

INTERVIEWS

« Le confort estival est devenu un enjeu de santé publique et de résilience urbaine »

Entretien avec Emanuel von Graffenried, directeur & associé chez Bernard Nicod Conseils SA.

 OLIVIER WURLOD



Emanuel von Graffenried, directeur & associé chez Bernard Nicod Conseils SA. DR

MAI 12 2026 - 7:00 AM

4 MIN DE LECTURE PARTAGER 

Au cours des dernières décennies, le secteur immobilier a concentré ses efforts sur l'isolation des bâtiments contre le froid hivernal. Mais dans une Suisse qui se réchauffe plus rapidement que la moyenne mondiale – avec une hausse des températures de +2,9 °C par rapport à l'ère préindustrielle, contre +1,3 °C à l'échelle mondiale – la problématique a changé de nature.

En menaçant le confort, voire l'habitabilité, de nombreux bâtiments durant l'été, cette évolution devient un enjeu majeur pour l'ensemble du secteur immobilier. Pour ce troisième volet de notre série d'entretiens, nous en abordons les enjeux liés à la promotion immobilière avec Emanuel von Graffenried, directeur & associé chez Bernard Nicod Conseils SA.

La problématique du réchauffement des centres urbains a-t-elle été trop longtemps sous-estimée par les autorités ?

Oui, clairement. Pendant des décennies, la Suisse a conçu son parc immobilier presque exclusivement pour se protéger du froid, ce qui se justifiait historiquement. Les normes, la culture constructive et les investissements ont privilégié l'isolation hivernale, la compacité des bâtiments et l'étanchéité à l'air, souvent au détriment du confort estival.

Or, les constats scientifiques sont désormais sans appel : dans les centres urbains suisses, la température nocturne peut rester jusqu'à 6 °C plus élevée qu'en périphérie lors des épisodes caniculaires. Cette situation empêche les bâtiments de se « décharger » thermiquement durant la nuit. L'OFEV et le NCCS alertent désormais explicitement sur le fait qu'une part significative du parc immobilier existant pourrait devenir inconfortable, voire inhabitable en été sans mesures d'adaptation.

Mais il ne s'agit pas d'une erreur de notre secteur, mais bien d'un retard. Et celui-ci devient aujourd'hui visible.

Qu'en est-il aujourd'hui ? Est-ce que cet aspect est pris en compte pour toute nouvelle promotion ?

De plus en plus, oui, mais encore de manière inégale. Les projets récents les plus aboutis, notamment ceux portés par des investisseurs institutionnels responsables, intègrent désormais le confort estival dès la phase de conception.

Les labels et les cadres normatifs évoluent également, notamment à travers Minergie, les normes SIA ou les nouvelles exigences liées à la transition climatique, qui imposent progressivement de concevoir les bâtiments en tenant compte des deux saisons.

Cela étant dit, la construction neuve reste marginale. Le véritable enjeu réside ailleurs : l'adaptation du parc existant, qui représente l'essentiel du parc immobilier en Suisse.

Observez-vous des conséquences concrètes sur la valeur d'un bien immobilier mal protégé contre la chaleur ?

Oui, et le phénomène s'accélère. On observe déjà une baisse de l'attractivité locative des logements sujets à la surchauffe estivale, une multiplication des plaintes dans les zones denses, ainsi que les premiers signes d'une décote climatique sur certains biens.

Les études montrent que les logements dépourvus de protections solaires ou de systèmes de ventilation efficaces sont ceux où l'inconfort estival est le plus fortement ressenti. À terme, le marché intégrera explicitement ces critères, comme il l'a déjà fait pour les passoires thermiques en hiver.

Une étude de Wüest Partner estime à environ 228 milliards de francs le coût d'un assainissement énergétique global du parc immobilier suisse à l'horizon 2050.

Entre rafraîchissement dit « actif » ou « passif », quelles solutions existent concrètement pour réduire les effets du réchauffement des centres urbains sur le bâti ?

Il n'existe pas de solution unique, mais une hiérarchie claire des réponses à privilégier. Le refroidissement passif doit rester prioritaire. Il repose sur un ensemble cohérent de mesures – protections solaires extérieures, ventilation naturelle nocturne, inertie thermique maîtrisée, toitures et façades végétalisées, matériaux clairs et perméables, implantation et morphologie adaptées, etc. – qui, combinées intelligemment, permettent de limiter durablement les surchauffes sans recourir à des solutions énergivores. Ces approches, à la fois sobres et robustes, sont généralement les plus efficaces sur le long terme.

Le rafraîchissement actif, comme le free cooling, le géocooling ou les pompes à chaleur réversibles correctement dimensionnées, intervient en complément lorsque les mesures passives ne suffisent plus, et non comme une solution de substitution. L'enjeu est d'éviter une généralisation de la climatisation, à la fois énergivore et contre-productive à l'échelle urbaine.

Est-il finalement plus difficile de réduire les nuisances liées aux périodes de canicule que celles associées au grand froid ?

Oui, sans hésitation. Le parc immobilier suisse a historiquement été conçu pour conserver la chaleur, et non pour l'évacuer. En période de canicule prolongée, cette qualité se transforme en défaut. Adapter un bâtiment pour lutter contre la surchauffe est souvent plus complexe que de l'isoler contre le froid. On peut ainsi dire que les passoires thermiques d'hier deviennent les « bouilloires » d'aujourd'hui.

Comment évaluez-vous les besoins financiers pour assainir le parc existant et faut-il craindre que ces besoins contribuent à augmenter des loyers déjà inabordables dans certaines villes suisses ?

Les montants en jeu sont considérables. Une étude de Wüest Partner estime à environ 228 milliards de francs le coût d'un assainissement énergétique global du parc immobilier suisse à l'horizon 2050.

Ces investissements créent une tension réelle et soulèvent un réel risque social. D'un côté, il y a l'urgence d'adapter le parc immobilier pour des raisons sanitaires, climatiques et environnementales ; de l'autre, le risque d'une pression accrue sur les loyers dans des marchés déjà tendus.

La réponse ne peut donc pas être uniquement laissée au marché. Elle passera par des aides publiques ciblées, une planification par étapes, ainsi qu'une approche patrimoniale inscrite dans le long terme. Lorsqu'elles sont bien menées, ces adaptations permettent non seulement d'améliorer le confort des occupants, mais aussi de stabiliser les charges et de préserver la valeur des biens, sans entraîner mécaniquement une hausse des loyers.

Le confort estival n'est plus un sujet secondaire. Il est désormais devenu un enjeu de valeur, de santé publique et de résilience urbaine. Ceux qui anticipent aujourd'hui ne font pas seulement un choix environnemental : ils protègent durablement leurs actifs ainsi que leurs locataires.

Publié dans : [Interviews](#), [Actualité](#), [Immobilier](#), [Suisse](#), [Climat](#)

AUTEUR

Olivier Wurlod

[VOIR LES ARTICLES](#)



LIRE LA SUITE

INTERVIEWS

« Un label peut orienter les flux financiers vers la production d'énergie en Suisse »

OLIVIER WURLOD · 8 MAI 2026

OPINIONS

Accélérer la résilience et la fiabilité du réseau pour une nouvelle ère énergétique

SWISSPOWERSHIFT · 7 MAI 2026

ARTICLES

Salle sèche, puissance record, recyclage : la Suisse s'affirme dans la course aux batteries

OLIVIER WURLOD · 5 MAI 2026

REVUE DE PRESSE

L'actualité en bref

SWISSPOWERSHIFT · 4 MAI 2026

SwissPowerShift

SwissPowerShift a pour mission d'informer, d'analyser et de mettre en perspective les défis posés par la transition énergétique et climatique.

Navigation


[Accueil](#) [Actualité](#) [Interviews](#) [Opinions](#) [Lu pour vous](#) [Décryptages](#) [Articles](#) [Revue de presse](#) [À propos](#) [in](#) [X](#)

[Club SwissPowerShift](#)

Plus

[Inscription](#) [Politique de confidentialité](#) [Conditions Générales](#) [Mentions légales](#) [Contact](#) [Version Anglaise](#)

©2026 SwissPowerShift. Publié avec Ghost & Maali.

 [Système](#) ↕