Fédération suisse des urbanistes | Federazione svizzera degli urbanisti | Fachverband Schweizer Raumplaner/-innen

FSU

COMMUNIQUÉ DE PRESSE **16.11.2026**

Seymaz-Sud : construire un quartier ne se résume pas à accorder des droits à bâtir

La section genevoise de la Fédération suisse des urbanistes (FSU) s'oppose à la loi 13539, soumise en votation le 29 novembre prochain. Cette loi prévoit de faire passer Seymaz-Sud en zone ordinaire, un régime que la FSU considère inadapté à la transformation d'un secteur de cette ampleur. Avec ses 57 parcelles, Seymaz-Sud représente un véritable enjeu de quartier, qui nécessite une planification cohérente et des garanties pour répondre aux besoins prépondérants de la population.

Densifier pour répondre aux besoins de la population ou pour quelques privilégiés ?

En pleine pénurie de logements, la priorité doit être de construire des logements accessibles qui répondent aux besoins de la population. Le passage en zone ordinaire implique de renoncer aux mécanismes de contrôle des prix, des loyers et des catégories de logements propres à la zone de développement. Construire davantage ne suffit pas si les logements réalisés ne sont pas accessibles à celles et ceux qui en ont besoin.

La zone ordinaire est également présentée comme un moyen d'accélérer la construction. Rien ne garantit cependant que la liberté accordée aux propriétaires permettra de réaliser plus rapidement les logements attendus. Avec 57 parcelles et autant d'intérêts individuels à coordonner du point de vue foncier et temporel, la liberté laissée aux propriétaires ne constitue pas, à elle seule, une garantie de rapidité. L'égalité de traitement qu'assure la zone de développement permet au contraire un dialogue plus apaisé entre tous les propriétaires.

Un quartier ne se construit pas au gré des opportunités immobilières

L'urbanisme ne se résume pas à construire des bâtiments. Il implique de penser les accès, les cheminements, les espaces publics, les équipements collectifs et leur articulation avec le tissu existant. La réalisation de ces aménagements nécessite une coordination entre les différents projets et des moyens pour assurer leur financement.

En zone ordinaire, le développement dépendra des volontés individuelles des propriétaires, avec le risque d'aboutir à une urbanisation fragmentée. En renonçant aux instruments de la zone de développement, dont la taxe d'équipement et les mécanismes de répartition des droits à bâtir, la collectivité perd une partie de ses moyens pour organiser et financer les infrastructures nécessaires au futur quartier. Le risque est de reporter une partie des coûts de cette densification sur la collectivité.

Seymaz-Sud : un précédent qui remet en question la planification cantonale

Au-delà de Chêne-Bourg, ce changement de régime fragilise la manière dont Genève souhaite conduire ses futurs projets de densification. Faire de Seymaz-Sud un terrain d'expérimentation de la zone ordinaire crée un précédent pour d'autres secteurs du canton, en s'écartant des principes de coordination et de planification portés par le plan directeur cantonal et communal. Les droits à bâtir accordés aujourd'hui détermineront les possibilités d'aménagement futurs. Pour la section genevoise de la FSU, la transformation d'un secteur de cette ampleur doit s'inscrire dans une vision collective. L'aménagement du territoire doit permettre de dépasser la simple addition des intérêts individuels pour garantir des logements accessibles, des équipements adaptés et un cadre de vie de qualité.

Fédération Suisse des Urbanistes - Groupe Genève

Contact presse :

Giovanna Ronconi, co-coordinatrice du groupe genevois : 079 735 13 59

Marcos Weil, co-coordinateur du groupe genevois : 077 417 37 66