

TEMOIGNAGE de Monsieur PALLAS, Maire de Saint-Georges-sur-Arnon, adressé au commissaire enquêteur de la Nièvre.

Valeur immobilière – tourisme – résidences secondaires.

« Pour la période 2004 / 2010, St Georges sur Arnon a délivré 78 permis de construire. En 1996, nous comptions 317 habitants. Au dernier recensement, nous étions 574 habitants et très certainement à ce jour plus de 600 habitants.

Valeur de l'immobilier.

Après de nombreux contacts avec les offices de notaires et l'ADIL du département, aucun impact négatif n'est constaté.

Contrat vente-achat immobilier.

Devant ce manque d'information et de constat, j'ai réalisé ma propre étude en examinant tous les droits de préemption exercés au nom du PLU sur la commune.

Pour chaque mise en vente d'une parcelle, d'une maison ou autre patrimoine, le notaire a obligation de consulter le maire, en lui adressant une déclaration d'intention d'aliéner, ou demande d'acquisition d'un bien soumis au droit de préemption (DIA).

Dans cette déclaration, figure l'information de la mise en vente, le nom du vendeur et de l'acquéreur, la situation du bien, le prix de la vente ou de son évaluation.

Le maire a obligation de notifier, dans un délai de deux mois sa décision de préempter ou pas, après avis et délibération de son conseil municipal.

Avec ces dispositions, quel meilleur agent immobilier que le maire peut représenter un village disposant d'un parc éolien, soit 19 éoliennes ?

J'ai donc dressé un bilan :

2006 : Trois parcelles, situées au bord des étangs en zone touristique, de détente ou de résidence secondaire, sont vendues. Le prix moyen au M2 était de 11,85 €, hors frais d'acte. Des chalets y sont construits.

Sur ce même site, 2 chalets sur des parcelles de 700 M2 se sont vendus respectivement 62 570 € et 75 000 €, hors frais d'acte.

Dans le village, 3 parcelles à construire se sont vendues au prix moyen de 14,31 € le M2.

Sur le hameau de Avail, face au champ d'éoliennes, une maison de campagne, sur une parcelle de 2810 M2 s'est vendue 145 000 €.

C'était en 2006, en plein débat, communication, reportages télévisés, articles de presse, édition de bulletins municipaux, certes, avant toute construction d'éolienne.

2009 : Les travaux de génie civil ont débuté en Septembre 2008, le montage des éoliennes en Janvier 2009, terminé en Juin 2009, baptisé « Chantier du Siècle ».

Les transactions immobilières se sont poursuivies :

- 2 parcelles situées en bordure des étangs se sont vendues, d'une superficie de 700 M2 chacune, au prix moyen de 22,50 € le M2. Les chalets sont construits.
- Sur ce même site, 1 chalet de 35 M2 sur une parcelle de 700 M2 s'est vendu 65 200 €.
- Dans le village, une parcelle à construire s'est vendue au prix moyen de 33,03 € le M2. La maison est construite.

2010. Le rythme est identique, sans contraintes sur les valeurs immobilières.

- Sur le hameau de Avail, une parcelle s'est vendue 40,95 € le M2, la maison est en cours de construction face au parc éolien baptisé « les joyeuses ».
- Dans ce même hameau, une parcelle à construire s'est vendue au prix de 24,21 € le M2. La maison est en cours de construction.
- Toujours dans ce même hameau, une construction neuve datant de 2005, s'est vendue pour raisons professionnelles 166 000 € sur un terrain de 1439 M2, face au parc, en quelques semaines.
- Dans le village, une maison rénovée sur une parcelle de 770 M2 s'est vendue 183 000 €.

Les exemples sont nombreux mais le constat est le suivant :

- Pas de nuisance visuelle.
- Pas de trouble anormal du paysage.
- Pas de pollution sonore.
- Confirmation des résultats des études d'impact paysagères, d'implantation des parcs éoliens.
- Exigence de sécurité publique respectée, confirmation d'aucune incidence sur les prix de l'immobilier. Aucune perte de valeur pour les propriétaires de parcelles ou d'habitations voisines d'un parc éolien.

Diverses incidences.

- Aucune incidence sur la santé de signalée depuis Octobre 2009, pas plus sur la faune, sur ce territoire.
- Aucun accident routier ou autre, pouvant être imputé à un quelconque détournement d'attention des conducteurs. La RN 151 et 2 routes départementales desservant nos villages traversent les 4 parcs éoliens. »

Monsieur Jacques PALLAS

Maire de Saint-Georges-sur-Arnon

Commune bénéficiant d'un parc éolien de 19 éoliennes (dont 13 sont sur la commune de Saint-Georges sur Arnon)

investir l'avenir.

AVIGNON-LE-LAURAGAIS (31)

Campane - Le Trésaurier - Les Tournesols

LOTISSEMENTS

Et bientôt,
votre résidence
dans un cadre de vie
exceptionnel.



COMMERCIALISATION



L'immobilier C'est plus simple avec un agent immobilier.
187, rue de la République
30200 VILLEFRANCHE DE LAURAGAIS
Tél. 05 34 66 75 39 - Fax 05 61 83 76 26
E-mail: lypaxo.villefranche@orange.fr
www.century21.fr www.lypaxo.fr
Notre agence de Castelnaudary au 04 68 94 66 20

www.century21.fr



GÉOMÈTRES EXPERTS
Philippe SALVETAT
AVIGNON-LE-LAURAGAIS (31)
Cabinet SABLAYROLLES et CASTEX
CARBONNE (31)

NOTAIRE
Maitre HILTENBRAND
TOULOUSE (31)

investir l'avenir.

LOTISSEMENTS

Campane - Le Trésaurier - Les Tournesols



AVIGNON-LE-LAURAGAIS (31)

43 lots
libres de constructeur



**Pierre
&
Soleil**

Le réseau Immobilier !



www.pierreetsoleil.com