

J'habite un joli pavillon de 125m<sup>2</sup> construit en 1968 et valorisé près de 250 000 euros en 2005. Aujourd'hui, il ne vaut plus rien!

PAUL  
PROPRIÉTAIRE À TOURNIS (SAONE-ET-LOIRE) D'UNE MAISON LEZARDEE

Je n'arrive même plus à fermer les volets et les fenêtres à cause des importantes fissures qui parcourent ma maison,

CHANTAL  
PROPRIÉTAIRE D'UNE MAISON À DRAMBON (CÔTE-D'OR)

Au départ, c'était une simple fissure qui ne nous a pas inquiétés. Elle a pris de l'ampleur et a détérioré les fondations. Le coût des travaux s'élève à environ 25 000 €, rien que pour consolider la maison,

MICHEL  
PROPRIÉTAIRE À MIREBEAU-SUR-BEZE (CÔTE-D'OR)

# Les experts de l'immobilier préoccupés

Le péril climatique est de plus en plus pris en compte par certains acheteurs avant d'acquérir un logement.

JEAN-BERNARD LITZLER [jb@litzler.lefigaro.fr](mailto:jb@litzler.lefigaro.fr)

IL A TOUJOURS un bon mot ou une explication sur tout ce qui a trait au marché immobilier mais, quand on interroge le président de Century 21 au sujet de l'impact du réchauffement climatique sur le prix des logements, il se fait plus laconique. Laurent Vimont concède n'avoir « aucune info » sur la question et estime que, pour l'instant, l'effet des inondations et autres tempêtes sur les transactions immobilières reste encore très éphémère. Sitôt l'événement oublié, les prix reviennent rapidement à la normale.

Ce qui s'est passé à Soulac-sur-Mer semble lui donner raison. C'est dans cette commune de Gironde qu'un immeuble de 4 étages et 78 appartements, Le Signal, a dû être évacué en 2014. Initialement construit à 200 mètres de la plage, il est aujourd'hui posé à quelques mètres de la mer, sur une zone instable. Les copropriétaires n'avaient obtenu à l'époque qu'une compensation modeste (20 000 euros) et ont bataillé pendant des années pour une indemnisation qui va leur être accordée. À la suite de cette affaire et de la tempête de 2014, les prix immobiliers de la station balnéaire avaient diminué de près de 5 %, notamment pour les résidences en front de mer. Mais après quelques années de baisse, les tarifs sont repartis de plus belle à la hausse, reprenant 8 % dès 2017.

Pourtant, dans les stations de ski moyenne et basse altitude, le changement climatique a déjà radicalement changé la donne immobilière. « À l'échelle d'une vie, on voit des communes entières disqualifiées sur le marché immobilier car il n'y a plus assez de neige. Elles se battent actuellement pour se réinventer », souligne Henry Buzy-Cazaux, président de l'Institut du management des services immobiliers. Pour ce fin connaisseur de l'immobilier, la « carte d'identité climatique » d'un logement pourrait bientôt

L'Atlantique grignote chaque année un peu plus la plage de Biscarrosse et ses installations. Comme ici cet hôtel particulier, sous la menace constante de l'érosion. JEREMY LEMPIN



être aussi importante que ses performances énergétiques. « En quelques années, le DPE (diagnostic de performance énergétique) est devenu un élément ayant un impact réel sur les prix aussi bien dans les zones rurales que dans les villes recherchées, estime-t-il. Et le péril climatique suit actuellement la même tendance. »

Chayma Oueslati ne peut qu'acquiescer. Architecte et experte en immobilier, elle a été récompensée lors du salon immobilier Simi, l'an dernier, pour son mémoire de fin d'études à l'Essoc intitulé « L'immobilier face au risque climatique : dynamique des marchés et outils d'évaluation immobilière ». Elle a depuis été recrutée par le réseau Cushman & Wakefield, notamment pour développer ce genre d'outils. « Aujourd'hui, le sujet intéresse surtout les institutionnels et les investisseurs avec un portefeuille immobilier important, admet-elle. Ils souhaitent notamment savoir comment leurs bâtiments seront résilients face au risque ou si une rénovation énergétique permettra d'obtenir de meilleures performances financières. »

Cela ne l'empêche pas de penser que demain ces mêmes questions se poseront à tous les propriétaires, quels qu'ils

soient. « Dans certains territoires, les acheteurs de maisons en bord de mer se préoccupent désormais de savoir si leur maison restera bien là », souligne Chayma Oueslati. À Biarritz, par exemple, de magnifiques villas sont sérieusement menacées par l'érosion, si bien que la commune doit prévoir de très lourds travaux de confortement des falaises de la côte des Basques.

Mais c'est encore et toujours la répétition des accidents climatiques qui fait d'eux des éléments incontournables. Le risque de submersion de certaines constructions du Nord-Pas-de-Calais ou les menaces d'inondation de pavillons franciliens en bordure de rivière ont en effet peu d'impact sur les prix. À l'inverse, dans l'estuaire de la Gironde, traumatisés par la tempête Xynthia, les acheteurs ont tendance à intégrer ce risque pour former leurs prix. Même chose à Charleville-Mézières (Ardennes), où la décade d'un logement en zone inondable n'était que de 0,6 % entre 1984 et 1995 avant de bondir à 21,7 % entre 1996 et 2004 quand une seconde crue de la Meuse est survenue et que la population a été plus sensibilisée à ce risque. ■

## « Il faut simplifier la procédure d'indemnisation »

PROPOS RECUEILLIS PAR  
ÉRIC DE LA CHESNAIS  
[@diplomedeschamps](https://twitter.com/diplomedeschamps)

NICOLE BONNEFOY, sénatrice et conseillère départementale de Charente (PS), est l'auteur d'un rapport sur les risques climatiques.

LE FIGARO. - Pour quoi avez-vous rédigé un rapport sur la gestion des risques climatiques ?

Nicole BONNEFOY. - J'ai été sollicitée par des personnes qui ont vu leur maison se fissurer à la suite de la sécheresse, car les fondations n'étaient pas assez profondes. Certains m'ont dit qu'ils voyaient le jour à travers les murs de leur cuisine. D'autres ont des portes et des fenêtres qui ne peuvent plus s'ouvrir. C'est un double traumatisme pour ces ménages qui ne seulement voient leurs économies fondre comme neige au soleil mais en plus ne peuvent plus vivre dans leur logement, devenu trop dangereux. Au total, 4 millions de maisons en France sont potentiellement très exposées à la sécheresse puisqu'elles sont construites sur des sols argileux. Ces derniers retiennent l'eau l'hiver et se rétractent par grosses chaleurs.

Que faut-il faire pour mieux adapter la prise en charge de ce risque croissant ? Il faut faire évoluer le système d'indemnisation de catastrophes naturelles « CatNat », aux réalités du moment. Il a été créé en 1982 alors que les aléas climatiques n'étaient pas si fréquents et si intenses qu'aujourd'hui. À l'avenir, un été sur deux en moyenne sera caniculaire. Pour éviter que ce phénomène ne s'aggrave, il faut, lors de la construction d'une bâtisse, établir obligatoirement un diagnostic de catastrophe naturelle intégrant la qualité des sols, comme il en existe pour les critères énergétiques et thermiques. Il n'y aurait pas eu tous ces problèmes si les fondations des maisons étaient adaptées à la réalité des sols. Rendez-vous compte, certains professionnels, lors de nos auditions, nous ont dit qu'il fallait arroser le tour de la maison pour éviter qu'elle se fissure!

Nicole Bonnefoy,  
sénatrice (PS)  
de Charente. SÉNAT

Que proposez-vous pour améliorer cette situation ?

Il faut déjà appliquer la loi logement votée en novembre 2018. Elle rend obligatoires les études de sols pour les nouvelles maisons situées dans les zones exposées au phénomène de retrait des sols argileux. En pratique, aucune sanction n'est établie à l'encontre du vendeur s'il ne le fait pas ce diagnostic. Par ailleurs, il faut simplifier, accélérer et rendre plus transparente la procédure d'indemnisation pour CatNat.

Quelles autres recommandations mettez-vous en avant ?

L'argent du fonds Barnier, créé pour financer les indemnités d'expropriation, ne doit plus être détourné par l'État pour alimenter son budget général. Depuis deux ans, ce sont 200 millions d'euros qui ont ainsi été détournés de leur fonction. Or, 1 euro du fonds Barnier, ce sont 7 euros d'économie en cas de catastrophe naturelle. Cet argent doit être rendu aux assurés et servir à la prévention de nouveaux risques mais aussi à l'apurement du stock des maisons fissurées. De leur côté, les assurances doivent mieux prendre en compte le préjudice subi en cas de reconnaissance de catastrophe naturelle des maisons concernées sur une commune. Il faut aussi intégrer la culture du risque de catastrophe naturelle dès le plus jeune âge, en instaurant une journée de prévention partout dans les écoles. Il faut aussi sensibiliser et former les salariés du bâtiment à ces problèmes, soutenir les élus...

Quel est votre planning pour les mois à venir ? Début novembre, il y aura une discussion en séance publique au Sénat pour expliquer nos travaux et débattre de nos recommandations avec les ministres concernés. Certaines de nos cinquante-cinq propositions relèvent du terrain réglementaire et d'autres du domaine législatif, comme l'instauration d'un crédit d'impôt pour la prévention des aléas climatiques. Je suis également en train de rédiger une proposition de loi reprenant des recommandations du rapport pour une discussion au Sénat envisagée en janvier 2020. ■

## La France réunit tous les aléas climatiques

MARC CHERKI [@mcherki](https://twitter.com/mcherki)

EN TENANT compte des départements et des territoires d'outre-mer, le pays est dans une situation unique en Europe. « Nous sommes malheureusement soumis à tous les aléas », explique Laurent Boissier, géographe et climatologue chez l'assureur Generali. La France est le pays européen le plus concerné par les risques climatiques extrêmes. « Rien ne nous sera épargné », « Vagues de chaleur, sécheresses, feux de forêt, pluies cévenoles, inondations rapides et lentes, hausse du niveau des mers, érosion du littoral et ouragans de plus en plus intenses », explique-t-on à l'Observatoire national sur les effets du réchauffement climatique (Onerc). Il y a en prime les risques de séismes et d'éruptions volcaniques, comme celui du piton de la Fournaise, à La Réunion, où le magma s'est propagé à la surface le 11 août dernier...

Les deux vagues de chaleur, en juin et juillet, qui ont atteint des niveaux extrêmes de température dans la métropole, rappellent que personne n'est épargné. Les climatologues de Météo-France qui notent déjà une hausse de plus de 1 °C de la température moyenne par rapport à 1900, tablent sur 1,5 °C à 3 °C de hausse du thermomètre d'ici à 2050. Ce qui pourrait s'accompagner

d'une expansion du moustique-tigre, déjà présent dans 45 départements métropolitains et potentiellement vecteur de nombreuses maladies (dengue, zika et chikungunya). Dans une trentaine d'années, la moitié des forêts de l'Hexagone seraient alors soumises à un « risque d'incendie élevé », ajoute l'Onerc. « Pour le risque pour les personnes, calculé comme le rapport du nombre de morts sur la population touchée par un événement, les crises méditerranéennes sont aussi graves que les séismes. Dans l'Aude, en 2018, 15 morts ont été à déplorer », prévient l'expert de Generali.

### Une meilleure information

En termes de coûts sur les biens, pendant les vingt dernières années, « le triptyque tempête, grêle et neige compte pour la moitié des indemnisations ; les inondations, notamment dans le Sud, représentent un tiers ; et la sécheresse, qui provoque le retrait et le gonflement des argiles et la fragilisation des habitations et des bâtiments, est responsable de 16 % », ajoute Laurent Boissier.

Enfin, en métropole, l'érosion du littoral, qui s'accroît, notamment dans la région Aquitaine, à cause de la hausse du niveau des mers, est une préoccupation majeure, car cette zone « est 2,5 fois plus peuplée que le reste du territoire national », précise-t-on à l'Onerc.

Face aux aléas climatiques, de plus en plus fréquents et de plus en plus intenses, il est possible d'agir par une meilleure information du public, des aménagements territoriaux, une gestion adaptée des forêts, la relocalisation des activités économiques et une plus grande connaissance des risques. Générali a, de son côté, mis en place des mesures d'alertes individualisées pour prévenir ses clients des risques « en leur envoyant des mails et des SMS. Car il est possible de se préparer face à un risque d'inondation lente, comme les crues de la Seine et de ses affluents, en 2016 et en 2018 », prévient Laurent Boissier.

Vicimes d'ouragans de plus en plus intenses, à cause de la hausse de la température de l'air et des eaux de surface, les départements et territoires d'outre-mer semblent avoir « une plus grande culture du risque », estime l'Onerc. « Seulement la moitié de la population des DOM-TOM a assuré ses biens, contre la quasi-totalité dans la métropole », précise le géographe de Generali. Un plus faible niveau, car « le contexte socio-économique explique qu'il y a davantage d'habitats précaires, voire illégaux, qui ne sont pas assurables, notamment à Saint-Martin. De plus, il y a un "biais de charité", c'est-à-dire que les citoyens les plus démunis pensent qu'ils recevront une contribution de l'État. » À tort ou à raison. ■