

# Le dilemme urbain, densifier pour respirer

**AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE** A Genève, les oppositions locales aux projets immobiliers se multiplient. Pourtant, dans un canton à l'étroit et en pleine crise du logement, la densification apparaît de plus en plus comme une nécessité incontournable

JULIE MÜLLER-PELEGRINI (IMMOBILIER.CH)

Face à la construction de quartiers, la contestation s'organise. Une pétition vient d'être lancée contre les projets de tours de logements dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets (PAV), un ensemble pourtant symbole du renouvellement urbain genevois. Dans le même temps, le projet des Cherpines (2700 logements) à Confignon a été freiné dans les urnes début mars, illustrant une défiance persistante face aux transformations du territoire. Entre inquiétudes liées à la qualité de vie et crainte d'un urbanisme jugé trop dense, une partie de la population semble dire non à tout développement. Mais ce refus peut-il encore tenir face à la réalité du marché du logement ?

## Une nécessité largement reconnue

Car derrière ces résistances locales, une autre réalité se dessine. Selon une étude publiée début 2026 par le Gottlieb Duttweiler Institute (GDI), une majorité de la population suisse considère la densification comme non seulement acceptable, mais nécessaire. Près des trois quarts des personnes interrogées (sur plus de 2000) soutiennent l'idée de construire davantage dans les villes et les agglomérations, plutôt que d'étendre l'urbanisation vers les zones rurales. A

Genève, cette nécessité est encore plus marquée. Le canton affiche le taux de vacance le plus bas du pays, avec à peine 0,34% en 2025, soit environ trois logements disponibles sur 1000. Une situation critique qui freine la mobilité résidentielle, pèse sur l'économie et accentue les tensions sociales.

## Densifier, mais avec exigence

Dans ce contexte, l'usage rationnel du sol n'est plus un choix parmi d'autres, mais bel et bien une obligation. «Il s'agit d'un véritable devoir de responsabilité envers les générations futures», souligne Christophe Aumeunier, secrétaire général de la Chambre genevoise immobilière. «Densifier est la seule manière d'économiser le sol, de réduire les émissions et de créer des quartiers durables où il fait bon vivre.» Autrement dit, refuser de densifier aujourd'hui reviendrait à reporter le problème (et ses conséquences) sur demain.

Encore faut-il le faire correctement. Là aussi, l'étude du GDI apporte un éclairage précieux: l'acceptation de la densification dépend fortement de la qualité des projets. Transports publics performants, espaces verts valorisés, constructions durables... autant de critères qui renforcent l'adhésion des habitants. Autrement dit, la densité en elle-même n'est pas le problème. C'est la manière dont elle est mise en œuvre qui fait débat. «La qualité



Vue de la zone industrielle Ziplo depuis le vieux village de Confignon, dans le canton de Genève. (9 FÉVRIER 2026/DAVID WAGNIÈRES POUR LE TEMPS)

d'habitabilité dépend des formes urbaines, pas de leur densité», insiste Christophe Aumeunier, rappelant que les outils et les connaissances existent aujourd'hui pour concevoir des quartiers à la fois compacts et agréables à vivre.

## Le rôle primordial de la politique

Genève en offre d'ailleurs plusieurs exemples. Les Pâquis, la Vieille-Ville ou encore Saint-Jean figurent parmi les quartiers les plus denses du canton... et aussi parmi les plus vivants. Leur succès repose justement sur un équilibre entre logements, activités, commerces et espaces publics. A l'inverse, certaines zones moins denses, héritées d'un urbanisme des années 1950, peinent à susciter le même attachement. La densification peut donc être synonyme de qualité de vie, à condi-

tion de penser la ville comme un ensemble cohérent, et non comme une simple addition de mètres carrés.

Reste encore la question de la mise en œuvre. A Genève, la responsabilité de l'aménagement du territoire incombe en grande partie aux autorités cantonales. Or celles-ci peinent pour l'heure à assumer pleinement cet enjeu. «Dans les premiers travaux du Plan directeur cantonal 2050, il n'est même pas fait mention de la pénurie de logements», déplore Diane Barbier-Mueller, députée PLR et présidente de la Chambre genevoise immobilière. Un constat qui interroge sur la capacité des institutions à répondre à l'urgence.

Mais le canton n'est pas seul en cause. Selon Diane Barbier-Mueller, les communes disposent elles aussi de leviers

importants, notamment à travers l'élaboration des plans localisés de quartier et la définition des exigences qualitatives des projets. Leur rôle est ainsi essentiel pour faire évoluer les pratiques et accompagner l'acceptation de la densification. Car l'alternative est claire. Si Genève refuse de construire davantage en ville, il faudra bien trouver de l'espace ailleurs. Et cet espace se situe, pour l'essentiel, en zone agricole. Une perspective qui pose à son tour des questions environnementales et politiques majeures.

Dans un territoire aussi contraint que Genève, le statu quo n'est donc plus tenable. La densification, malgré les résistances qu'elle suscite, apparaît de plus en plus comme un mal nécessaire et peut-être, à terme, comme une opportunité de repenser la ville. En mieux. ■