieurs centaines de milliers de volts au-dessus de leur tête**. Ces biens ne seront alors vraisemblablement **accessibles qu'à de plus faibles revenus**. Certaines communes font état, dans le procès-verbal de leur conseil communal ou de leur CCATM, d'un appauvrissement inévitable des villes et villages concernés.

En outre, dans l'hypothèse où la vente d'une habitation située dans ou à proximité du corridor pourrait aboutir, il est quasiment certain que **le prix obtenu (lequel aura sans doute été cassé) ne permettra pas aux vendeurs de racheter un immeuble similaire et comparable** dans une autre région non impactée par cette ligne à très haute tension. Ceci sans compter sur la valeur sentimentale parfois très importante que peut avoir un bien pour ses propriétaires, comme cela est souvent évoqué par certains riverains dans les courriers adressés à leur commune.

Par ailleurs, **certains terrains pourraient même devenir complètement « inutilisables »** car on ne peut construire sous ou trop près d'une ligne à haute tension et le solde constructible aurait une superficie insuffisante. De quoi comprendre le complet désarroi dans lequel se trouvent certains propriétaires d'exploitations agricoles ou d'autres immeubles.

Nous nous étonnons dès lors que le tracé proposé par ELIA ainsi que les tracés alternatifs traversent tant de zones d'habitat, de zones d'habitat à caractère rural ou de zones agricoles. Nous ne souhaitons pas entrer dans des considérations techniques qui dépassent notre champ de compétences. Cependant, ne pourrait-il pas être envisagé un autre tracé qui serait moins dommageable pour la population et qui se calquerait davantage sur des infrastructures existantes, traverserait des zones plus « désertes » ou qui longerait davantage le tracé autoroutier ?

Quant à la perte financière pour les propriétaires et les agents immobiliers :

Par ailleurs, comment ELIA entend-elle estimer et compenser la perte immobilière ? Celle-ci va se répercuter directement dans le portefeuille des citoyens, mais également dans celui des agents immobiliers en charge de la vente de ces biens invendables. La commission des agents immobiliers est (en général) proportionnelle au prix de vente obtenu. **Plus la valeur des biens impactés va diminuer, plus les conséquences se répercuteront également sur nos membres agents immobiliers**, alors que ceux-ci se seront certainement démenés pour vendre des biens entachés d'un tel « handicap ». Certains remueront peut-être ciel et terre pour trouver un acquéreur et satisfaire leur client vendeur, les procédures seront longues, elles n'aboutiront peut-être jamais à une vente... **Une débauche d'énergie qui risque bien de rester vaine.**

De plus, ELIA envisage-t-elle d'indemniser véritablement les propriétaires impactés ? Il semble, sauf erreur de notre part (nous ne pouvons nous prétendre experts en la matière), qu'aucun texte légal n'oblige le demandeur d'un tel projet à indemniser les propriétaires pour la perte de valeur de leur bien. À la lecture des documents mis à notre disposition, il semble que certains experts d'ELIA aient, lors de réunions d'information destinées aux élus et citoyens, affirmé qu'ELIA serait disposée à indemniser le propriétaire d'un immeuble se situant dans les 125 m du corridor, et même à expulser si le bien se trouve à moins de 35 m. FEDERIA n'était pas présente lors de ces réunions d'information et nous ne pouvons dès lors pas prétendre à la véracité de ces informations. Néanmoins, nous nous permettons de reprendre un extrait du courrier qu'un riverain a adressé à la Ville de Soignies :

« Car à cette question de la dévaluation, vous n'avez au bout des lèvres que ce seul mot : dédommagement. Quand comprendrez-vous qu'un dédommagement n'est pas une solution ? C'est au contraire le signe d'une absence de solution. Le dédommagement est l'aveu du dommage ».

FEDERIA a notamment pour vocation de défendre l'intérêt des agents immobiliers en général, et de ses membres en particulier. Au vu de ce qui précède, **FEDERIA ne peut pas concevoir de donner un avis favorable à la demande de dérogation au plan de secteur pour inscrire le périmètre de réservation telle que cette demande a été présentée.**

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez au présent courrier et me tiens à votre disposition pour tout complément d'informations.

Je vous prie de croire, Monsieur le Ministre, Madame la Directrice générale, Madame, Monsieur, à l'expression de mes sentiments respectueux.

Pour FEDERIA, Charlotte De Thaye, Directrice générale

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Charlotte De Thaye', with a stylized, cursive script.



COMMUNIQUE DE PRESSE

13 septembre 2011

IL EST TEMPS QU'IL Y AIT UNE REGLEMENTATION CLAIRE CONCERNANT LES HABITATIONS SITUÉES A PROXIMITÉ DE LIGNES A HAUTE TENSION, DANS L'INTERET DES ACHETEURS COMME DANS CELUI DES VENDEURS

"LA VENTE DE BIENS A PROXIMITÉ DE LIGNES A HAUTE TENSION EST DE PLUS EN PLUS DIFFICILE"

Les propriétaires de maisons ou de terrains à bâtir situés à proximité de lignes à haute tension ont de plus en plus souvent la gueule de bois en découvrant la dévaluation de leur bien acheté il y a des années. Cela ressort d'une enquête que l'Institut professionnel des agents immobiliers (IPI) a réalisée auprès d'une centaine de ses membres dans tout le pays. Pour 80% des agents immobiliers interrogés, la vente d'un tel bien est devenue plus difficile. Bien que rien n'ait encore été prouvé scientifiquement en termes de risques pour la santé, de nombreux biens et terrains ont vu leur valeur diminuer de 15 à 30% depuis l'arrivée à leur proximité de lignes à haute tension.

"Il est urgent que les autorités compétentes clarifient la réglementation en la matière", a déclaré Hugues de Bellefroid, Vice-président de l'IPI. "Sans cela, les propriétaires sont doublement victimes: non seulement ils sont dans le doute concernant un éventuel risque pour leur santé, mais en plus leurs biens sont dévalués sur aucune base scientifique certaine et sans aucune indemnité".

Parmi les agents immobiliers qui ont participé à l'enquête, 79% répondent sans hésiter: malgré leur expertise, il est depuis quelques temps devenu plus difficile de vendre des bâtiments et terrains situés près de lignes à haute tension. Sans l'aide d'un agent immobilier, cette difficulté augmenterait encore.

Lorsque l'on demande quelles sont les principales difficultés rencontrées dans un tel cas de figure, 58% des agents interrogés avancent trois choses: la visite ne se fait pas, la vente est plus longue et le prix est négocié. 21% des agents déclarent que ces biens ne se vendent (quasiment) pas.

Les dévaluations de 15 à 30% de la valeur des biens n'ont pour 58% des agents interrogés rien d'exceptionnel. 2,5% des agents estiment cette perte à 5%, mais la même proportion d'agents estime qu'elle est de 50%.

REGLEMENTER RAPIDEMENT ET CLAIREMENT

Suite à la récente actualité et à plusieurs questions parlementaires à ce sujet, les agents immobiliers demandent, via l'IPI, qu'une réglementation claire soit rapidement établie par les décideurs. En l'absence d'une telle réglementation, certaines communes appliquent le principe de précaution à leur

manière. Avec pour résultat une disparité territoriale: tandis que certaines communes laissent faire, d'autres estiment que les lignes à haute tension sont dangereuses pour la santé.

"Les terrains sont déjà assez rares dans notre pays", explique Hugues de Bellefroid. Jusqu'à présent, on ne peut qu'affirmer que la dangerosité d'une telle situation n'est pas formellement établie. Par conséquent, il est injuste que certains propriétaires, dont le bien n'était souvent pas à proximité de lignes à haute tension au moment de leur acquisition, voient leur investissement dévalué et d'autres doivent le quitter à leurs propres frais".

DANS L'INTERET DE TOUTES LES PARTIES

C'est pour cette raison que les agents immobiliers estiment que le débat doit être mené rapidement. Qu'arrivera-t-il aux terrains où les lignes à haute tension sont installées ou le seront bientôt? Comment les propriétaires de ces terrains peuvent-ils s'assurer que leurs biens ne seront pas dévalués?

Aux Pays-Bas, l'installation de lignes à haute tension s'est accompagnée de la délimitation de zones de sécurité où aucun logement n'est autorisé. L'indemnisation ou l'installation des câbles sous terre sont également envisagées. "Ce n'est pas à nous de décider de ce qu'il faut faire", déclare Hugues de Bellefroid. "L'IPI – qui le dit aussi bien dans l'intérêt des acheteurs, des vendeurs que dans celui des agents immobiliers – peut seulement proposer son expertise, partager son expérience et souligner qu'il est urgent d'avoir une réglementation claire, dans l'intérêt de toutes les parties".
