



Manuel Ravier et Mickael Zonta, fondateurs associés de Investissementlocatif.com, ont à coeur d'exercer leur responsabilité sociale et environnementale ("RSE") au bénéfice de leurs clients.

Dans le cas des mutations engendrées par le changement climatique, ils se sont appuyés sur des études gouvernementales fiables (Ministère de la transition écologique, ONERC, Météo France), pour distinguer trois catégories de risques impactant la sécurité et la valeur d'un bien immobilier :

- a) La hausse des températures
- b) Le risque d'inondation ou de crue, sur le littoral comme en zone fluviale
- c) Le risque des feux de forêt

Leur analyse aboutit à une estimation différenciée de la survenue de chacun de ces risques dans les grandes métropoles où leurs clients investissent aujourd'hui, prenant en compte tant le danger potentiel que les infrastructure existantes permettant d'en limiter les dommages.

Investissement-Locatif.com, à l'aide d'exemples concrets au niveau des villes ou de leurs quartiers, peut ainsi aider ses clients à rediriger leurs projets vers des zones moins exposées sécurisant ainsi la pérennité physique du bien autant que sa valeur financière".



INVESTISSEMENT IMMOBILIER ET RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE, QUELS SERONT LES GAGNANTS ET LES PERDANTS ?

La hausse des températures

Dans l'hypothèse d'un réchauffement de la planète d'environ 2°C, les régions qui seront les plus touchées en France sont situées à l'Est et au Sud-Est.

En tenant compte des scénarios d'émissions établis par Météo France ou encore la Drias, certaines villes telles que **Mulhouse, Lyon, Grenoble** devraient connaître une amplification des vagues de chaleur avec des pics de températures pouvant atteindre jusqu'à plus de 40°C en été. Soit une multiplication des situations telles que la forte canicule de 2003.

Paris, Tours, ou Angers devraient aussi connaître des îlots de chaleur urbains augmentant encore la température en pleine ville. D'après Aude Lemonsu, chercheuse au CNRS : « *Il faut dès à présent adapter nos villes et nos infrastructures en favorisant à la fois la végétalisation des espaces et des immeubles - qui lutte contre la hausse de la température et absorbe le CO2 - et leur perméabilisation* ».

L'immobilier devra donc prendre en compte des matériaux urbains pour une meilleure isolation des bâtiments, ce qui entraînera la ventilation naturelle.

Les villes à risques quant à la hausse des températures :



- Rennes
- Angers
- Tours
- Limoges
- Toulouse
- Montpellier
- Nîmes
- Grenoble
- Lyon
- Clermont-Ferrand
- Dijon
- Nancy
- Reims
- Paris

Ces villes représentent donc un investissement risqué quand on pense aux températures des prochaines décennies. Mais les dispositifs de l'État et l'obligation de mettre en place des logements adaptés freineront les effets négatifs. Il faudra par conséquent réaliser une étude approfondie des quartiers avant d'investir.

Les villes à privilégier :



Les villes à privilégier sont :

- Dunkerque
- Lille
- Le Havre
- Brest
- Nantes
- Bordeaux
- Marseille
- Toulon
- Nice
- Besançon
- Strasbourg
- Metz

Exemples de projets :

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs annuels	Rentabilité brute
LILLE	T2 de 30m2	131 604 €	7 980 €	6,06 %
METZ	Maison 4 chambres de 92m2	246 490 €	1 600 €	7,79%
NANTES	T3 de 46m2	200 399 €	9 180 €	4,58 %

La montée des eaux

Le dérèglement climatique est aussi à la source d'une montée des eaux dans certaines régions, avec des crues, des inondations ou des submersions. Les risques les plus élevés se dirigeront davantage vers le littoral Atlantique, notamment en **Bretagne, Nouvelle-Aquitaine, dans les Pays de la Loire, dans le Nord, la Somme et le Pas-de-Calais.**

Face à ce risque, l'État a mis en place des Plans de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) prioritaires pour identifier les zones les plus exposées et préconise la construction d'espaces de secours surélevés dans les immeubles. Le littoral et l'intérieur des terres sont concernés.

Par conséquent, les propriétaires immobiliers pourraient faire face à une éventuelle dévaluation de leur patrimoine.

Les villes à risques :



- Dunkerque
- Le Havre
- Brest
- Nantes
- Bordeaux
- Marseille
- Toulon
- Nice

Ces inondations menacent fortement nos ports et industries, et pourraient impacter notre économie.

Concernant le risque de crue, celui-ci se situerait plutôt au niveau des différents fleuves qu'abrite la France, tels que la Seine, la Loire, la Garonne ou encore le Rhône.

Investir dans des villes telles que Bordeaux, Nantes ou encore Marseille reste néanmoins avantageux. Et ce, bien qu'elles présentent un certain degré de risque invitant à une étude poussée selon les quartiers.

Les villes à privilégier :



- Rennes
- Angers
- Tours
- Toulouse
- Grenoble
- Lyon
- Clermont-Ferrand
- Limoges
- Besançon
- Dijon
- Mulhouse
- Strasbourg
- Metz
- Nancy
- Reims
- Paris
- Lille

Emplacement	Type de bien	Budget	Revenus locatifs annuels	Rentabilité brute
GRENOBLE - 57 Boulevard Maréchal Foch	T4 de 64m2	211 562 €	1 250 €	7,09 %
NANCY - 49 Boulevard Albert 1er	F5 de 87m2	254 750 €	1 830 €	8,34 %
METZ - 59 Rue de la Chapelle	F5 de 92m2	246 490 €	1 600 €	7,79%

Les feux de forêt

Le réchauffement climatique amplifie la fréquence et l'intensité des feux. Les graves incendies en Australie entre 2019 et 2020 ont hélas montré combien les risques étaient élevés. À l'horizon 2040, les zones en France qui pourraient connaître des situations comparables à leur échelle sont le Sud-Est et le Sud-Ouest selon le ministère de la Transition écologique, ainsi que les données de Météo-France. Des régions telles que le sud de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur et du Languedoc-Roussillon, l'Occitanie, la Corse et l'est de l'Aquitaine présentent un indice forêt météo (IFM) plus important.

Pour autant en France, **95% des incendies sont gérés grâce au service de sécurité civile avant même qu'ils n'atteignent une surface supérieure à 5 hectares.** Cependant, près de 500.000 habitations se situeraient dans des zones à fort risque.

- Face à cela, l'État a mis en place un État des Risques et Pollutions (ERP), une information obligatoire que le propriétaire doit mettre à disposition des futurs acquéreurs ou locataires qui détermine les risques naturels et technologiques.
- De plus, la DFCI (Défense de la Forêt Contre l'Incendie) veille à ce que les conditions d'aménagement et d'entretien de l'espace rural et forestier soient respectées.

Les villes à risques :



- Montpellier
- Nîmes
- Marseille
- Toulon
- Nice
- La Corse

Il est possible d'investir aujourd'hui dans ces villes. Cependant, il faut prendre ses précautions sur les localisations pour ne pas choisir les terrains les plus enclins à connaître les feux de forêt.

Les villes à privilégier :



- Dunkerque
- Lille
- Le Havre
- Paris
- Reims
- Orléans
- Metz
- Nancy
- Strasbourg
- Mulhouse
- Besançon
- Lyon
- Clermont-Ferrand
- Limoges
- Grenoble
- Toulouse
- Tours
- Angers
- Rennes

Emplacement

ORLÉANS - 4 Rue du Baron
RENNES - Square Léon Blum
LYON - 14 Rue Burdeau

Type de bien

T4 de 69.14m2
T4 de 68m2
T1 de 20m2

Budget

230 131 €
244 101 €
217 777 €

Revenus locatifs annuels

1 400 €
1 330 €
9 300 €

Rentabilité brute

7,30 %
6,54 %
4,27 %

Tableau comparatif des villes où investir en 2040

VILLES	HAUSSE DES TEMPÉRATURES	MONTÉE DES EAUX	FEUX DE FORÊT
RENNES	✓	✗	✗
NANCY	✓	✗	✗
METZ	✗	✗	✗
PARIS	✓	✗	✗
NANTES	✗	✓	✗
LYON	✓	✗	✗
GRENOBLE	✓	✗	✗
BORDEAUX	✗	✓	✓
MONTPELLIER	✓	✓	✓
MARSEILLE	✓	✓	✓
ANGERS	✓	✗	✗
TOURS	✓	✗	✗
LIMOGES	✓	✗	✗
NÎMES	✓	✗	✓
CLERMONT-FERRAND	✓	✗	✗
DIJON	✓	✗	✗
REIMS	✓	✗	✗
DUNKERQUE	✗	✓	✗
LE HAVRE	✗	✓	✗
BREST	✗	✓	✗
NICE	✗	✓	✓
TOULON	✗	✓	✓
LILLE	✗	✗	✗

Précisions sur les indicateurs choisis

Pourquoi une analyse à cet horizon ?

La durée de 20 ans a été choisie parce que la plupart des investisseurs immobilier empruntent sur cette durée. 20 ans représente également une génération, et une période idéale pour songer à transmettre une partie de son patrimoine immobilier.

*Les chiffres évoqués dans l'étude ci-dessus se basent sur les données de différents organismes tels que l'ONERC, Météo France, GIEC ou encore la Drias. Ces chiffres sont présentés en parallèle de la période 1970-2005 en fonction de différents scénarios dits RCP qui correspondent à l'évolution du forçage radiatif sur la période 2006-2300. Ces scénarios se basent sur les émissions de gaz à effet de serre allant du RCP 2,6, qui est le plus optimiste, au RCP 8,5 le plus pessimiste.

La hausse des températures :

La hausse des températures est l'un des indicateurs les plus essentiels pour comprendre l'impact de gaz à effet de serre sur la planète. Ce phénomène s'expliquerait notamment par l'augmentation constante de la concentration en dioxyde de carbone dans l'air.

La montée des eaux :

Conséquence directe de la hausse des températures, le volume d'eau augmente en raison de la fonte des glaces ce qui entraîne l'accentuation du niveau de l'eau. En effet, tous ces facteurs réunis, cela pourrait entraîner des submersions et des inondations le long des côtes.

Le risque de feux de forêt

Dû au réchauffement climatique, de nombreuses zones connaissent une sécheresse plus importante. Avec une végétation plus asséchée, les conditions météorologiques sont réunies pour que les feux de forêt augmentent.

Contact

Dominique Calmels

Attachée de presse

Email : domcalmels@gmail.com

Téléphone : 06.85.41.62.10

Florence Choquet

Responsable Marketing

Email : florence@investissement-locatif.com

Téléphone : 06.70.39.87.68