

Où mettra-t-on tous ces Genevois en 2050?

TERRITOIRE Le canton attend jusqu'à 150 000 nouveaux habitants d'ici deux décennies, sans savoir où les loger. Le plan directeur cantonal 2050, en cours d'élaboration, a tout de l'équation insoluble. La tâche du nouveau conseiller d'Etat Nicolas Walder est immense

THÉO ALLEGREZZA

Les projections sont sans équivoque. Genève est voué à accueillir entre 70 000 (scénario bas) et 150 000 (scénario haut) habitants supplémentaires d'ici à 2050, d'après l'Office cantonal de la statistique. A cet horizon, le canton devrait dépasser 600 000 résidents et son agglomération, le fameux Grand Genève (qui englobe les communes françaises frontalières et celles du district de Nyon), avoisiner la barre de 1,5 million, boostée par la création de 160 000 emplois.

«Il va falloir trouver une formule magique pour concilier des objectifs antagonistes»

MICHEL SCHMIDT, PRÉSIDENT DE L'ASSOCIATION PIC-VERT

Des chiffres qui donnent le vertige, alors que le canton du bout du Léman est déjà en proie à une sévère pénurie de logements. Le taux de vacance y est le plus bas de Suisse, à 0,34%. Engoncé entre le lac et le Salève, l'attractif Genève se démène sur un territoire étriqué (282 km² seulement, six fois moins que Zurich), parmi les plus denses d'Europe. Où entend-il héberger cet afflux de travailleurs? C'est à cette équation presque insoluble que doit répondre le plan directeur cantonal 2050, dont l'élaboration entrera dans le vif du sujet l'an prochain.

Les trois «réserves»

«Ça va être très compliqué», résume le député UDC Florian Dugerdil. Président de la Commission de l'aménagement du Grand Conseil, il explique que le sujet fera l'objet de plusieurs auditions dès le début de 2026, à commencer par celle très attendue du nouveau conseiller d'Etat, Nicolas Walder, «si possible dès le mois de janvier». «Nous attendons avec impatience de connaître ses orientations», fait-il savoir, confiant toutefois avoir «l'impression qu'il s'ins-



D'ici à 2050, le canton devrait dépasser 600 000 résidents et le Grand Genève avoisiner la barre de 1,5 million. Ici, la Cité du Lignon. (VERNIER, 25 JANVIER 2025/NORA TEYLOUNI/LE TEMPS)

crira dans une magnifique continuité».

Celle de son collègue de parti Antonio Hodgers, évidemment. L'écologiste a régné sur le Département du territoire (DT) durant les douze dernières années. A l'automne 2024, il a livré sa vision du nouveau plan directeur. «Nous devons assumer que nous ne sommes pas une petite ville, mais que nous nous trouvons au cœur d'une métropole», a-t-il martelé lors des Assises du développement. A l'époque, le chiffre de 2800 logements de plus par an circule. Un objectif pour le moins ambitieux. Car si Genève est monté jusqu'à un ratio annuel de 3500 au début des années 2020, c'est à la faveur d'une ère de grands projets arrivant à son terme. La dernière à avoir pu s'étendre sur la zone agricole, désormais strictement protégée par Berne et sa LAT (loi fédérale

sur l'aménagement du territoire).

Pour l'avenir, trois «réserves» ont été identifiées. La première: le PAV (Praille-Acacias-Vernets). Ce nouveau «morceau de ville» doit contribuer à hauteur de 12 000 logements, mais leur construction s'étalera sur plusieurs décennies, un chantier gigantesque et complexe, tributaire du départ des entreprises installées sur cette friche industrielle. La deuxième: les zones de développement déjà déclassées en périphérie (25 000 logements). Enfin, la troisième réserve n'est autre que la zone villas, avec un gain potentiel estimé à 22 500 logements.

Objectifs légaux revus à la hausse

Voilà pour la théorie. Dans la pratique, les choses sont plus compliquées. Aujourd'hui, le DT relativise ces chiffres. «Il s'agis-

sait d'estimations théoriques calculées à l'échelle du Grand Genève et surévaluées car elles n'intègrent pas de temporalité de réalisation ni les besoins en équipement et espaces nécessaires à la qualité de vie», informe sa porte-parole, Pauline de Salis. Pour la première fois, le plan directeur 2050 fait de la préservation de l'environnement un de ses axes cardinaux.

Bien que «surévaluées», ces estimations ne prenaient pas en compte la pénurie actuelle. Selon nos informations, lors d'une séance en août, le Conseil d'Etat a invité le DT à l'intégrer aux «objectifs légaux» du plan directeur 2050. Traduction: revoir à la hausse les besoins de logements – au détriment inévitable des aspirations environnementales, comme la biodiversité, l'arborisation et la lutte contre les îlots de chaleur.

«Il va falloir trouver une formule magique pour concilier des objectifs antagonistes», commente Michel Schmidt, président de Pic-Vert, qui rassemble 3000 propriétaires de biens individuels. L'association promet d'avancer des propositions «concrètes». Elle vient aussi de recevoir les résultats d'études qui démontrent l'existence de couloirs biologiques au sein de zones villas. Bien entendu, elle espère qu'ils seront préservés.

La zone villas, combat du siècle

Si les zones villas se retrouvent dans le viseur des autorités, ce n'est pas pour rien. Elles représentent presque la moitié de la surface constructible du canton, tout en n'hébergeant que 13% de la population. Sa densification s'effectue à marche forcée. «C'est très sensible. Dès qu'un magistrat

s'y frotte, les associations se mobilisent et les recours pleuvent», observe le député LJS (Libertés et justice sociale) Raphaël Dunand. Pour preuve: le plan directeur 2030 ambitionnait d'aménager 11% de la zone villas. Il n'en aura transformé que 1%, l'équivalent d'un millier de logements. Durant la campagne électorale, Nicolas Walder a répété qu'il n'avait «pas de tabou», se disant partisan «d'une densification d'environ 10%». «Il n'y a pas de solution simple et prête à l'emploi», admet le Vert, qui prône «le partenariat».

Outre des associations sur le pied de guerre, le parlement est loin de se montrer unanime quant au sort de la zone villas. «Il n'y a pas de consensus à droite à ce sujet», reconnaît l'UDC Florian Dugerdil. Pour le député PLR Geoffray Sirolli, il faut procéder «au cas par cas, en privilégiant les lieux à proximité des axes de transports publics». «Raser des villas dans des petites communes comme Collonge-Bellerive et Anières, où les routes sont déjà saturées, n'a aucun sens», dit-il.

Vote populaire

A gauche, même si certaines voix discordantes se font entendre, notamment chez Les Vert-e-s, le besoin en «logements abordables pour toute la population» prévaut. «On n'a pas vraiment le choix», insiste la socialiste Caroline Renold. Selon elle, la zone villas met la droite «face à ses contradictions et à ses tentatives de séduire différents électors». «Les intérêts des promoteurs et ceux des propriétaires divergent», fait-elle remarquer.

Il se trouve que leurs intérêts convergent dans le cadre du projet immobilier de Seymaz-Sud, un terrain de 40 000 m² proche de la gare de Chêne-Bourg, déclassé récemment par le Grand Conseil. Or, la gauche l'a attaqué par référendum, au motif qu'il ne se ferait pas en zone de développement, avec des prix contrôlés, mais en zone ordinaire. «De cette façon, les propriétaires ne perdront pas d'argent. Mais la gauche préfère tout bloquer par dogmatisme», s'agace Geoffray Sirolli. L'objet sera donc soumis à une votation l'an prochain. 2026, nouvelle année de bataille sur le front du logement au bout du lac. ■