

# bilier

## La qualité de l'air, un critère d'achat

**ATMOSPHÈRE** Longtemps absente des critères d'acquisition, la qualité de l'air s'impose peu à peu dans les réflexions urbaines. A Genève, malgré des progrès notables, elle reste un enjeu sanitaire majeur encore largement sous-estimé par le marché

JULIE MÜLLER-PELEGRINI  
(IMMOBILIER.CH)

Respirer est un geste banal et pourtant loin d'être anodin. Chaque jour, un habitant inhale entre 10 000 et 15 000 litres d'air, un flux continu dont la qualité échappe le plus souvent à la perception. «Nous sommes tous concernés», a rappelé le biochimiste Richard Ballaman lors d'un «Jeudi de l'environnement» consacré à la pollution atmosphérique. A première vue, la situation genevoise s'est améliorée. Les valeurs limites annuelles fixées par la Confédération sont désormais respectées pour les principaux polluants. Mais ce constat masque une réalité plus nuancée.

Les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé, nettement plus strictes, remettent en cause l'idée même de seuil acceptable. «Il n'y a pas

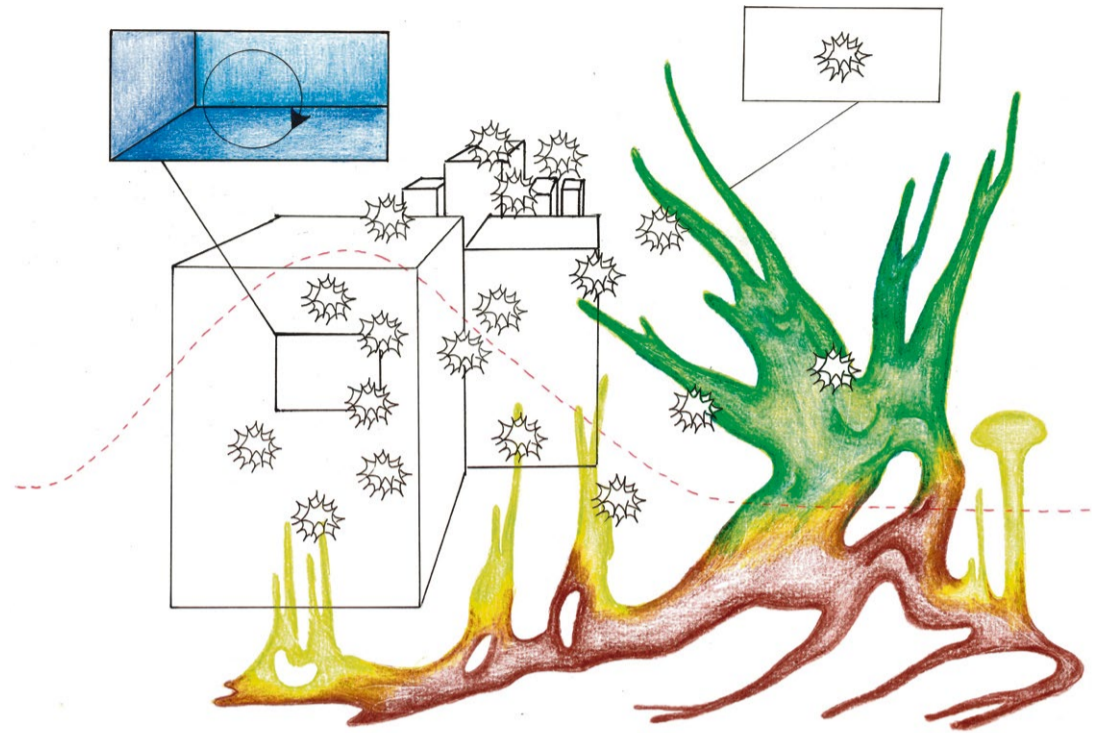
de niveau sans effet sur la santé», confirme le pneumologue Thierry Rochat. Autrement dit, même à des concentrations jugées conformes, la pollution continue de produire des effets mesurables. Les impacts sont d'ailleurs connus et démontrés: hausse de la mortalité, maladies cardiovasculaires et respiratoires, atteintes au développement pulmonaire des enfants. En Suisse, elle est encore responsable d'environ 2300 décès prématurés par an et de coûts sanitaires estimés à 7 milliards de francs.

### Un décalage persistant avec le marché

Face à ces enjeux, Genève affine sa stratégie. Le plan de mesures 2025-2030, structuré autour de cinq domaines d'action et décliné en 31 projets, cible en priorité le trafic routier, responsable de 37% des oxydes d'azote et d'un tiers des

particules fines. Mais l'action ne s'arrête pas là: chantiers, agriculture ou chauffage des bâtiments figurent aussi parmi les sources visées, avec un renforcement des contrôles, une limitation des émissions de poussières et une accélération de la transition énergétique. Cette approche élargie traduit la difficulté à agir sur des pollutions diffuses, dans un canton en croissance où les marges de progression tendent à se réduire.

Dans ce contexte, le décalage avec l'immobilier est d'autant plus frappant. «La qualité de l'air est peu mise en avant dans les critères de commercialisation», reconnaît Yannick Orset, directeur du pôle grands projets chez Urban Project. Dans un marché sous tension, le prix reste surtout déterminant. Sur le terrain, les signaux évoluent toutefois. «Certains clients se montrent sensibles à ces questions, notamment en milieu urbain où la pollution est plus perceptible», observe Laurent Pannatier, courtier et directeur de Proximo. Il évoque des situations concrètes: «Nous avons commercialisé un projet en bordure de zone agricole et plusieurs acheteurs ont soulevé la question du traitement des arbres fruitiers. Plus récemment, une cliente souhaitait mesurer précisément la qualité de l'air pour une maison située près d'un axe routier important.» Ces interrogations restent ponctuelles mais elles



(LAYLA MAYOR/HEAD POUR LE TEMPS)

traduisent un changement. «Il y a quelques années, ces sujets n'étaient pratiquement jamais évoqués. Aujourd'hui, ils apparaissent plus régulièrement, même si cela dépend encore beaucoup de la sensibilité des acheteurs», ajoute Laurent Pannatier.

### Un critère sans traduction immobilière

En effet, la qualité de l'air se joue d'abord dans l'environnement immédiat. Proximité d'une autoroute, d'un champ ou d'un espace vert: ces éléments influencent déjà le confort des habitants, sans être explicitement associés à un enjeu de santé. A ce stade, aucun mécanisme ne permet encore d'intégrer ce critère dans la valorisation d'un bien, contrairement au bruit ou à la performance énergétique. Pour les développeurs, l'exercice se veut donc délicat. «Nous travaillons sur des horizons de dix ans et plus pour le développement d'un projet et sur des bâtiments qui vont durer plus de 80 ans», rappelle Yannick Orset.

«Or certains facteurs, comme les usages ou l'environnement autour d'un site, peuvent évoluer très rapidement.»

La végétalisation, souvent présentée comme une réponse, illustre cette ambivalence. Si elle contribue à améliorer le cadre de vie et à réduire les îlots de chaleur, elle peut aussi générer d'autres nuisances. «Les pollens, liés à la végétation extérieure, ne sont pas encore suffisamment pris en compte, alors qu'ils peuvent provoquer des troubles respiratoires», souligne le promoteur. Un paradoxe, alors même que ces aménagements sont encouragés dans les politiques urbaines.

### Penser l'air à toutes les échelles

Face à ces limites, quelques acteurs tentent de structurer la réflexion. Les labels comme Minergie élargissent l'approche. «Avec Minergie-Quartier, la qualité de l'air est abordée non seulement à l'échelle du bâtiment mais aussi à

celle du cadre de vie», explique Vincent Luyet, responsable communication de Minergie. «Dans les zones urbaines denses, les espaces entre les bâtiments, la végétation ou la circulation de l'air jouent un rôle essentiel et sont pris en compte dans les exigences du standard.»

A l'intérieur des logements, l'enjeu est également technique. «Les constructions modernes sont plus étanches pour des raisons énergétiques. Cela implique de garantir un renouvellement d'air efficace et de filtrer l'air entrant», poursuit-il. Les systèmes de ventilation contrôlée et le choix de matériaux limitant les émissions polluantes participent ainsi à améliorer la qualité de l'air intérieur. De nouvelles normes encore peu visibles pour l'acheteur mais qui annoncent une évolution progressive des standards. «Nous avons été rattrapés très vite par les enjeux énergétiques. Il pourrait en être de même pour la qualité de l'air. Nous avons tout intérêt à anticiper cet enjeu de demain», conclut Yannick Orset. ■

### Forum Immobilier

«Comment loger plus de 9 millions de personnes en Suisse?»

Organisée par «Le Temps», la 5e édition de l'événement qui s'adresse aux locataires, propriétaires et futurs acquéreurs, se déroulera le jeudi 28 mai de 17h à 20h au Campus Biotech à Genève.

Programme et inscriptions: [events.letemps.ch/immobilier](https://events.letemps.ch/immobilier)