



mo  
ho

mobil'homme

en  
quêtes  
PLATEFORME D'ANTHROPOLOGIE

# RAPPORT AU LOGEMENT DES PERSONNES AU BENEFICE DU LOGEMENT SOCIAL

## Volet qualitatif

MAI 2019





# **Rapport au logement des personnes au bénéfice du logement social**

## **Volet qualitatif**

Marc Antoine Messer

Stephan Utz

Maude Reitz

Emmanuel Ravalet

Laurie Daffe

Réalisé sous mandat de l'Association pour la création de logements sociaux innovants, Rue des Maraîchers 8, Genève.

## Impressum

Messer, M. A., Utz, S., Reitz, M., Ravalet, M. et L. Daffe. (2019). Rapport au logement des personnes au bénéfice du logement social. Mobil'homme Sàrl, Lausanne et EnQuêtes, Genève (Suisse).

MOBIL'HOMME Sàrl.  
Études, recherches, expertises  
Avenue de Sévelin 28  
CH-1004 Lausanne  
[www.mobilhomme.ch](http://www.mobilhomme.ch)



# Sommaire

<b>RÉSUMÉ .....</b>	<b>7</b>
<b>1. INTRODUCTION GÉNÉRALE .....</b>	<b>9</b>
1.1. Objectifs de la recherche et méthode .....	9
<b>2. LE LOGEMENT SOCIAL PAR SES HABITANTS .....</b>	<b>11</b>
2.1. Introduction et méthode .....	11
2.2. Les caractéristiques techniques du logement et de l'immeuble : un enjeu faible .....	18
2.3. Le logement social entre rejet et construction de l'estime de soi .....	20
2.4. Cas sociaux et diversité : une sociologie de quartier à composer .....	24
2.5. La vie commune est un apprentissage, plus encore dans le logement social .....	29
2.6. Surveillance, tyrannie et clientélisme : les dangers d'une société hiérarchisée .....	33
2.7. Quand une baisse de loyer freine la mobilité sociale .....	36
2.8. Les lacunes de médiation engendrent frustrations et perte de qualité de vie .....	38
2.9. La densité est un ressenti .....	41
2.10. Insularité ou autosuffisance, le succès du logement social est son environnement 43	
2.11. Agencement du logement : vue, lumière et calme, le trio magique .....	45
<b>3. LE LOGEMENT SOCIAL PAR SES CONCIERGES .....</b>	<b>49</b>
3.1. Introduction .....	49
3.2. Accéder aux espaces intermédiaires .....	50
3.3. Halls .....	52
3.4. Espaces de distributions .....	55
3.5. Espaces communautaires .....	59
3.6. Cours .....	63
3.7. Espaces de service .....	68
3.8. Espaces extérieurs .....	71
3.9. Conclusions .....	72
<b>4. CONSTRUIRE DU LOGEMENT SOCIAL INNOVANT : RECOMMANDATIONS EN VUE D'UNE RÉALISATION MODÈLE .....</b>	<b>74</b>



## Résumé

### *Contexte et objectifs*

Le présent rapport est l'aboutissement d'une recherche de terrain menée d'août 2018 à mai 2019 par Mobil'homme et EnQuêtes visant à mettre en lumière les enjeux et les leviers de l'appropriation des logements par les bénéficiaires de logements sociaux. Cette recherche s'inscrit dans une large étude lancée en 2018 par l'Association pour la création de logement sociaux innovants à Genève.

La recherche se caractérise par un dispositif méthodologique double ; d'une part des entretiens personnels avec des habitants menés par l'équipe de Mobil'homme, et d'autre part des observations *in situ* dans les immeubles et les espaces communs menées par l'association EnQuêtes – plateforme d'anthropologie. La particularité du dispositif méthodologique double était de soumettre les terrains d'étude aux mêmes questionnements mais en utilisant, en parallèle, des méthodes différentes. La première démarche, synthétisée ci-dessous dans le chapitre 3, s'est appuyée sur l'entretien approfondi comme méthode de collecte principale et a ciblé les habitants dans leurs logements. La seconde démarche, présentée ci-dessous dans le chapitre 4, s'est appuyée sur la visite commentée comme méthode de collecte principale et a ciblé les concierges dans leurs immeubles.

En tout, ce sont une quarantaine d'entretiens, soit à domicile, soit dans les espaces publics des immeubles (salles, placettes, brasserie de quartier), soit sur les lieux de travail, qui ont été réalisés, retranscrits puis analysés. Huit immeubles ou groupes d'immeubles ont été investigués au cours de la recherche, couvrant une grande diversité typologique et historique représentative du logement social à Genève.

### *Résultats*

Le travail empirique a dégagé un enseignement indépassable en matière de construction de logement social « innovant » à savoir que l'anticipation et l'accompagnement des usages sur un temps long sont tout aussi importants que les éléments architecturaux dans le fonctionnement d'un immeuble de logement social. A défaut d'un accompagnement constant des usages dans les immeubles, les innovations architecturales, au mieux, ne servent pas, au pire, engendrent une frustration et un désengagement de l'habitant.

Il est donc indispensable de penser ensemble offre architecturale et gestion sociale de l'immeuble, de même qu'il est nécessaire de penser l'immeuble à construire non à l'échelle de la parcelle mais impérativement à celle du quartier. Les résultats détaillés permettent de formuler des recommandations spécifiques structurées autour de 4 axes, qui sont autant d'enjeux.

- **Axe 1 – Conception du projet : des logements et espaces communs de qualité garantissent la vie privée et facilitent la vie sociale.**
- **Axe 2 – Localisation du projet : penser l'immeuble dans son environnement et le raccrocher à des services pour éviter la création d'un ghetto.**
- **Axe 3 – Composition sociale du projet : travailler sur une sociologie variée des habitants en amont pour garantir une vie sociale riche et permettre l'émancipation.**

- **Axe 4 – Vie de l'immeuble : mettre en place un accompagnement, un apprentissage et une médiation pérenne favorise l'utilisation optimale des espaces et prévient les conflits.**

#### *Élargissement proposé*

La construction et la planification d'un projet innovant en matière de logement social à Genève est un défi mais aussi une tâche importante. Les enseignements mis en lumière au cours de notre étude empirique permettront de prévoir un projet intégrant mieux les usages et les besoins effectifs des bénéficiaires du logement social. En complément, il nous paraît indispensable de continuer les recherches sur trois points spécifiques : la composition d'une sociologie des habitants, les formes et modalités d'une médiation pérenne et l'intégration des logements dans leur environnement proche.

- Investiguer les leviers de la construction d'une sociologie des habitants garantissant une haute qualité du vivre ensemble dans le logement social. En repartant notamment des travaux de Michel Bassand et en investiguant les bonnes pratiques en la matière en Europe, la recherche devrait affiner les critères et les répartitions entre offre de logement, profils d'habitants et diversité dans le futur immeuble à construire.
- Investiguer les modalités de fonctionnement d'une médiation au service des usages communs et de la vie ensemble à l'échelle d'un immeuble de logement social. En analysant les pratiques existantes, repérer les leviers pour définir une médiation, notamment en identifiant les acteurs impliqués, les types de services offerts, la progressivité des actions.
- Investiguer les critères d'une intégration optimale des logements sociaux dans leur environnement proche, et ce dès la planification d'un projet de construction. Analyser l'offre préexistante du territoire sélectionné en matière de services, de commerces, d'espaces récréatifs et culturels, ainsi que de mobilité, pour évaluer les répercussions de la construction de nouveaux logements et ainsi définir les besoins complémentaires.

# 1. Introduction générale

Le présent rapport est l'aboutissement d'une recherche de terrain menée de août 2018 à mai 2019 par Mobil'homme et EnQuêtes visant à mettre en lumière les enjeux et les leviers de l'appropriation des logements par les bénéficiaires de logements sociaux.

Cette recherche s'inscrit dans une large étude lancée en 2018 par l'Association pour la création de logement sociaux innovants à Genève. Visant à mieux connaître le fonctionnement du logement social à Genève, cette étude comporte un volet social, piloté par le sociologue Luca Pattaroni. Ce volet social est divisé en deux volets méthodologiques. Un premier volet, quantitatif, est piloté par le laboratoire de sociologie urbaine (LaSUR) à l'EPFL. Un second volet, qualitatif, a été attribué à Mobil'homme. Les équipes d'EnQuêtes se sont jointes en sous-traitance à Mobil'homme. Le présent rapport est la synthèse finale des travaux de ce second volet.

## 1.1. Objectifs de la recherche et méthode

De manière générale, cette étude vise à étudier les besoins et les aspirations en matière d'habitat des ménages au bénéfice de logements sociaux ainsi que l'analyse des enjeux d'appropriation du logement et de partage des espaces communs. L'objectif étant de poser des bases sociologiques pour des formes renouvelées du logement social, l'enquête qualitative dont le présent rapport est la synthèse est complétée par un volet quantitatif, celui-ci fait l'objet d'un autre rapport, piloté par le LaSUR.

Le volet qualitatif se caractérise par un dispositif méthodologique double ; d'une part des entretiens personnels avec des habitants mené par l'équipe de Mobil'homme, et d'autre part des observations *in situ* dans les immeubles et les espaces communs menés par l'association EnQuêtes. La particularité du dispositif méthodologique double était de soumettre les terrains d'étude aux mêmes questionnements mais en utilisant, en parallèle, des méthodes différentes. La première démarche, synthétisée ci-dessous dans le chapitre 3, s'est appuyée sur l'entretien approfondi comme méthode de collecte principale et a ciblé les habitants dans leurs logements. La seconde démarche, synthétisée ci-dessous dans le chapitre 4, s'est appuyé sur la visite commentée comme méthode de collecte principale et a ciblé les concierges dans leurs immeubles.

En tout, ce sont une quarantaine d'entretiens, soit principalement à domicile, soit exceptionnellement dans les espaces publics des immeubles (salles, placettes, brasserie de quartier), soit sur les lieux de travail, qui ont été réalisés, retranscrits puis analysés. Huit immeubles ou groupes d'immeubles ont été investigués au cours de la recherche, couvrant une grande diversité typologique et historique représentative du logement social à Genève.

Les immeubles ou groupes d'immeubles investigués sont les suivants :

- Rue des Allobroges 17 à 25 à Genève, datant des années 1930. Investigués seulement par Mobil'homme ;
- Rue de Montbrillant 24 à Genève, datant des 1920. Investigué seulement par EnQuêtes ;
- La Cité du Lignon à Vernier, Avenue du Lignon 68 à 73, datant de la fin des années 1960 ;
- La Cité des Libellules, à Vernier, datant de 1968 ;
- Rue du 23-août, à Genève, construit en 2015 ;

- Chemin des Beaux-Champs 3A, 3B et 3C, à Veyrier, datant de 2013 ;
- La Chapelle, Chemin de Compostelle 1, 3, 5, 7 à Lancy, datant de 2014 ;
- La Fontenette, Route de Veyriez 46, 48, 50, 52, 58 à Carouge, datant de 2014.

Les deux derniers groupes d'immeubles (La Chapelle et La Fontenette) ont été investigués dans un second temps entre avril et mai 2019 suite à la demande du mandant. Pour ces terrains complémentaires, seuls des entretiens approfondis avec les habitants ont été menés ; les résultats - qui précisent, confirment et nuancent parfois les observations précédentes - ont été directement intégrés à la structure du chapitre 2, par ailleurs enrichie d'un sous-point complémentaire (2.7).

## 2. Le logement social par ses habitants

Par Marc Antoine Messer, Dr ès Sciences, Stephan Utz, Dr ès Géographie, Laurie Daffe, Dr en anthropologie et Emmanuel Ravalet, Dr ès Sciences économiques



### 2.1. Introduction et méthode

Le présent chapitre détaille les résultats de l'enquête menée par Mobil'homme dans le cadre du volet qualitatif de l'étude du rapport au logement des populations au bénéfice d'un logement social. Les entretiens menés par Mobil'homme avaient pour objectif d'appréhender plus finement le rapport au logement des populations au bénéfice d'un logement social en les rencontrant dans leur habitat. L'objectif était de réaliser ces entretiens sur un panel de ménages dans des logements sociaux choisis principalement en fonction de caractéristiques architecturales et de régimes de subventionnement.

Ces entretiens ont permis de comprendre la manière dont les habitants perçoivent leur logement et son environnement, comment se déroule la vie de quartier et la vie d'immeuble, quels sont les espaces support d'interactions sociales entre les habitants, ainsi que les aspirations des habitants en matière d'habitat. La synthèse de ces différents entretiens a permis de mettre en évidence différents éléments qui ressortent comme cristallisant les enjeux en matière d'appropriation des logements par les bénéficiaires.

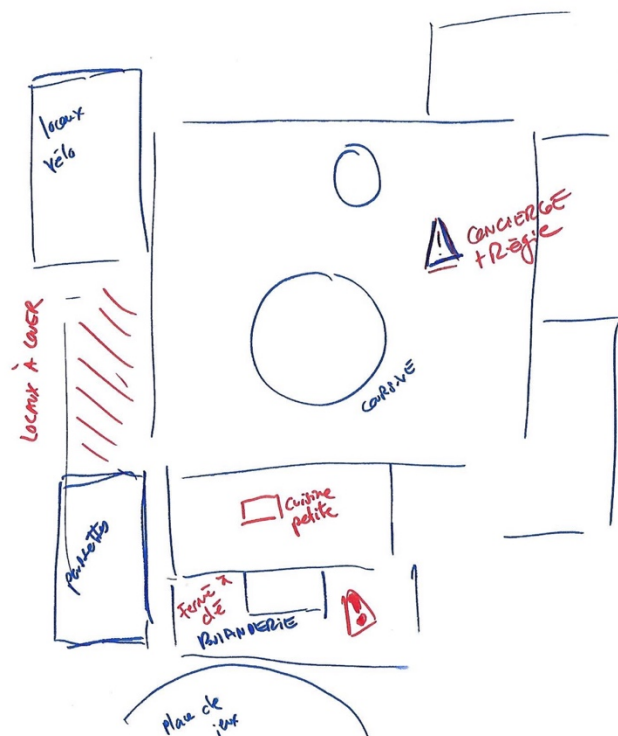
#### 2.1.1. Structure des entretiens et recrutement des habitants

L'étude repose sur la réalisation d'entretiens approfondis avec les habitants au bénéfice du logement social. Ces entretiens ont été menés chez les habitants, dans leur logement ainsi que dans les espaces publics de ces derniers, dans les différents immeubles sélectionnés conjointement avec le mandant. Au niveau de la forme, ces entretiens semi-directifs ont été menés par deux personnes, une première menant l'entretien et une deuxième prenant des notes et posant des questions de relance. Les entretiens étaient structurés en 4 parties thématiques abordées suite à une brève présentation des objectifs de l'étude et du déroulement de l'entretien.

La première thématique visait à établir **le profil de l'habitant** et d'aborder les questions du choix résidentiel, du rapport des individus à leur logement ainsi que de leurs expériences du logement social. Les aspirations de la personne quant au logement étaient également au centre de cette thématique. Cette première thématique a également permis d'aborder brièvement le logement et le ménage, notamment la taille de l'appartement, le nombre de pièces, le prix du loyer ainsi que sur la composition du ménage et d'éventuelles évolutions dans l'occupation du logement. Suite à cette première thématique portant sur l'habitant, les trois thématiques suivantes visaient à faire un zoom progressif en partant du quartier pour se recentrer sur l'immeuble puis l'appartement lui-même.

La deuxième thématique portait donc sur **le quartier**. La discussion engagée avec l'habitant portait ainsi principalement sur l'intégration du logement et de l'immeuble dans son environnement proche. Cette thématique a couvert également les activités et les relations sociales de l'habitant dans le quartier, les changements de l'environnement proche et leur répercussions sur le choix du logement.

La troisième thématique visait principalement à aborder **le rapport à l'immeuble** et les attentes des habitants en tant que bâtiment mais également en tant que lieu d'interactions sociales. Il s'agissait notamment de discuter avec l'habitant de son appréhension et de son utilisation des espaces communs de l'immeuble, sur les relations de voisinage, l'interaction avec le concierge, la régie, le propriétaire. Pour cette thématique il était demandé à l'habitant de représenter l'immeuble et d'y indiquer les espaces dont il a un usage effectif. Cette représentation servait ensuite de support pour approfondir les questions d'appropriation des espaces, les lieux d'interactions entre les habitants et les conflits d'usage potentiels.



Représentation de l'immeuble des Beaux-Champs effectuée par un habitant.

La quatrième thématique portait plus spécifiquement sur **l'appartement**, et permettait de comprendre dans quelle mesure les habitants s'approprient leur logement et quelles activités ils y développent. Ils s'agissaient également d'aborder les éventuels aménagements réalisés par l'habitant, les règles et les



contrôles de la régie ou du propriétaire en la matière, et leurs répercussions sur les pratiques de l'habitant.

Finalement, pour conclure l'entretien il était demandé à l'habitant les points essentiels à prendre en compte dans l'optique de la construction de nouveaux logements sociaux. Cette question permettait de mettre en évidence les points clés tant au niveau de la structure du bâtiment et de l'appartement, que des mesures immatérielles favorisant les interactions sociales entre les habitants.

Au total une trentaine d'entretiens ont été réalisés avec des personnes bénéficiant de logements sociaux variés, tant au niveau du bâti que du régime de subventionnement. Les entretiens étant particulièrement riches en termes de contenu, ceux-ci ont tous dépassé la durée de 45 minutes prévue initialement pour atteindre dans certains cas plus de 2 heures. En moyenne, les entretiens ont duré 1h15 environ. Les entretiens ont tous été enregistrés et retranscrits intégralement.

En matière de recrutement, réputé complexe sur une thématique aussi essentielle qu'intime, des courriers ont été distribués systématiquement dans les boîtes aux lettres des immeubles sélectionnés, des affiches ont été apposées dans les halls d'immeubles ainsi que dans les lieux publics ou semi-publics tels que des locaux d'associations, des salles communautaires ou des épicerie locales. Le bouche à oreille, notamment par l'intermédiaire des personnes interrogées, des concierges ainsi que des travailleurs sociaux, a joué un rôle central pour transmettre l'information et a constitué le principal vecteur de recrutement. Plus encore, la présence marquée de notre équipe sur le terrain s'est révélée indispensable pour présenter la recherche et favoriser les contacts directs. Dans le cas de certains immeubles, l'existence de groupes Facebook réunissant des habitants a également permis d'entrer en contact avec certains d'entre eux. Par la suite, l'organisation des entretiens a également nécessité de nombreux échanges par mail, courrier et téléphone avec les habitants.

De manière générale, l'organisation de ces entretiens a permis de constater la grande réticence des personnes au bénéfice d'un logement social à témoigner ; d'une part parce que les entretiens se déroulaient chez eux, mais aussi par crainte d'éventuelles répercussions sur leur situation de logement. De plus, certains des immeubles sélectionnés étaient difficilement accessibles mais surtout présentaient un nombre de logement sociaux limités rendant difficile l'atteinte d'un seuil minimal de personnes. La forte proportion de personnes allophones dans les immeubles investigués a également ajouté une difficulté supplémentaire. Malgré cette complexité d'accès aux terrains, nous pouvons remarquer que la diversité recherchée dans les profils a été atteinte. Ainsi, tant au niveau des régimes de subventionnement qu'au niveau des profils personnels, des statuts professionnels et des statuts familiaux, la grande diversité des habitants reflète la réalité du logement social à Genève. Du point de vue des origines, malgré la difficulté de la collecte de témoignages en français, des habitants issus de nombreuses origines ont pu être rencontrés : Suisse, Belgique, Portugal, Maroc, Canada, Haïti, Somalie, Brésil, Roumanie, Pologne, Espagne etc. En ce qui concerne les statuts professionnels, la diversité est aussi large qu'espérée et les habitants rencontrés répondent aux statuts suivants : actif, parent au foyer, retraité, rentier AI, et à l'assistance sociale.

Dans l'ensemble, la structure préétablie pour les entretiens a pu être respectée et a permis de récolter un contenu très riche sur le rapport au logement des personnes interrogées. L'approche semi-directive offrant une relative liberté dans le déroulement de l'entretien, il a été possible d'approfondir certains aspects évoqués par les habitants ou encore de traiter spécifiquement certaines thématiques comme par exemple les questions en lien avec l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. La

représentation graphique de l'immeuble et des espaces utilisés par les habitants n'a pu être réalisée pour tous les entretiens ; certains habitants se sont montrés peu enclins à réaliser des dessins et ceux-ci sont parfois restés peu aboutis. Dans le cas où des dessins ont été réalisés, cette méthode a fait office d'un support de discussion précieux permettant d'obtenir des informations détaillées sur l'utilisation des espaces communs et les interactions sociales qu'ils génèrent. Enfin, ce qui aurait pu constituer un déficit en la matière a été largement compensé par les visites de l'ensemble de l'appartement, voire de l'immeuble dans certains cas, réalisées pour une partie des entretiens sur proposition spontanée des occupants.

### 2.1.2. Immeubles investigués

La sélection des immeubles enquêtés s'est faite en collaboration avec le mandant. L'objectif étant de couvrir des habitats de différentes époques de construction ; soit des immeubles datant d'avant 1950, d'entre 1950 et 2000 et d'après 2000. Par ailleurs, il s'agissait également de couvrir une certaine diversité en matière de régimes de subventionnement : les HBM (habitations bon marché) qui sont destinées aux personnes à revenu très modeste et les HLM (habitations à loyer modéré) qui sont pour les personnes à revenu modeste.

La sélection initialement proposée a été réduite en raison des contraintes de terrain : à savoir principalement l'accès et le nombre réduit de logements sociaux que certains abritaient. Dans l'optique d'étayer la diversité architecturale des sites investigués, deux terrains complémentaires ont été ajoutés au printemps 2019 suite à l'étude des 5 premiers immeubles présentés ci-dessous. L'enquête spécifique à la perception du logement social par ses habitants (partie Mobil'homme) s'est donc finalement concentrée sur 7 immeubles couvrant les différentes époques prédéfinies.

**Les Allobroges** ; cette barre de plusieurs entrées datant des années 1930 située à la rue des Allobroges (17 à 25) abritant environ 80 appartements en HBM. Chaque entrée regroupe une quinzaine de logements sur 5 étages. Les appartements de 1 à 4 pièces n'ont pas subi de rénovation majeure depuis la construction des immeubles ; ils sont donc relativement vétustes. A l'ouest l'immeuble est situé à côté d'un grand parc public ; des petits jardins partagés pour les habitants ont également été installés en bordure de l'immeuble.



*L'immeuble depuis la rue des Allobroges.*



*A l'ouest, l'immeuble donne sur un vaste parc public.*

La Cité du Lignon réalisée entre 1963 et 1971, propose des logements sociaux en HBM dans certaines parties, notamment les entrées 68 à 73 de l'avenue du Lignon. Chaque entrée abrite 30 appartements, répartis sur 15 étages, soit des paliers de deux logements. Les appartements sont pour la majorité traversant et ne disposent pas de balcons à l'exception de 3 étages où sont également situées des coursives servant d'issues de secours. La structure en U de la cité offre en son centre un vaste espace offrant des espaces verts ainsi qu'une petite galerie marchande abritant de nombreux services. Le site est particulièrement bien desservi en transport public et la circulation automobile à l'intérieure de la cité est quant à elle relativement limitée.



*Vue sur les immeubles du Lignon depuis l'espace central de la cité qui offre des espaces verts.*



*Vue d'une des coursives qui permettait de relier toutes les entrées de la cité : des grilles ont été installées pour limiter les déplacements.*

La Cité des Libellules, inaugurée en 1968, puis rénovée entre 2012 et 2015, abrite plus de 500 appartements répartis sur 8 entrées de l'avenue des Libellules. Les appartements, en partie disposés sur deux demi-niveaux, sont traversant et les balcons ont pour leur large majorité été transformés en loggias lors de la rénovation. Lors de la rénovation, des « espaces de vie » ont été intégrés dans les différents immeubles ainsi que des édicules en bas des immeubles ; ces espaces servent à différentes associations et actions bénévoles actives pour l'animation de la vie de quartier. A l'ouest, les immeubles donnent sur une école ainsi que des terrains de sport, alors qu'à l'est ils sont bordés par une importante route de transit ainsi que le parking de l'immeuble.



*Au pied de la façade Ouest une bande de verdure offre de petites parcelles de jardin destinées aux habitants.*



*L'immeuble vu depuis le parking, avec au premier plan les édicules qui abritent diverses associations.*



L'immeuble de la rue du 23-Août a été construit en 2015 dans le cadre de l'écoquartier de la Jonction, au Carré-Vert et propose 113 appartements subventionnés (HBM). Les appartements sont répartis sur 4 entrées (chemin du 23-Août 9, 11, 13, 15) sur 6 étages autour d'une cour centrale. Sur certains étages des coursives partagées donnent également sur la cour centrale ; il n'y a par contre pas de balcons donnant sur l'extérieur mais uniquement des loggias.



*L'immeuble du 23-Août vu depuis le Boulevard Saint-Georges.*



*Vue de la cour intérieure et sur les coursives partagées qui la surplombe.*

Les Beaux-Champs est un complexe de 3 immeubles réalisé entre 2011 et 2013 qui propose au total 103 appartements. Un des trois immeubles est intégralement en HLM. Les appartements sont répartis sur 4 niveaux d'environ 10 appartements accessibles via des plateaux ouverts. Les appartements allant de 4 à 6 pièces offrent des balcons donnant sur l'extérieur. A l'extérieur, deux places de jeux ont été aménagées pour les habitants des immeubles.



*Vue depuis sur un des trois bâtiments du lotissement : chaque bâtiment est composé de trois îlots desservis par la même structure d'accès.*



*Les appartements de chaque étage sont desservis par de vastes plateaux traversés par un puits de lumière à plein ciel.*

La Chapelle est un ensemble de 4 bâtiments datant de 2014, dans un nouveau quartier de 18 immeubles. Au total, ce sont 184 appartements en HLM qui sont répartis sur ces 4 blocs comptant entre 5 et 7 étages. Chacun comprend des appartements allant de 3 pièces, sans balcon, à 4 et 5 pièces, avec loggia ou balcon donnant sur l'extérieur. Une pharmacie et une brasserie-épicerie ainsi que sa terrasse marquent les coins de ces immeubles organisés autour d'une placette où un tourniquet pour enfants ainsi qu'une fontaine à eau ont été aménagés. Chaque bâtiment dispose d'une entrée principale connectant cet espace central, public, au hall intérieur, privé. Ce dernier, dont le puits de

lumière a récemment été couvert, distribue les accès aux coursives des étages via des escaliers ainsi qu'un ascenseur.



*Les quatre immeubles photographiés depuis le sentier piétonnier et cyclable en lisière du quartier*



*Distribution des accès aux appartements depuis le hall central privé de l'un des bâtiments*

La **Fontenette** est un complexe de 7 immeubles construits à partir de 2014, dont les derniers bâtiments doivent être inaugurés prochainement. Les 5 immeubles investigués pendant l'étude comportent au total près de 230 appartements en HBM allant de 2 à 6 pièces. Les immeubles de 8 étages se caractérisent par l'absence de balcons, et la disposition irrégulière des fenêtres de tailles variables. A l'extérieur une place de jeu ainsi qu'un espace de rencontre ont été aménagés et des « cages » permettent le stationnement sécurisé des vélos.



*Vue sur les immeubles de la Fontenette depuis les espaces verts extérieurs.*



*Les appartements se caractérisent par des grandes fenêtres coulissantes qui pallient l'absence de balcons.*

Ces différents immeubles permettent ainsi de couvrir les différentes périodes de réalisation et offrent également une diversité au niveau des régimes de subventionnement. Les logements en HLM sont principalement situés aux Beaux-Champs et à la Chapelle, alors que les autres immeubles proposent essentiellement des HBM.

Les entretiens menés dans les différents immeubles abritant des logements sociaux à Genève ont permis de faire ressortir un grand nombre d'éléments qui cristallisent les enjeux en matière d'appropriation des logements et des espaces communs des bâtiments par les bénéficiaires. Ces différents éléments sont issus de la synthèse des entretiens et sont présentés ci-dessous sous forme

d'autant d'enseignements, étayés par des verbatim des habitants. Pour garantir l'anonymat de ceux-ci, tous les habitants cités en verbatim se sont vu attribuer un nom fictif.

## 2.2. Les caractéristiques techniques du logement et de l'immeuble : un enjeu faible

Le premier enseignement empirique tient à ce qui pourrait être compris comme un ordre de priorités pour l'habitant en matière de logement social. Cet enseignement s'est imposé dans tous les entretiens avec une évidence que nous n'avions pas imaginé au préalable, à savoir que les caractéristiques techniques du logement, si elles sont importantes, sont par contre un enjeu beaucoup moins important pour l'habitant que les conditions de la vie en commun au niveau de l'immeuble. Lorsque les habitants pouvaient s'exprimer librement sur ce qui comptait pour eux, il a été spontanément question des relations avec le voisinage, de jouissance des espaces communs, de propreté ou du sentiment d'insécurité, de la capacité à se sentir bien dans les différents espaces de l'immeuble ou de son quartier, des relations avec le concierge ou la régie, presque jamais de l'agencement de l'appartement, du nombre de pièce, de la grandeur des surfaces ou de la présence d'éclairage naturel ou de cuisine ouverte par exemple.

*« Il y a aussi un problème de conception, et c'est là que l'on est aussi confronté à l'idée de l'architecture et peut-être aussi du logement social ; le problème il est à différents niveaux, au niveau du concept il y a de bonnes intentions mais dans la pratique on voit que les architectes ne vivent pas dans des lieux comme ça. »*

Madame J., active, en famille, Beaux-Champs

Cet enseignement éclaire d'un jour nouveau les résultats de l'enquête quantitative sur les préférences des habitants en matière d'agencement et d'offres du logement. En effet, si les options d'agencement sont importantes, ce ne sont pas elles qui préoccupent les habitants que nous avons rencontrés. Néanmoins, cette observation est à nuancer à plusieurs égards.

D'une part, les balcons ou, tout au moins, les espaces extérieurs privatifs tels que les loggias, se sont imposés dans la grande majorité des discours comme un élément central contribuant ou pouvant contribuer à améliorer la qualité du logement et, par extension, la qualité de vie en général. Si disposer d'un tel espace extérieur n'est pas dénué de contraintes (restrictions en termes d'aménagement floraux, infiltrations d'eau, mégots, odeurs de cigarette et de grillades des voisins, etc.), tous les locataires qui en bénéficient en ont vanté les avantages (prendre l'air, faire des plantations, etc.). A l'inverse, l'absence de balcon est pointée du doigt comme un bémol important qui contribue à un sentiment d'enfermement. Loin d'être considéré comme un « bonus en extra », le balcon semble donc être envisagé comme un indicateur de la bonne qualité du logement, digne d'un programme architectural moderne.

« Ce qu'on préfère nous dans cet appartement, c'est le balcon. En été, on y est tout le temps. [...] Fontenette, on habitait juste à côté. On les a vus construire. On se disait : comment c'est possible de construire en 2015, 2016, de construire des bâtiments à Genève sans balcon ? On avait de la peine. Il doit faire chaud là-dedans... Heureusement qu'on a trouvé le nôtre avant ! »

Madame C., active, en famille, La Chapelle

« Alors moi je l'adorais mon ancien appartement. Il était tellement chouette, avec un petit balcon comme ça [délimite un carré d'1 mètre sur 1 mètre], mais vous pouvez mettre un pot de fleurs ou faire un truc dehors. [...] Ici ils n'ont pas fait de balcon mais ils ont réussi à mettre des balustrades à l'intérieur. Faut quand même être un peu con! [...] Moi je ne suis pas faite pour vivre dans des trucs comme ça, je déprime. Des boîtes. Tout devient carré, lisse, plat. C'est du pseudo-design pour pauvre à mon sens. »

Madame R., active, seule, Fontenette

« Il manque ici de balcons, ça manque beaucoup. Nous ici dans le coin, on n'a pas les loggias des autres. Ici ça devient vite étouffant. Sans balcon, c'est un peu tristounet. »

Madame H., rentière AI, 23-Août

« La loggia c'est notre fumoir. Au départ elles étaient ouvertes, maintenant elles ont été fermées par des fenêtres, mais on s'y est fait. Maintenant ça nous plaît. [...] On avait un balcon au 12<sup>ème</sup>, on avait l'impression d'être vraiment dehors. »

Monsieur G., actif, en famille, Lignon

D'autre part, certains habitants ont souligné qu'il était plus facile de s'accommoder d'un environnement bruyant, sale, insécurisé, lorsque le logement lui-même répondait à leurs attentes. A l'inverse, il a été remarqué à quel point les défauts techniques d'un appartement pouvaient rendre d'autant plus lourd un contexte de voisinage compliqué ou, au contraire, être compensés par un environnement vécu comme agréable.

« Dans l'idéal oui, moi j'aimerais changer d'appartement, je m'énerve tellement ici. Mais si je déménageais [de quartier] je n'aimerais pas. Comme j'adore la nature, là je suis à deux pas. [...] La nature me rassure. Je vais un peu au bord de l'Arve. »

Madame R., active, seule, Fontenette

« C'est là que c'est cool d'être dans du neuf, que c'est dans un endroit chouette, l'environnement est joli. Donc ces choses-là, ça passe mieux, c'est moins grave. [...] Ici, ça masque un peu ça. »

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

« La qualité des appartements il n'y a rien à dire [...] mais il y a des problèmes de construction dans le bâtiment [...] tout le monde est informé mais personne ne fait rien, les gens ne sont pas contents ! »

Monsieur M., actif, en famille, 23 Août.



*« Le gros avantage c'est qu'il y ait un centre commercial, il y a un centre jardin robinson, il y a l'école. Tout ça fait qu'on se croise, on connaît beaucoup de gens de vue. C'est ce qui fait que ça nous plaît. C'est ce tissu. Par contre l'immeuble en soi, s'il n'y avait pas ce qu'il y a autour, ça ne me plairait pas ! »*

Monsieur G., actif, en famille, Lignon

Cette observation s'est particulièrement marquée à La Fontenette. Certains habitants ont regretté avoir visité un appartement témoin de 4 pièces, plutôt flatteur mais ne correspondant pas à celui qu'ils allaient occuper, n'ayant alors aucune possibilité de se projeter dans leur futur « chez eux » avant d'y entrer, révélant ensuite des différences d'agencements et de superficies à loyer et nombre de pièces égaux, ressenties comme des injustices. L'absence de balcon (mais la présence d'une balustrade métallique intérieure conduisant le bruit) à laquelle s'ajoutent des stores automatiques dépossédant l'habitant de la capacité d'agir sur la luminosité de l'habitation, ont été soulevés comme autant de difficultés non seulement à se sentir bien dans son logement, mais aussi à supporter les nuisances environnantes (travaux, bruits métalliques des balustrades, regroupements bruyants, etc.).



*Balustrades métalliques situées derrière les grandes fenêtres dans les appartements de la Fontenette*



*Les stores automatiques vus depuis l'intérieur d'un appartement de la Fontenette*

Ces observations montrent donc bien à quel point, pour agir sur la qualité de vie des habitants et sur une amélioration du processus d'appropriation des logements par les bénéficiaires du logement social, la réflexion doit porter tout autant sur les aspects architecturaux que sur les aspects « sociaux » et environnementaux du fonctionnement de l'immeuble une fois celui-ci construit. L'un ne peut pas être pensé sans l'autre, au risque d'engendrer sinon un long processus de dégradation de la qualité de vie, comme nous le verrons à nouveau plus bas.

### 2.3. Le logement social entre rejet et construction de l'estime de soi

Investiguer les particularités de la qualité de vie, les processus d'appropriation du logement et les modalités du mode de vie dans le logement social nécessite, au préalable, de questionner la spécificité du logement social par rapport à d'autres offres de logement. S'il n'existe pas de logement type unique mais bien une grande diversité de régimes de subventionnement, d'appartements, de conditions d'accès, la vision extérieure semble parfois réduire le logement social à un tout unitaire et considérer ensemble ses bénéficiaires au mieux comme des privilégiés, au pire comme des cas sociaux. L'intransigeance du regard des autres n'est globalement pas vue comme un fardeau même si son



existence revient souvent dans le discours des habitants. Notre expérience de terrain nous a montré qu'il existait une grande différence entre la vision extérieure que les habitants relèvent du logement social et la vision qu'ils en ont eux-mêmes. Concernant la perception du logement social par les bénéficiaires, on constate dans l'ensemble une vision positive. Quelle que soit la catégorie de subventionnement des logements, les habitants en sont généralement satisfaits et avancent principalement le rapport qualité-coût du logement comme argument principal. Une certaine distinction peut néanmoins être faite entre les logements en régime HBM et HLM.

En effet, en HLM, les bénéficiaires que nous avons rencontrés vivent pour la plupart leur première expérience dans un logement social ; c'est généralement l'augmentation du nombre de personnes dans le ménage qui nécessite un appartement plus grand et qui permet d'avoir accès à un logement social. Le choix du logement est donc essentiellement motivé par la taille et la qualité du logement ; un choix néanmoins limité par des éléments aléatoires tels que la disponibilité des logements et les mécanismes d'attribution.

*« Hors de question à Genève de choisir. On n'a pas choisi l'endroit. Si on avait trouvé à Meyrin, on aurait été à Meyrin. Ici on a eu de la chance. Mais à Genève, on choisit pas. »*

Madame C., active, en famille, La Chapelle

Outre les considérations relatives aux mécanismes de fixation et d'évolution des loyers (cf. Chap. 2.7.), les locataires rencontrés sont généralement satisfaits car le subventionnement leur permet d'accéder à un logement plus grand qui ne serait pas abordable autrement pour eux dans la région genevoise. Néanmoins, ils soulignent que ce loyer reste relativement élevé, parfois plus cher ou autant que du loyer libre situé à proximité.

*« Y'a vraiment beaucoup de gens qui sont déjà partis, on était étonnés. En fait, pour un HLM, c'était relativement cher. Sans les charges on était à 1990, presque 2000CHF. »*

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

Pour les logements en régime HBM enfin, les bénéficiaires adoptent une forme de fatalisme quant à leur vie dans les logements ; ils estiment ne pouvoir que difficilement avoir accès à un logement à loyer libre dans la conjoncture actuelle. Ils restent néanmoins satisfaits de la qualité de leur logement, mais à la différence des bénéficiaires de HLM, le prix du loyer est leur motivation première.

*« D'un point de vue réaliste je peux pas, j'ai pas le choix jusqu'à la retraite, il faut que je reste. »*

Monsieur C., actif, célibataire, Allobroges

Au-delà de la question du regard posé sur le logement social, l'enjeu réside plutôt dans l'image que le logement renvoie à son habitant. Cette question touche directement à la particularité des bénéficiaires, notamment au sein du régime HBM. Elle touche aussi à la qualité du bâti et à l'état général du logement, de l'immeuble et de son environnement. En cela, les Libellules se distinguent des autres immeubles analysés, non seulement par son histoire, ses faits divers et la réputation qu'ils ont engendrés mais aussi par la concentration de personnes défavorisées qu'il accueille. La grande rénovation qui a eu lieu au début des années 2010 a profondément modifié les conditions de vie dans l'immeuble et même si des difficultés évidentes demeurent, le cheminement effectué par les

bénéficiaires qui vivaient déjà dans leur logement avant la rénovation illustre l'importance de garantir un logement digne. La dignité du logement a un effet évident sur l'estime de soi et donc aussi directement sur la capacité de l'individu à vivre en société.

*« Quand on est en contact avec l'aide sociale pendant des années, la confiance en soi elle en prend un coup. Alors, en plus si l'endroit où on vit, on en a honte ! On se sent mal. »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules

Plusieurs habitants ont ainsi témoigné de la transformation de l'immeuble et ont mis en avant le fait qu'il était désormais possible pour eux que leurs enfants invitent des copains à la maison sans avoir honte. Le sentiment d'insécurité domine aussi, par rapport aux récits de l'insalubrité d'alors.

*« S'ils avaient pas fait les travaux, je serais morte ! En 2001 ou par-là, il y a eu un incendie. Un habitant est mort, un autre est décédé à l'hôpital. Après ça, ils ont fait le contrôle. »*

Madame A, grand-mère, en couple, Libellules

La remise en l'état a permis d'améliorer l'estime que les habitants portent à leur logement et donc directement à leur vie. La dégradation physique du cadre de vie semble en effet avoir des effets sur la capacité de chacun à vivre sereinement et donc à participer à une vie sociale à l'échelle de l'immeuble. Au-delà du seul cas des Libellules, la question de la solidité du bâti, de sa sécurité et donc de son entretien est central.

*« C'est comme partout. Il y a des jeunes qui sont des voyous. Depuis la réhabilitation, c'est beaucoup plus calme qu'avant. Avant il y avait des tags partout, il y avait des gens qui laissaient faire les besoins des chiens dans le couloir. On pouvait rien dire à ces gens. »*

Monsieur V., rentier AI, en couple, Libellules

*« Au début c'est attirant ces drames, on regarde les pompiers puis on se rend compte que là l'habitant est décédé. Ça fait quand même un peu peur. »*

Madame I, active, en famille, Lignon

*« Avant on l'appelait le quartier de la mort. Maintenant on l'appelle les Nouvelles Libellules. »*

Monsieur V., rentier AI, en couple, Libellules

Plus encore, entrer dans un logement entièrement neuf ou très récemment construit peut même participer, comme cela fut plus spécifiquement mis en évidence à La Chapelle, à faire oublier le statut de locataire social.

*« Le fait que ce soit neuf, déjà, bon ça on s'en est rendu compte après, mais quand on vous donne les clés d'un HLM neuf, vous avez l'impression d'être proprio [rires] ! Ça c'est vraiment cool. Le fait d'être dans un nouveau quartier, dans un nouvel immeuble, c'est tout de suite plus agréable. »*

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

*« Le plus important, c'est de sentir qu'on est dans un vrai domicile. C'est un truc à part. C'est ici qu'on a découvert ça. C'est à nous. C'est nous qui avons agencé les meubles, on a fait notre petit truc à nous, ça fait le bonheur. Quand je suis arrivé, je me suis : ouah ! Cool ! C'était neuf, quand tu rentres, tu vois tout de suite avec l'odeur, personne n'a fumé avant ou fait 30 000 raclettes! ».*

Monsieur C., actif, en famille, La Chapelle

Le regard que l'on porte à soi-même et au logement peut donc s'améliorer lorsque l'environnement est à nouveau sain et salubre. Quant au regard que les autres portent sur le logement social et ses bénéficiaires, il faut par contre continuer à le supporter. Nous devons tout d'abord constater qu'il y a là deux grandes différences. Il y a d'une part le regard général, anonyme, les « on dit » portés contre telle ou telle cité voire contre le logement social en général et le regard ciblé, personnalisé. Le premier est supportable parce qu'il est ressenti comme exagéré voire comme totalement sans fondements. Les habitants du Lignon étaient ainsi unanimes à nous raconter les remarques auxquelles ils font face et le scepticisme de ceux qui n'habitent pas là face à ce grand ensemble si typiquement représentatif des cités satellites des années 1960. Ces remarques valent aussi pour les Libellules.

*« Ce n'est pas une surprise, on sait ce que les gens pensent. On a envie de dire : Venez-y vivre ! Il y a des gens qui disent : « Comment tu peux y habiter ? » mais moi je ne changerais pour rien au monde. »*

Madame B, mère au foyer, famille nombreuse, Lignon

*« La différence est liée aux gens. Les gens sont méfiants ici par rapport à l'historique des Libellules. »*

Madame D., grand-mère, seule, Libellules

Ce regard-là n'est pas perçu comme dérangeant, parce qu'il est trop général, trop diffus. Un autre type de jugement est par contre plus blessant, parce qu'il est dirigé directement contre les habitants et donc pris personnellement. Il émane de ceux à qui on a à faire, qu'on ne peut éviter.

*« Ça tient que c'est un logement social, que le père de mes enfants est Tunisien, c'est très raciste. On n'a pas fait d'histoire, je me suis dit, on signe et on se tire ».*

Madame K, à l'assistance sociale, en famille, Libellules

En cela, le rôle des régies foncières est particulièrement pointé du doigt. Les habitants qui connaissent leur première expérience du logement social ont été particulièrement touchés par ce qu'ils semblent considérer comme un a priori contre les bénéficiaires du logement social. Habités jusqu'alors à traiter avec les régies sous le régime du loyer libre, les habitants parlent de déconsidération, d'impossibilité à dialoguer et d'un système vexatoire mis en place par les régies.

*« C'est absurde, franchement, c'est vraiment castrant ! [...] C'est très infantilisant, ce n'est pas parce qu'on est en HLM qu'on doit nous traiter un peu comme des merdes ! »*

Madame F, active, en famille, Beaux-Champs

*« J'ai l'impression que, parce qu'on est pauvres, à la régie ils se disent qu'on est saouls du matin au soir et qu'on va foutre le bordel, on va faire des inondations et des combines dans le genre ! [...] Si on avait été mieux traités par la régie et par la Fondation, je serais beaucoup moins en colère. Je serais moins fâchée. »*

Madame R, active, seule, Fontenette

Ce sentiment est particulièrement marqué pour les habitants de HLM qui font leur première expérience de logement social. Les régies auraient tendance à être particulièrement strictes en raison du caractère considéré comme potentiellement plus problématique des habitants au bénéfice d'un logement social. Il en résulte un manque de communication entre la régie et les habitants ; les échanges se limitent à des courriers envoyés par la régie pour rappeler les habitants à l'ordre ou même dans certains cas les mettre en demeure. Il semble également y avoir dans certains cas des abus de pouvoir de la part des régies sur certains locataires qui ne disposent pas forcément des moyens nécessaires pour se défendre et qui sont mis sous pression. A l'opposé, les habitants ont le sentiment de ne pas être entendus par les régies. Leurs courriers restent souvent sans réponse même si ceux-ci résultent d'initiatives collectives des habitants et visent, par exemple, à proposer des mesures en faveur de la vie commune. Dans le cas des Beaux-Champs, l'absence de réponse de la régie a, par exemple, conduit à ce que les habitants se résignent et cessent de faire des demandes.

*« Pour eux, c'est des immeubles à problèmes donc ils mettent en demeure et c'est tout. »*

Madame J, active, en famille, Beaux-Champs

*« Moi j'ai l'impression qu'on leur a dit : Logement social : faut être super strict. Moi je suis assez choquée par la manière dont on est traité. »*

Madame F, active, en famille, Beaux-Champs

Un manque de communication sensible est donc à constater entre les régies et les habitants et celui-ci contribue directement au climat délétère qui règne dans certains immeubles. Les habitants se sentant surveillés – sans véritablement savoir par qui – et étant mis sous pression par les rappels à l'ordre des régies ont également tendance à observer et éventuellement signaler les comportements des autres habitants. Nous pouvons nous demander si la pratique de confier la gestion de logements sociaux à des régies pratiquant généralement d'autres offres de logement est souhaitable. Dans la pratique, cela a participé à dégrader l'expérience de la majorité des habitants vivant leur première expérience du logement social. Le manque de respect témoigné par un prestataire de service participe aussi à la difficile construction de l'estime de soi. La dignité tient autant à la qualité des murs de l'immeuble qu'au traitement réservé à ses habitants.

## 2.4. Cas sociaux et diversité : une sociologie de quartier à composer

La densité considérée comme trop élevée est très mal vécue dans certains immeubles, nous y reviendrons plus bas. Mais, alors que la question de la densité pouvait spontanément être imaginée comme problématique dans des immeubles cumulant des centaines d'appartements, le ressenti négatif des bénéficiaires du logement social porte surtout sur un autre aspect du cumul d'un grand nombre d'habitants dans un endroit restreint : celui de la diversité, ou plutôt de son manque.

Plusieurs discours ont porté sur le rapport Suisses – étrangers : trop d'étrangers, une trop grande variété de provenance ethnique ou culturelle, etc. Cependant, ces discours n'ont jamais vraiment réussi à dépasser le niveau de la généralité voire de l'a priori. Là où les discours étaient beaucoup plus incarnés, c'est lorsqu'il s'agissait au contraire de critiquer le manque de mixité sociale et l'absence totale de diversité des profils d'habitants. L'immeuble du 23-Août concentre cette critique du manque de diversité sociale, bien plus encore que les Libellules ou les Allobroges, présentant eux aussi un haut taux de personnes en situation fragile. La configuration elle-même de l'immeuble, centrée vers la cour intérieure où tout se passe, tout s'entend et tout se sait, renforce cette impression de vie en vase clos. C'est la figure du « cas social » qui domine dans les discours des habitants. Celui-ci ne serait pas capable de vivre en société et le cumul des profils similaires expliquerait de grandes difficultés de cohabitation.

*« Ici les cas sociaux sont des méchants. Ils pensent que tout leur est dû. Ils disent tout le temps qu'ils s'en foutent parce qu'on paie tout pour eux. »*

Madame H, rentière AI, 23-Août

*« Ils ont tellement de problèmes que le respect de la cage d'escalier... »*

Madame E, retraitée, enfants partis du domicile, Allobroges

Surtout, l'absence de mixité des profils limiterait les possibilités d'interactions et participerait à fermer sur eux des habitants déjà potentiellement fragiles. Cette limitation pèse aussi sur sa propre estime.

*« Question voisinage, y'a un truc qui se passe. Quand j'étais à fond atteint par la dope. Les autres c'était juste des cons. J'étais dans mon petit univers tout seul (...) Depuis mon sevrage je dis bonjour à tout le monde, je tiens la porte aux voisins. Ma relation avec le voisinage a totalement changé. Y'a cet aspect-là. On nous rend aussi la monnaie de notre pièce. »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules

*« Ici ils ont mixé que des trafiquants et des escrocs. Est-ce qu'on ne mérite pas d'avoir des médecins, des commerçants, des infirmières ? »*

Monsieur A, actif, famille nombreuse, 23-Août

Les difficultés ressenties dans l'immeuble du 23-Août mais aussi aux Libellules ne résultent pas directement de la construction de logements sociaux mais bien d'une mauvaise composition de la sociologie de ses habitants. Nous ne pouvons ici que penser aux travaux de Michel Bassand en lien avec la sociologie du Lignon. Les discours entendus au Lignon soulignent au contraire la diversité des habitants du lieu, particulièrement à sa fondation.

*« C'est comme un village. J'ai toujours vécu sur le haut, j'ai pas tellement envie de vivre en bas du Lignon. De mon temps, il était de notoriété que les pauvres vivaient en bas et les riches en haut, la tour c'était du beau linge. »*

Monsieur G., actif, en famille, Lignon

Si la diversité du Lignon semble s'être érodée, une idée diffuse est restée dans la tête de ses habitants et participent à leur fierté de vivre dans un endroit ouvert à tous. Le 23-Août et les Libellules connaissent une situation diamétralement opposée. La sélection des habitants semble ne pas avoir garanti de diversité. La réputation des Libellules peut expliquer pour partie la difficulté à mélanger les profils dans la cité. Le cas plus récent du 23-Août semble tenir à la sélection opérée à l'arrivée des nouveaux habitants. En effet, au moment de notre étude à l'automne 2018, la situation était décrite comme beaucoup moins conflictuelle qu'au tout début de la cohabitation, suite notamment aux départs de plusieurs habitants.

*« La régie a fait la sélection à la va-vite. Ils n'ont pas réfléchi sur la sélection des gens. Ils devaient vite remplir les appartements. »*

Monsieur A, actif, famille nombreuse, 23-Août

Ce manque de mixité sociale ferme les perspectives, nous le disions plus haut. Il rend plus complexe la cohabitation et ramène systématiquement l'habitant à sa propre condition de bénéficiaire d'un logement social.

*« Je ne peux pas dire que c'est hyper convivial. Cela tient un peu aux gens, certains sont franchement rébarbatifs. Il y a beaucoup de grognons. »*

Madame E, retraitée, enfants partis du domicile, Allobroges

*« J'ai passé la moitié de ma vie dans des histoires de dope. Je rencontre la moitié des gens ici que je fréquentais à l'époque. Ici, on peut pas avoir de projet. Pour pas mal de gens ici, on peut pas aller plus loin que la Migros du Lignon. »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules

*« Mes voisins de palier, on se croise, mais si on s'est croisé deux fois en deux ans, c'est déjà beaucoup. »*

Madame K, à l'assistance sociale, en famille, Libellules

Nous devons signaler, par contre, ne pas avoir vu de traces de communautarisme à l'œuvre dans les immeubles en HBM que nous avons analysés. La mixité des provenances semble avoir garanti une certaine égalité dans les rapports entre les habitants. Même dans les ensembles importants, tels le Lignon ou les Libellules, les familles immigrées nous ont signalé ne pas avoir particulièrement construit leurs réseaux sociaux au travers des réseaux nationaux ou régionaux.

*« Je donne un exemple en France : il y a des quartiers où il y a que des Noirs ou des Arabes. Nous aux Libellules, il y a des Noirs, des Indiens, il n'y a jamais eu de conflit entre nous. »*

Monsieur V., rentier AI, en couple, Libellules

La situation est un peu différente pour les immeubles de la Chapelle et de la Fontenette, où la sociabilité est plus développée que dans les autres ensembles étudiés. Celle-ci se développe notamment, mais pas uniquement, avec des regroupements dont la logique fait penser au

communautarisme. Les sociabilités intracommunautaires permettent aux résidents d'avoir des liens forts de voisinage et d'amitié et ne semblent pas exclusives.

*« C'est regroupé par pays, par religion, par couleur. C'est pas méchant mais... Ils restent entre eux. Disons que c'est dommage »*

Madame S., à l'aide sociale, en couple, La Fontenette

*« Typiquement, l'association, ça parle aux Suisses. Y'a deux-trois Nord-Africains aussi qui sont sensibles à ça. Mais on sent qu'il y a des communautés, c'est pas du tout leur... Je leur en veux pas mais... La fête des voisins, il y a une cinquantaine de personnes qui viennent, c'est cool mais c'est toujours les mêmes. Mais moi les regroupements entre régions, ça me pose pas vraiment de question parce que je connais toujours au moins une personne. »*

Monsieur R, actif, en famille, La Chapelle

L'exemple de ces deux ensembles mais aussi des autres immeubles investigués, montre à quel point les sociabilités des adultes passent par les enfants, dénominateurs communs qui rétablissent un socle d'échanges entre des voisins qui ne seraient probablement pas parlé dans d'autres circonstances.

*« Notre vie sociale n'est pas lié à l'immeuble, ça se fait plutôt via les enfants. Ca se passe avec les autres parents. Mais dans l'immeuble... bof. Ici, les gens restent avec leur cercle. »*

Monsieur G., actif, en famille, Lignon

*« Il y a une certaine entraide qui provient principalement du fait que les enfants se connaissent et de fréquentent à l'école. Cela favorise les échanges. »*

Madame B, mère au foyer, famille nombreuse, Lignon

Le cas de La Chapelle est particulier dans la mesure où il semblerait que les ménages aient été choisis sur base du critère des enfants et de l'âge de ceux-ci, réunissant de facto des familles plutôt jeunes, presque toutes entrées en même temps. Ce qui, d'une part, est salué pour les amitiés qui se sont nouées par ce biais mais qui, d'autre part, semble ne pas avoir été intégré en termes d'aménagements adaptés (manque de jeux, route non sécurisée à proximité immédiate et sur le chemin de l'école, etc.) ni avoir été pensé jusqu'au bout dans une vision de long terme.

*« Y a pas de miracle : les gens qu'on connaît mieux, c'est ceux qui sont à l'école avec les enfants, ou à la crèche. Et puis on était tous nouveaux habitants. Au début, on se regardait peut-être un peu tous comme ça, mais on se regardait tous la même chose, c'était pas les anciens qui regardaient les petits nouveaux. Et ça je pense c'est plus facile pour créer quelque chose. »*

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

*« Y'a un petit parc ici devant mais ça sert pas à grand'chose. Il y a beaucoup d'enfants ici parce qu'ils ont donné priorité aux familles avec des enfants. Alors tout le monde a des enfants plus ou moins le même âge mais on s'est dit dans 10 ans, quand ils seront tous adolescents, ils iront plus sur le tourniquet ! [rires] Il manque quelque chose. »*

Madame C., active, en famille, La Chapelle

A la Fontenette, les petits espaces verts où débouchent les entrées en contrebas des immeubles sont pris d'assaut par les enfants par jour de beau temps, sous le regard des parents qui font alors connaissance ainsi que des voisins de passage qui interagissent volontiers. Et ce, d'autant plus par l'intermédiaire des animaux de compagnie, lapins nains et chiens en tête, visiblement très prisés dans ces immeubles, et qui semblent constituer une base commune sur laquelle échanger et même rendre service, au-delà des éventuelles tensions.

*« Y'a une dame que je connais, avec Zorro [le chien]. On a sympathisé grâce au chien. [...] Nos voisins d'en face, on les connaît, à droite oui, ceux qui sont vers l'escalier aussi et à côté ils ont un lapin. L'autre jour on les a dépannés d'un brûleur et une autre fois du foin pour le lapin. »*

Monsieur S., rentier A.I., en couple, Fontenette

Indéniablement, la typologie du bâti participe directement à renforcer les effets déjà présents du manque de diversité des profils ou, au contraire, à les atténuer. L'immeuble du 23-Août, avec sa cour centrale fermée à tous ceux qui ne sont pas habitants se vit ainsi comme un vase clos, d'autant plus que le quartier étant en chantier depuis plusieurs années, l'alternative en matière d'espace public est limitée à proximité immédiate du bâtiment. Les Beaux-Champs, s'ils ne connaissent pas le même cumul de profils socialement fragiles, bénéficient de plus de l'ouverture des immeubles sur le site.

*« Ici il y a que des villas alors au début l'immeuble c'était un peu mal vu, mais en fin de compte tous les enfants viennent jouer ici ».*

Madame F., active, en famille, Beaux-Champs

Dans le cas de La Chapelle, la place ouverte, publique, où circulent nécessairement tous les habitants des logements sociaux dès lors qu'ils sortent de chez eux, semble avoir favorisé l'émergence d'une sociabilité particulièrement développée. Ainsi, Monsieur J. et Monsieur Y. disent tous les deux s'être fait des connaissances et des amis notamment par le biais de la place et de la terrasse du café/brasserie/épicerie.

*« Ici c'est le point de rendez-vous. Vous verrez dans une heure, à la sortie des classes, ce sera rempli, surtout qu'il y a du soleil ».*

Monsieur Y., actif, en famille, La Chapelle

Ce rôle fédérateur de la place à La Chapelle tient notamment au fait qu'il n'est pas possible de passer directement depuis l'immeuble, aux parkings en souterrain. Il est nécessaire de sortir et traverser cette petite place pour accéder au parking. Si cette absence d'accès direct immeuble-parking est donc une condition au fonctionnement social de la placette, elle génère des insatisfactions en particulier lorsque les habitants reviennent avec des courses et accèdent moins facilement et directement à leur logement.



*« C'est le côté cool je trouve, c'est qu'ils ont pas fait un accès direct aux parkings. On est obligé de sortir. (...) T'es obligé de croiser les gens. Même ceux à qui ça convient pas. Du coup, les gens s'arrêtent au bistro alors qu'ils avaient pas prévu, enfin ça crée des autres situations qu'une cage d'escalier où personne n'ose demander à l'autre comment ça va ou pas plus que ça quoi. Ça je trouve très réussi : ça nous oblige à être dehors, à se croiser ».*

Monsieur R, actif, en famille, La Chapelle

Il faut noter finalement que cet état de fait est fragile au sens où quelques-uns des résidents dont les appartements donnent sur la place se plaignent du bruit certains soirs, notamment l'été. Cela montre bien qu'il faut trouver les moyens de faire cohabiter les rythmes de chacun, mais aussi d'accompagner et de réguler les usages pour qu'ils puissent perdurer dans le temps. D'un point de vue technique, la qualité de l'isolement phonique, avec des fenêtres avec un triple vitrage, est indéniablement un atout pour mieux supporter les bruits extérieurs.

En définitive, ces observations semblent ainsi mettre en lumière deux leviers pour améliorer et agir sur la qualité de vie des bénéficiaires du logement social. Il s'agit dans un premier temps de construire une sociologie équilibrée d'habitants, peut-être en mélangeant les logements sociaux et les loyers libres voire les propriétés par étages comme au Lignon. Dans un second temps, l'ouverture du bâtiment sur un espace public à proximité directe des entrées notamment, peut permettre le brassage de populations et ainsi limiter l'effet « vase clos ».

## 2.5. La vie commune est un apprentissage, plus encore dans le logement social

A la différence des coopératives, les habitants ne choisissent pas le logement social pour sa vie commune. Cette comparaison, relevée plusieurs fois par des habitants se plaignant de l'isolement dans lequel ils demeuraient, semble bien illustrer une différence importante entre la pratique et la théorie. Plusieurs des immeubles que nous avons visités ont été pensés pour créer une vie commune et garantir des relations entre les habitants. Les Beaux-Champs bénéficient ainsi de grands espaces en commun à chaque étage, d'ateliers à louer au rez-de-chaussée, l'immeuble du 23-Août d'une salle commune, d'une cour sur laquelle donne la majorité de la centaine d'appartements. Les projets de rénovation des Libellules ont visé eux-aussi à améliorer la qualité des relations humaines en créant notamment des modules thématiques dans les étages, par la reconversion d'anciens logements, ainsi que par la construction d'édicules au pied de l'immeuble.

Cependant, pour que cela fonctionne, les habitants doivent non seulement le vouloir, mais aussi avoir l'opportunité, voire les capacités, d'interagir entre eux, ce qu'un niveau de privacité suffisant dans le logement ainsi qu'une absence de contraintes semblent conditionner. Ces deux réalités semblent ne pas avoir été intégrés par les architectes dans leurs projets et par les propriétaires et les régies dans leur sélection des habitants puis dans leur – absence de – suivi de la gestion des espaces communautaires.

*« Ici les liens sociaux, ça fonctionne plus en fait. C'est terminé. Alors ils ont essayé de recréer ça de façon artificielle. Par exemple on a une salle commune. Mais c'est une salle commune, enfin personne n'y va. Elle est ridiculement petite. Alors je pense que le nombre y est pour quelque chose, c'est normal. »*

Madame R., active, seule, Fontenette

*« Après, de nouveau, c'est pas parce qu'on a un joli outil qu'on va s'en servir. Y'a cette idée où on veut créer du lien dans ce quartier défavorisé. Mais c'est pas nous qui avons demandé ! C'est des urbanistes, des sociologues, qui ont dit il faut créer du lien. Mais c'est pas le biotope des gens. Ils n'ont pas l'habitude de ça. »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules

*« J'ai 50 ans, je suis malade, je veux juste être tranquille dans ma vie. »*

Madame H, rentière AI, 23-août

Certains pourtant souhaitent pour leur part le contact avec leurs voisins. Ils sont peut-être minoritaires mais dès lors souffrent de la situation dans l'immeuble, même si certains exemples fonctionnent mieux que d'autres.

*« Noir ou Blanc, chacun a son caractère. Si la personne veut pas me dire bonjour, tant pis. Moi je suis une femme théâtrale. Je trouve toujours contact pour expliquer le temps, dire bonjour. »*

Madame A, grand-mère, en couple, Libellules

*« On dit bonjour et tout, mais les gens ont peur, ils sont méfiants, ils ne s'ouvrent pas. »*

Madame D., grand-mère, seule, Libellules

*« Ce n'est pas chacun chez soi. On côtoie beaucoup les gens. On a toujours la porte ouverte, pour ça ça se passe bien. On accueille les gens, en tant qu'Africaine c'est pas trop un problème. »*

Madame B, mère au foyer, famille nombreuse, Lignon

Ainsi, beaucoup de bénéficiaires regrettent la faible dimension sociale de leur habitat ; ils souhaiteraient surtout un accompagnement de la vie collective par des structures qui mettraient en places des activités favorisant les rencontres et les échanges. Il ressort dans certains cas un sentiment de frustration par rapport à une volonté de vie collective plus développée qui est limitée notamment par les règlementations mises en place par les régies et par le manque de volonté de certains de leurs voisins.

Dans le cas de La Chapelle, cette structure a été fondée par des habitants qui se sont organisés et ont créé une association. « Chemin de Compostelle » organise ainsi la fête des voisins une fois par an, un vide-grenier et un « clean-up day » également. L'existence de cette association est une chance pour les nouveaux arrivants qui, s'ils le souhaitent, peuvent avoir rapidement l'occasion de côtoyer des voisins. Si globalement les relations semblent bonnes entre la régie, la mairie, et l'association, quelques points pourraient tout de même être améliorés, comme le suggère la citation suivante :

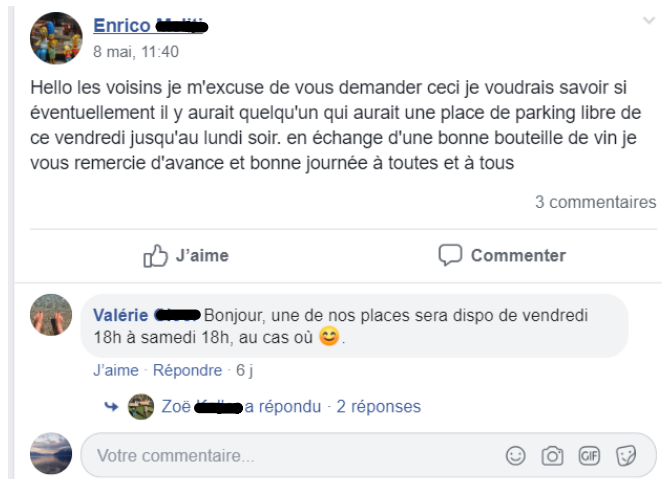
« On a demandé aussi d'avoir des panneaux d'affichage pour mieux transmettre les infos entre nous sur ce qui se passe dans le quartier. Mais on n'a jamais reçu de réponse, ils nous ont dit qu'on n'avait pas le droit de coller des affiches sur les vitres, etc. On peut avoir des affiches, mais où on les met les affiches ? »

Monsieur C., actif, en famille, La Chapelle

Toujours dans ce même quartier de La Chapelle, il existe un groupe Facebook La Chapelle sur lequel des habitants postent des demandes de services, offrent leurs services, donnent ou vendent des objets qu'ils n'utilisent plus.



Annnonce pour la fête des voisins sur la page du groupe Facebook La Chapelle



Exemple d'entraide entre voisins via les réseaux sociaux à la Chapelle.

L'idée d'un accompagnement pour aider et instruire les habitants dans les modalités du vivre-ensemble au sein du logement social nous a été signalée à plusieurs reprises. Les populations de ces bâtiments cumulent bien souvent des difficultés financières, sociales voire des itinéraires personnels particulièrement difficiles. Aucune initiative n'a été mise en place pour accompagner les habitants après leur installation et les règles que nous avons vues sur le terrain semblent toutes avoir été édictées après coup et répondre par la seule limitation aux difficultés pratiques du vivre-ensemble.

« Ici beaucoup de gens ont vécu la guerre. Maintenant ils sont en Suisse. Il faut d'abord les habituer à vivre ici et pas trop les mettre ensemble. »

Monsieur A, actif, famille nombreuse, 23-Août

« Les locataires n'étaient pas préparés à vivre dans un immeuble comme ça, les gens ne sont pas respectueux. »

Monsieur M., actif, en famille, 23-Août

Finalement, pour que s'épanouisse une vie commune harmonieuse, il est nécessaire de ne pas limiter les initiatives personnelles ni l'utilisation des éléments programmatiques justement prévus pour garantir cette vie commune. Sur ce dernier point, nos enseignements empiriques sont sévères. Dans une majorité de cas, les possibilités pour favoriser la vie commune ont été volontairement limitées et les initiatives combattues.

C'est par exemple le cas dans les immeubles des Beaux-Champs, où les habitants avaient initialement le souhait d'une vie collective et ont pris des initiatives pour favoriser les rencontres et les échanges. Le durcissement progressif du ton de la régie par rapport à certains comportements dépassant légèrement le cadre fixé dans le bail (par ex. dépôt de poussette sur le palier de la porte, enfants jouant sur les coursives, organisation d'apéritifs, etc.) ont conduit à ce que les habitants se limitent dans ces démarches. Il y a dans ce cas une très grande déception des habitants qui ont de bonnes relations de voisinage et pour lesquels les fortes restrictions en matière d'appropriation leur font perdre leur motivation de s'impliquer dans un tel projet.

Il existe ainsi, dans certains cas, un véritable écart entre le projet architectural en matière d'appropriation des espaces et la vie d'immeuble dans les faits. Dans les constructions récentes, les architectes prévoient fréquemment des espaces relativement généreux pour favoriser les rencontres et les échanges entre les habitants. Néanmoins, l'absence d'accompagnement à la vie commune transforme rapidement ces espaces en support de conflits entre habitants ainsi qu'avec la régie ou le concierge. Les usages parfois inappropriés entraînent alors des restrictions de ces espaces tels qu'ils ont été initialement pensés, ce qui contribue à la frustration des habitants quant à la vie commune.

*« Les architectes ils sont contents, mais en fait quand on cherche un peu ça ne favorise rien du tout puisqu'on a accès à rien... »*

Madame F., active, en famille, Beaux-Champs

C'est le cas des immeubles des Beaux-Champs où différents aménagements ont été planifiés de manière à favoriser la rencontre entre les habitants, comme les larges plateaux ouverts entre les logements proposant des bancs. Néanmoins, les restrictions de la régie limitent l'usage de ces espaces par les habitants. Les enfants ne sont pas exemple pas autorisés à y jouer.



*Vue sur les plateaux dans les immeubles des Beaux-Champs. Ces espaces généreux ne peuvent pas être utilisés par les enfants pour y jouer et tout dépôt de matériel (même de courte durée) y est interdit.*



*Banc servant pour des apéritifs entre voisins menant aux conflits avec la régie et à des restrictions plus importantes.*

Il en est de même avec la cour intérieure dans l'immeuble du 23-Août, des restrictions ont été mises en place pour limiter les nuisances sonores notamment provoquées par les enfants. Dans ce cas, il est également très intéressant de souligner que les espaces devant les appartements donnant sur la cour et les coursives devaient initialement pouvoir être utilisés librement. Certains locataires s'étant

appropriés trop largement ces espaces, des délimitations ont dû être peintes à même le sol pour subdiviser ce qui devait être un espace commun.



*Délimitation des espaces privés dans la cour intérieure de l'immeuble du 23-Août.*



*Vue de la salle commune fermée au 23-Août.*

Dans le cas du 23-Août, la salle commune est également un exemple marquant de cette problématique de proposer des espaces de rencontre innovants sans mettre en place un processus d'accompagnement pour favoriser la vie commune. Cette salle située au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble, accessible par la cour intérieure et équipée de sanitaire, d'une cuisine et d'un balcon a généré d'importants conflits qui ont finalement menés à sa fermeture. En effet, malgré les règles d'utilisation (couvre-feu, usage réservé aux habitants, respect du matériel, etc.) plusieurs cas d'usage abusif ont eu lieu. La gestion de la salle était du ressort du concierge mais celui-ci peinait à faire respecter les règles d'utilisation, ce qui a même conduit à des agressions. Ceci a finalement conduit à la fermeture de la salle qui constitue une déception pour certains habitants mais également un soulagement pour ceux qui étaient le plus directement touchés par les nuisances qui y étaient liées. Dans ce cas c'est donc directement le manque de mesure d'accompagnement qui a généré cette situation.

Dans ce cas, la principale mesure d'accompagnement à la vie commune est l'intervention régulière d'un organisme de médiation (Collectif interculturel de médiation – CIM) qui a désormais établi une permanence dans la salle commune fermée. Ceci illustre un certain manque de proactivité en matière de mesures d'accompagnement.

*« Il y a tout ce qu'il faut dans ce quartier, mais tout ça les gens n'ont en rien à foutre ! On dépense pour tout ça, mais après derrière il n'y a pas un suivi ! »*

Monsieur L, rentier AI, en couple, Libellules

## 2.6. Surveillance, tyrannie et clientélisme : les dangers d'une société hiérarchisée

Nous avons parlé plus haut de la particularité du cumul des situations personnelles de fragilité observées dans certains immeubles de logements sociaux visités ainsi que de l'absence presque totale d'anticipation puis de suivi des situations parfois hautement conflictuelles en présence. Ces deux éléments, fragilité et manque de suivi externe, participent à l'émergence d'un système de

fonctionnement hiérarchique où le contrôle, la surveillance et l'exclusion crée un climat général délétère.

Nous le signalons dans les considérations relatives aux difficultés d'accès au terrain, de nombreux bénéficiaires du logement social, notamment sous le régime du HBM, sont à la fois allophones et peu intégrés dans le tissu social local. Cette méconnaissance des cadres réglementaires et des pratiques entraînent une double faiblesse ; par rapport à ceux qui les maîtrisent, c'est-à-dire certains autres habitants, identifiés et désignés comme maîtrisant les codes et les lois, et par rapport à l'autorité que représente la régie et *in fine* le propriétaire voire l'État. Ce que nous avons trouvé dans différents immeubles analysés, en particulier au 23-Août, aux Libellules ou aux Beaux-Champs (mais moins présent à La Chapelle et à Fontenette cependant), c'est un terreau favorable à l'expression de trois éléments d'une société hiérarchisée : surveillance et contrôle, tyrannie et réseau de clientélisme. Or, cette situation pèse lourdement sur la capacité d'épanouissement des bénéficiaires du logement social. Elle est un frein à l'appropriation des logements et des possibilités offertes par l'immeuble et le quartier.

Face à la méconnaissance de ce qui est permis et de ce qui ne l'est pas s'épanouit la tyrannie supposée de ceux qui bénéficient des codes. Cette situation est particulièrement exacerbée dans l'immeuble du 23-Août, l'immeuble à la cohabitation la plus dégradée que nous ayons analysé.

*« Une qui connaît bien la loi est la première qui a pris la moitié de la cour pour elle. »*

Madame H, rentière AI, 23-août

*« Ma femme avait pensé partir. Elle connaît pas du tout les pratiques suisses. Moi je savais qu'il y a des lois en Suisse. On ne pouvait pas nous terroriser. »*

Monsieur A, actif, famille nombreuse, 23-Août

L'acceptation de la tyrannie des autres dépend de la maîtrise des codes et donc de la confiance en soi. La situation est ainsi toute autre aux Beaux-Champs alors que le système de surveillance et de délation y a atteint des proportions importantes. Dans ce cas, la majorité des bénéficiaires rencontrés sont des familles anciennement issues du loyer libre et pleinement intégrées dans le tissu social et professionnel. Si la situation de hiérarchie et de contrôle qu'ils décrivent participent à une dégradation nette de la qualité de vie dans l'immeuble, leur réponse personnelle est différente par rapport aux situations fatalistes rencontrées au 23-Août ou aux Libellules.

*« Mes enfants je leur dis de jouer dehors dans les coursives, peu importe les règles. »*

Madame F, active, en famille, Beaux-Champs

Cette différence de capacité individuelle à se défendre et à participer au fonctionnement harmonieux de la collectivité engendre des pratiques de surveillance et donc de contrôle et à la sensation que se met en place un système clientéliste autour de ceux qui maîtrisent les codes. La surveillance est encore exacerbée notamment dans le cas de l'immeuble du 23-Août par une configuration architecturale où chacun peut à loisir voir chez l'autre, grâce à la cour, même si celle-ci est présentée comme ayant la largeur d'une rue. La configuration des grands plateaux aux Beaux-Champs permettent aussi de voir dans certaines chambres dont les fenêtres ouvrent sur l'espace commun. Lorsque la dégradation des relations interpersonnelles prend des proportions inacceptables comme au 23-Août, les configurations

architecturales ne garantissant pas une privacité suffisante sont utilisées contre les habitants les plus fragiles.

*« On a eu une dame, elle est partie, ils lui ont fait de la vie un enfer. Elle comme elle habitait dans la cour, c'était une maman célibataire, chaque fois qu'elle avait une visite, il y avait tout le monde qui savait dans la cour. »*

Monsieur M., actif, en famille, 23-Août

*« Tout le monde est au courant de tout. »*

Monsieur M., actif, en famille, 23-Août

Tout le monde participe, peu ou prou, à l'exercice du contrôle sur les actes des autres. Nos discussions approfondies avec des bénéficiaires nous ont montré à plusieurs reprises que l'on pouvait profondément souffrir du contrôle exercé par ses voisins ou par le concierge et la régie, mais participer activement à faire fonctionner un système que l'on réprovoque en pratiquant soi-même la surveillance et la délation. Cette considération nous fait dire que les difficultés rencontrées ne sont pas le fait de quelques individus mal intentionnés mais bien d'une organisation qui fait système. La mise en place d'un contrôle et des tendances à la tyrannie répondent au contexte d'une absence de connaissance partagée des règles et d'une société verticalement hiérarchisée.

Ce système fonctionne aussi sur l'impression que d'autres profitent d'une proximité ou d'une connaissance approfondie et entrent en contrepartie dans un système de clientèle.

*« Il y a une sorte de clan, il y a un clivage, aussi dans l'entretien. Il se manifeste à différents niveaux. »*

Madame J, active, en famille, Beaux-Champs

*« Il y a un gros problème avec la conciergerie, la relation elle est malsaine, c'est une question de pouvoir. »*

Monsieur F, actif, en famille, Beaux-Champs

*« Il faudrait que l'on soit en autogestion. »*

Monsieur C., actif, célibataire, Allobroges

La gestion des locaux en commun semble se prêter à cela, notamment parce que les conditions d'accès ne sont pas claires, changent ou sont fixées arbitrairement. Là encore, dans les cas les plus conflictuels, c'est la peur qui cimenter le fonctionnement tyrannique de la vie en commun. Dans certains cas, des situations très tendues apparaissent entre les habitants. C'est notamment le cas aux Libellules, où certains habitants n'osent pas se plaindre à la régie des nuisances générées par d'autres habitants de peur de représailles. Des bandes de jeunes vivants dans l'immeuble mais venant également de l'extérieur viendraient y commettre des dégradations. Dans ces situations, les habitants souhaiteraient que des mesures pour renforcer la sécurité soient mises en place, avec par exemple la présence permanente d'un surveillant.

*« C'est l'omerta ici, les gens ont peur. »*

Monsieur L, rentier AI, en couple, Libellules



Il y a lieu de considérer les difficultés particulières des bénéficiaires du logement social dans l'accès aux informations et aux règles. Un accompagnement à la vie en commun, comme signalé plus haut, permettrait de garantir un accès plus équitable à l'information. La configuration architecturale des immeubles est ensuite fondamentale pour garantir une privacité aux habitants. Le sacrifice de la privacité pour permettre la création d'un lien social est très mal vécu par les habitants. La privacité doit être au préalable garantie et recherchée par la configuration architecturale du bâtiment. Ce n'est que sur cette base que peuvent être ensuite pensés et programmés des espaces pour la rencontre et le partage.

## 2.7. Quand une baisse de loyer freine la mobilité sociale

Les modalités de fixation des loyers dans le logement social sont très largement inconnues des personnes qui résident dans les immeubles investigués. Dans ce contexte, la manière dont les locataires sont informés du montant et de la méthode de calcul semblent parfois déficientes. Ainsi, plusieurs des locataires rencontrés mettent en évidence leur incompréhension du montant en tant que tel et leur information très tardive de ce montant au moment de l'emménagement.

*« Le prix, c'était bizarre... On n'a pas eu une feuille avec le prix HLM et le prix normal »*

Monsieur C., actif, en famille, La Chapelle

*« J'ai demandé à plusieurs reprises une estimation du loyer. On n'a jamais, absolument jamais pu avoir cette information. C'est quand on arrive ici qu'on apprend que voilà, le loyer est doublé. Comment on va faire, comment on va se démerder, c'est visiblement notre problème. Et après il a baissé à cause de tout un bazar que je connais pas et alors maintenant il est à 892, ce qui... voilà... [rit] ».*

Madame R., active, seule, Fontenette

A plusieurs reprises, les personnes rencontrées comparent ce qu'elles paient avec ce qu'elles savent (ou pensent savoir) des montants des loyers pour des logements situés dans le voisinage. La méconnaissance et l'incompréhension des enquêtés face aux modalités de calcul des loyers dans le secteur HLM les rend attentifs au montant de leur propre loyer en comparaison notamment des loyers libres dans les bâtiments situés à proximité. A La Chapelle, cette situation a créé un climat de suspicion et de jalousie entre riverains, jusqu'à établir un clivage dans les discours et les relations entre le « haut » du quartier et « le bas ». Une distinction évidemment aussi bien spatiale que sociale, puisque les personnes rencontrées habitaient dans la partie basse du quartier, sous régime HLM, et estimaient être désavantagées vis-à-vis des locataires à loyers libres, installés dans la partie haute.

*« Quand tu entends que les gens qui habitent derrière, avec des appartements plus grands, plus beaux, et ils payent moins cher, c'est bizarre ! »*

Monsieur C., actif, en famille, La Chapelle



« En fait, y'a une grosse injustice dans ce quartier, c'est que les loyers libres paient moins que les HLM. Et on sait pas pourquoi. Tant mieux pour eux mais du coup eux ils ont eu une baisse de 300F de loyer et nous on les réclamait, ça marchait pas pour les HLM, finalement on a eu notre première baisse de loyer l'année passée. Et puis là on vient d'en avoir une deuxième. On s'était un peu investis avec ma femme pour comprendre pourquoi on n'avait pas droit à cette baisse de loyer, c'était un petit peu étrange. Et puis du coup depuis le début, y'a une espèce d'injustice, enfin ça cause quoi. Les gens savent et puis du coup c'est pas cool parce qu'ils ont des apparts à 120m<sup>2</sup> et puis à 300F de moins que nous. On se dit qu'on s'est fait un peu avoir. Mais du coup, à l'échelle du quartier, c'était très étrange. »

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

En parallèle, des problèmes semblent être liés aux barèmes de revenus et aux surloyers associés. Avec l'augmentation des revenus du ménage, les loyers évoluent très fortement à la hausse et imposent un déménagement redouté alors que les personnes sont bien installées dans leur logement, dans leur quartier et y ont développé des sociabilités.

« Le loyer va encore baisser. Pour nous la solution ce serait qu'il reste comme ça. Sinon on peut pas travailler en fait. Moi je suis à 80%, j'aimerais passer à 100 mais là je peux pas travailler même si j'aimerais bien. Sinon on perd notre appartement et c'est pas facile à Genève. [...] Ca fait réfléchir. Puis j'imagine des parents aussi qui ont des enfants plus grands et qui vont commencer à faire des petits travail [...], comment ils vont faire après ? »

Madame C., active, en famille, La Chapelle

« Nous on se retrouve dans une situation vraiment désagréable avec le HLM. C'est-à-dire qu'on va bientôt probablement sortir du barème. On va dépasser le barème d'entrée et du coup on va se faire surtaxer [...]. Les surtaxes elles sont hyper élevées, parce qu'ils veulent que ça fasse partir quoi. [...] Pendant 10 ans j'étais à mon compte, j'étais pas bien. Là j'ai décidé d'arrêter et je me suis fait embaucher donc tout de suite les conditions de salaire sont meilleures, du coup on frôle le truc.

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

« Moi je connaissais pas ce régime HLM et du coup j'en reviens un peu quoi ; je trouve dommage. Parce que le HM c'est pas mal, y'a un pourcentage de logements subventionnés, et puis si tu rentres en subventionné on t'aide pour le loyer mais si tu dépasses un certain barème ben on t'aide plus mais t'as pas besoin de partir. Parce là c'est terrible : dans une ville comme Genève où c'est la crise du logement, ça veut dire que peut-être il faut changer de commune, trouver un autre logement, changer d'école, déraciner les enfants, toute la vie sociale qu'on s'est faite. Du coup la carrière, on se dit : on va freiner. »

Monsieur R., actif, en famille, La Chapelle

A la menace d'être contraint de quitter un lieu et des réseaux bien établis s'ajoute une obligation de statu quo professionnel qui, comme souvent, se répercute plus généralement sur les femmes.

*« Notre sentiment c'est que c'est fait pour des gens qui ne travaillent pas. Au moins la femme ou l'homme. Ceux qui ont droit à un bon appartement, c'est des gens qui ne travaillent pas, c'est ça notre sentiment. Et la femme elle travaille pas, la plupart du temps. Mais nous on n'y aurait pas droit parce qu'on veut travailler... [...] Si je travaille à 100% maintenant, j'ai 500CHF de plus à payer. Alors entre la garde des enfants, les 500 francs et les impôts, il vaut mieux rester à la maison. [...] Mais la plupart dans ce bâtiment, la femme elle travaille pas. »*

Madame C., active, en famille, La Chapelle

Enfin, dans le cas de La Chapelle, deux des personnes rencontrées nous ont fait part de leur incompréhension face à la présence dans les logements sociaux de profils de personnes qui ne devraient pas, selon eux, y avoir droit, tant leurs niveaux de revenus apparents suggèrent l'aisance.

*« Comment ça se fait qu'il y a des cadres d'entreprise qui habitent des HLM alors qu'il faut pas dépasser les 80.000 CHF/an ? Ils roulent en Porsche, Maserati, allez voir dans les parkings ! »*

Monsieur J., à l'assistance sociale, seul, La Chapelle

On voit donc à nouveau combien l'innovation en matière de logement social réside peut-être tout autant, d'une part, dans la possibilité pour les locataires d'avoir accès, au plus tôt, à une information transparente quant aux montants auxquels ils s'engagent mais aussi quant aux logiques de recrutement des candidats, d'évolution des loyers et des implications qu'elles engendrent. D'autre part, conjointement, il paraît primordial que les mécanismes d'adaptation des barèmes n'entraient pas les ambitions d'évolution professionnelle et soutiennent les ancrages socio-spatiaux, au risque de renforcer des schémas socio-culturels déjà fragilisés et fragilisants.

## 2.8. Les lacunes de médiation engendrent frustrations et perte de qualité de vie

Directement dans la lignée de ce qui a été dit précédemment, il y a lieu de constater que la dégradation des relations interpersonnelles est aussi possible parce qu'aucune structure de médiation n'est apportée en support au dialogue. Au contraire, dans les cas les plus conflictuels que nous avons rencontrés, la réponse apportée aux problèmes de cohabitation et d'usages des espaces communs a été la limitation progressive d'accès à ces espaces.

*« C'est complétement idiot cette cour intérieur, les enfants ne peuvent plus rien y faire ! Ça a commencé à gueuler, tout a été interdit, d'abord le ballon, puis la trottinette, puis directement les enfants parce qu'ils parlaient trop fort »*

Madame H, rentière AI, 23-Août

*« Il y avait un désir de se rencontrer, et après je ne sais pas comment ça s'est passé et du coup ils ont tout verrouillé. »*

Madame J., active, en famille, Beaux-Champs

Le rôle du concierge est particulièrement mis en avant par les habitants, comme unique référent d'une possible médiation. Cependant la situation est plus complexe qu'elle peut y paraître pour certains habitants. Le cas de l'immeuble du 23-Août illustre les situations particulièrement difficiles auxquelles peuvent être confrontés les concierges qui doivent s'assurer d'une part de la mise en application des règles édictées par les régies, mais jouent également le rôle de personnes de référence qui peut contribuer à la création d'un lien social entre les habitants.

Le poste de concierge est généralement jugé comme étant particulièrement important pour la vie commune. Au-delà des tâches liées à la gestion d'immeuble, les concierges sont souvent plébiscités pour y gérer la vie sociale. Ceci est d'autant plus marquant lorsque ceux-ci résident dans l'immeuble dont ils sont en charge. En effet, les concierges servent généralement de relais pour assurer la médiation de conflits entre les différents habitants mais également avec la régie. Toutefois, ceux-ci ne disposent pas forcément de compétences en matière de médiation et se retrouvent coincés dans un système de hiérarchie entre la régie et les habitants et doivent tenter d'assurer un certain équilibre. Ainsi, dans certains cas, le concierge est également considéré comme contribuant aux difficultés de la vie d'immeuble en signalant les comportements inadéquats auprès de la régie.

Le rôle du concierge est donc central dans les immeubles et ceci peut-être encore plus spécifiquement dans des logements sociaux où la mixité est forte. Il est essentiel que les concierges soient conscients et volontaires dans ce rôle, qu'ils disposent des compétences nécessaires pour l'assurer, mais également que les régies leur en donnent les moyens. En effet, il est important que ces dernières ne considèrent pas les concierges uniquement comme des intermédiaires servant à l'application des règles de vie commune, mais qu'ils disposent également du soutien nécessaire pour favoriser la vie commune. Les concierges doivent par exemple pouvoir prendre des initiatives concernant des mesures ou de petits aménagements favorisant la vie commune, mais doivent inversement également pouvoir se reposer sur la régie ou les propriétaires en cas de situations plus problématiques.

Il n'en demeure pas moins que le concierge se retrouve parfois dans une situation intenable : plus il sera permissif et donc acceptera les demandes des habitants notamment en matière de jouissance élargie des espaces communs, plus son propre travail s'en trouvera allongé, sans aucune contrepartie salariale. Le concierge n'a donc pas intérêt à jouer le rôle d'un facilitateur au-delà de ce que son cahier des charges prévoit. La médiation ne peut donc pas reposer seulement sur ses épaules.

Le rôle des régies est ici central. Pourtant, de manière générale, on constate un grand manque d'implication de la part des régies ou des propriétaires dans la vie commune de leur immeuble, et personne n'est véritablement en charge de la vie commune. Dans certains cas, ce sont en effet les concierges ou encore des habitants ou des associations de quartier qui reprennent donc ce rôle. Les habitants s'interrogent eux aussi sur l'identité de ce facilitateur de la vie en commun.

*« Dans un quartier comme ça, c'est ça qui faudrait ! Il faut mettre un professionnel [...] qui fasse un contrôle, parce qu'autrement ça va de nouveau très mal finir. Je suis même étonné que ce ne soit pas déjà arrivé ! »*

Monsieur L., rentier AI, en couple, Libellules

Surtout, ce que montre notre travail empirique c'est que cette dégradation des conditions du vivre-ensemble et cette restriction progressive de l'usage en commun des espaces pourtant imaginés pour cela, engendre une frustration et un désengagement progressif de la part des habitants. Cela engendre *in fine* un phénomène de désappropriation.

Cette sensation de frustration nous l'avons particulièrement ressenti aux Beaux-Champs, là où l'offre architecturale était la plus alléchante et où la limitation des droits a été particulièrement forte.

*« C'est un peu une déception, on y a mis du nôtre, donc la déception elle est à la mesure de nos attentes et de ce que l'on a investi. Pour nous ça a été un effort, on a essayé de jouer le jeu pour essayer de rentrer dans le concept et ça n'a pas marché. »*

Madame J, active, en famille, Beaux-Champs

*« Quand je suis arrivée là j'étais super enthousiaste, ces grands paliers c'est beau. En emménageant ici on s'est dit on reste au moins 10 ans, mais là, maintenant, on cherche ailleurs, moi j'ai envie de me défaire de cette régie. »*

Madame F, active, en famille, Beaux-Champs

*« Les architectes ils sont contents, mais en fait, quand on cherche un peu, ça favorise rien du tout, puisqu'on a accès à rien. »*

Madame F, active, en famille, Beaux-Champs

Le dépit de la perte d'éléments appréciés, telle la salle commune du 23-Août, marque aussi le discours de certains habitants. La dégradation de la situation ne permet pas la jouissance en commun de ces espaces pourtant initialement bien dessinés.

*« Je regrette beaucoup la salle commune. C'était bien. C'était sympa, comme ça les gens n'entrent pas chez nous. J'ai invité toute la famille. Nous on a été les derniers à pouvoir l'utiliser. »*

Madame H, rentière AI, 23-août

*« Je suis venu 2-3 fois dans la salle et j'étais agressé verbalement. La dernière fois, il y avait plus de 100 jeunes dans l'immeuble pour une fête. Je me suis fait agresser physiquement, la police est venue et ils ont été obligé de fermer. »*

Monsieur M., actif, en famille, 23-Août

De cette déception naît un sentiment de désintéressement, que nous avons retrouvé fortement chez plusieurs bénéficiaires. Ce phénomène progressif met directement en lumière les leviers de l'appropriation, en les illustrant par leur déstructuration.

*« Moi je ne veux pas mettre d'argent dans un appartement d'où je peux être expulsée. Ma maman vient de décéder, je vais hériter. J'aurai peut-être trop d'argent. Je préfère partir en voyage que de mettre mon argent dans cet appartement. C'est à eux de le faire. »*

Madame E, retraitée, enfants partis du domicile, Allobroges

*« On ne nous l'a pas interdit mais nous on se l'interdit. Moins on a à faire à eux, mieux on se porte. »*

Madame J., active, en famille, Beaux-Champs

*« C'est la raison pour laquelle on a laissé en l'état. On veut pas que la régie dise qu'on est des gens embêtants. »*

Monsieur V, rentier AI, en couple, Libellules

*« C'est pas un question de peur, mais la maison ne nous appartient pas. La maison c'est une maison de l'État. Pour éviter d'avoir des problèmes avec l'État, le mieux c'est de laisser tel quel. Le mieux c'est qu'ils voient qu'on a rien fait. »*

Monsieur V, rentier AI, en couple, Libellules

*« C'est un quartier vivant, mais on est poussé à l'abandon et après les gens ils se croient tout permis. »*

Monsieur L, rentier AI, en couple, Libellules

## 2.9. La densité est un ressenti

Les deux enseignements suivants, relatifs à la densité et à l'insularité, doivent être compris ensemble. En effet, ils sont les deux facettes d'un même fait : la densité n'est pas ressentie partout de la même manière et alors que dans certaines configurations architecturales, elle provoque une souffrance pour les habitants, dans d'autres au contraire elle est le support à l'émergence d'une qualité de vie chérie par les habitants. Dans tous les cas, elle s'apprivoise, et d'autant plus dans le cas des immeubles neufs où tous les habitants emménagent en même temps.

*« On a été un peu tous choqués d'être arrivés tous ensemble. Je pense qu'on a été tous un peu ébranlés. Et donc les flics étaient tout le temps là. [...] On devait apprendre à vivre ensemble, chacun avec nos différences. »*

Madame R., active, seule, Fontenette

*« Les problèmes que la fondation a maintenant, ils l'ont cherché. On a cherché les ennuis de concentrer les gens comme ça dans un carré. »*

Madame H, rentière AI, 23-août

Nous l'avons dit, la concentration des bénéficiaires du logement social dans un même bâtiment peut avoir des impacts importants sur la qualité du vivre-ensemble. La trop forte densité, le manque d'inimité ainsi que le manque de mixité participent à la création d'un sentiment d'intrusion ou de ghetto.

*« J'ai mis des rideaux qui sont fermés, pour avoir quand même encore un lien avec l'extérieur mais qu'on puisse pas me voir si je sors de ma douche. [...] [Dans l'ancien appartement], y'avait pas 150 personnes qui passaient par jour comme ça [sous les fenêtres]. Et puis on se connaissait aussi. »*

Madame R., active, seule, Fontenette

Ce sentiment de densité dépend en fait en grande partie de la configuration des immeubles et de la manière dont les appartements y sont disposés. En effet, l'impact de la densité sur la qualité de vie ne dépend pas simplement du nombre de personnes vivant dans un même immeuble, mais bien de la manière dont les logements y sont répartis. L'exemple de la cité du Lignon démontre bien qu'un nombre d'habitants très élevé peut très bien être géré par une disposition opportune des logements. La configuration en allées successives, avec des entrées limitées à une trentaine de logements et avec des paliers de seulement deux appartements permet de limiter ce sentiment de densité humaine. De plus, les appartements, qui sont pour la grande majorité traversants, n'ont pas de vis-à-vis et offrent une large vue sur les environs ; tous ces aspects contribuent à la qualité de vie et sont centraux dans l'optique de construire de nouveaux logements.

Ces aspects, et en particulier la question du vis-à-vis comme facteur de qualité de vie s'illustre particulièrement dans le cas du bâtiment du 23-Août, où presque la totalité des logements ont une vue directe sur les voisins. En effet, la cour intérieure étant relativement restreinte contribue à l'impression de concentration qui pèse fortement sur la qualité de vie par le vis-à-vis conséquent et forte la résonance sonore qu'elle engendre. Ainsi, les stores restent abaissés en permanence dans une large proportion des logements. Le revêtement essentiellement minéral de la cour favorise la réverbération sonore et cela contribue également au sentiment de proximité très important entre les habitants.

*« Certains n'ouvrent même pas les rideaux, ils sont enfermés chez eux. »*

Monsieur M., actif, en famille, 23-Août

Dans ce cas, la structure du bâtiment renforce le sentiment de densité humaine liée à une concentration certaine d'habitants : cet immeuble de 4 entrées comptabilise 113 appartements représentant près de 400 habitants. Ainsi, le nombre d'appartements par entrées est similaire qu'au Lignon mais le sentiment de concentration est très différent entre les deux cas.



*Malgré la densité, tous les appartements de la cité du Lignon offrent un dégagement.*



*La cour intérieure du bâtiment du chemin du 23-Août au Carré-Vert à la Jonction.*

Le cas des Libellules est également un cas intéressant concernant cette thématique de la densité et de la concentration des habitants. La structure générale de l'immeuble s'apparente à celle du Lignon puisqu'il s'agit d'une barre composée de différentes entrées successives. Cependant, dans ce cas, les

habitants interrogés jugent que le bâtiment est trop grand et que cela a un effet négatif sur les relations de voisinage. En effet, la répartition interne des appartements se faisant sur des demi-niveaux, il en résulte une configuration très particulière de palier. En effet il y a de nombreux appartements par entrée, mais ceux-ci sont disséminés sur chaque étages et demi-étages et l'absence de structure clairement identifiable ne favorise dans ce cas pas les interactions sociales en habitants.

## 2.10. Insularité ou autosuffisance, le succès du logement social est son environnement

La configuration des immeubles modifie profondément la perception de la densité humaine et donc son acceptation. Il faut compléter cet enseignement par le rôle de l'environnement général dans lequel s'insère l'immeuble. Nous avons là rencontré des cas très différents entre les immeubles visités. Les Allobroges et le 23-Août sont considérés comme étant au cœur de la ville par leurs habitants, la relation aux offres directement déployées par le complexe est donc moins importante. Par contre le Lignon, les Libellules ainsi que les Beaux-Champs sont localisés à des endroits plus périphériques. Nous pouvons affirmer, suite à notre enquête empirique, que la diversité de l'offre des services pensées jouent un rôle fondamental dans l'appréciation des immeubles et dans la capacité des bénéficiaires à se sentir bien et à s'approprier leur logement. Le Lignon et les Libellules, ces deux cités de Vernier, figurent un peu comme les contre-exemples parfaits.

L'environnement direct des immeubles est un aspect essentiel qui contribue à la qualité de vie des habitants. Leurs aspirations concernant l'environnement direct sont certes différentes, – certains préfèrent un environnement plus naturel et d'autres plus urbain –, mais il ressort que la proximité de services et d'une offre commerciale, sont des aspects généralement essentiels pour les habitants. Ainsi, dans le cas de la cité du Lignon, la très grande concentration d'habitants permet une offre de service et de commerces importante rendant le lieu vivant et qui est très apprécié par les habitants.

*« Le gros avantage c'est qu'il y ait un centre commercial, il y a un centre jardin Robinson, il y a l'école. Tout ça fait qu'on se croise. On connaît beaucoup de gens de vue. C'est ce qui fait que ça nous plaît. C'est ce tissu. Par contre l'immeuble en soi, s'il n'y avait pas ce qu'il y a autour, ça ne me plairait pas. »*

Monsieur G., actif, en famille, Lignon

A l'opposé, dans le cas des Beaux-Champs, la situation géographique de ces immeubles et l'absence de services et de commerces à proximité directe influence négativement la qualité de vie des habitants. Ceci implique des déplacements plus fréquentes et l'absence de ces lieux ne permet pas de créer du lien social entre les habitants. Ce sont principalement les habitants ayant des enfants scolarisés qui se rencontrent ; pour les autres il est plus difficile de développer des liens avec les voisins. A noter toutefois que tous les habitants interrogés sur ce site apprécient la situation décentrée de ces logements et surtout la proximité directe de nombreux espaces verts utilisés pour les activités récréatives.

*« Je ne ressens pas une vie de quartier et je ne crois pas que ça a l'allure d'un quartier, il manque quelque chose, j'ai l'impression que c'est un no o-man's land. Il manque quelque chose. »*

Monsieur F, actif, en famille, Beaux-Champs

Le cas des Libellules offre une disposition relativement similaire avec la proximité directe d'une école mais une absence de services et de commerces à proximité directe. Le café et la petite épicerie située dans l'immeuble sont utilisés par une partie des habitants ; tous considèrent cette offre comme un appoint utile mais regrettent qu'elle soit si limitée. Pour faire les courses, les habitants se déplacent par exemple principalement au Lignon ou à Balexert selon les moyens de transports qu'ils utilisent. En termes de situation, la majorité des habitants interrogés apprécie la localisation des Libellules ; ils ne souhaiteraient généralement pas vivre plus en centre-ville mais apprécient le fait que celui-ci reste facilement accessible.

Le manque de services est perçu comme participant à l'insularité des Libellules. Les travaux de rénovation n'ont pas non plus permis d'étoffer l'offre commerciale. Plusieurs bénéficiaires se sont ainsi plaints de n'avoir pas de possibilité de faire des achats à proximité, si ce n'est dans une station-service pratiquant des prix prohibitifs pour les bénéficiaires de l'aide sociale. La même critique systématique est faite envers le restaurant social du Nénuphar, pourtant localisé à l'arrière du bâtiment.

*« Ces édicules, on se questionne beaucoup. L'HEAD a un édicule, je me suis toujours posé la question du pourquoi. On m'a dit que c'était une jolie vitrine pour montrer qu'il n'y avait pas que des pauvres aux Libellules. Moi j'aurai préféré une Migros ! »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules

*« Ici il y a beaucoup de gens qui sont à l'AI ou à l'aide sociale. Je pense que c'est pas le seul immeuble à Genève, mais comme on est isolé ici, ça amplifie les problèmes. Les problèmes ici ça fait caisse de résonance. »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules

Nos observations montrent qu'il n'est pas possible de considérer le logement social à la seule échelle du bâtiment, mais que le panel d'offres et de services déployés à proximité immédiate est fondamental dans la qualité de vie du lieu. Les deux cités de Vernier frappent ainsi par la très grande différence de perception qu'en ont leurs habitants. L'attachement très fort à la Cité du Lignon semble tenir pour beaucoup à l'offre rendue possible par sa haute densité humaine. Le sentiment de déclassement qui prévaut aux Libellules répond par contre à son insularité.

*« Vous pouvez rester une semaine sans quitter la cité. C'est du luxe. C'est une super cité. »*

Madame I., active, en famille, Lignon

*« C'est un endroit très particulier les Libellules. Personne ne s'arrête aux Libellules s'ils n'ont pas quelque chose à y faire. C'est le village mouvoir. On est en dehors des trucs. »*

Monsieur Z, à l'assistance sociale, seul, Libellules



## 2.11. Agencement du logement : vue, lumière et calme, le trio magique

Les habitants apprécient globalement la disposition de leurs appartements et s'y sentent généralement bien. La qualité des finitions et des matériaux utilisés ressort néanmoins comme un aspect problématique. C'est notamment le cas des parquets posés aux Beaux-Champs où la colle utilisée a engendré des tâches laissant une impression de saleté. Il en est de même avec les prises et interrupteurs électriques de qualité médiocre qui se cassent facilement. Au 23-Août c'est l'absence de carrelage pour la crédence et le sol de la cuisine qui est problématique, comme à la Fontenette. Là aussi, c'est l'installation électrique trop proche des armoires encastrées qui, dans certains appartements, en empêche tout bonnement l'utilisation. Les stores automatiques enfin y sont unanimement décriés, non seulement en raison de l'impossibilité de gérer soi-même les entrées de lumière du logement, mais aussi à cause du bruit qu'ils génèrent lorsqu'ils s'activent, tout comme les pannes dont ils souffrent.

Les habitants perçoivent cela comme étant lié au fait qu'ils vivent dans des logements sociaux ; les propriétaires feraient des économies sur les finitions des appartements. Ces derniers se dégradent donc plus rapidement et cela s'avère problématique dans la mesure où les personnes au bénéfice d'un logement social ressentent parfois une certaine crainte à signaler des problèmes à la régie de peur que les réparations soient ensuite à leur charge.

*« On dirait du M-Budget. Vous voyez le M-Budget ? On va faire un truc sympa mais on va faire un truc pas cher. »*

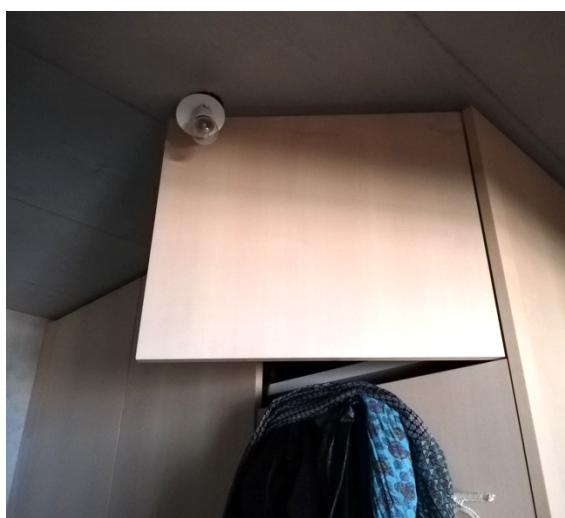
Madame R., active, seule, Fontenette

*« La cuisine c'est le seul truc de l'appart où ils ont choisi de la qualité, tout le reste c'est franchement du cheap »*

Madame F, active, en famille, Beaux-Champs

*« La seule chose c'est les portes... ils ont mis des serrures qu'on a de la peine à fermer. »*

Madame A, grand-mère, en couple, Libellules



*Exemple de finition qualité médiocre: le placement de l'ampoule empêche l'ouverture de l'armoire*

La disposition des pièces et la répartition du volume total de l'appartement entre les pièces est également un aspect central par rapport aux appartements. Dans plusieurs cas, il ressort un manque de proportionnalité entre les pièces de vie et les espaces fonctionnels tels que la cuisine et les sanitaires ou encore les rangements. C'est particulièrement le cas dans les appartements familiaux (disposant de 5 à 6 pièces) où la taille de la cuisine n'est pas proportionnellement plus importante que pour un appartement plus petit et où le nombre de sanitaires y est également équivalent, pour des ménages parfois 3 fois plus grands. C'est notamment le cas aux Libellules et aux Beaux-Champs, ainsi qu'à La Chapelle et à Fontenette.

*« Y'a des familles ici dans un 5 pièces, elles ont 3-4 enfants. Alors là avec qu'une toilette, je sais pas comment ils font. Deux enfants par chambre ça va, mais les toilettes... »*

Madame C., active, en famille, La Chapelle

*« Les espaces problématiques, c'est la cuisine et le salon, c'est mal aménagé... C'est comme un couloir. C'est très petit, pour un 5 pièces. »*

Madame K, à l'assistance sociale, en famille, Libellules

Les équipements de la cuisine et des sanitaires sont également des points qui suscitent passablement de réactions parmi les habitants. En effet, dans les cas où les cuisines ne sont pas équipées, comme c'est par exemple le cas aux Libellules, cela suscite l'interrogation des habitants qui ne comprennent pas pourquoi dans des logements de type HBM destinés à des personnes avec des moyens limités. Ceux-ci doivent donc investir lorsqu'ils emménagent pour pouvoir disposer d'un appartement fonctionnel.

*« Il faut investir dans la cuisine, pour des logements sociaux, ce n'est pas terrible... »*

Madame K, à l'assistance sociale, en famille, Libellules

On peut en effet s'interroger sur les raisons qui expliquent ce manque d'équipement, surtout dans le cas des Libellules, entièrement rénové il y a peu. Un équipement d'office des cuisines assurerait également une conformité des équipements aux normes de sécurité et d'hygiène et pourrait ainsi limiter la dégradation des logements.

Pour les sanitaires, différentes problématiques émergent en général mais il s'agit globalement de la taille ou de leur nombre limité par rapport à la taille de l'appartement, où alors de leur équipement, notamment l'absence de cabine de douche ou de lavabo dans les toilettes. Il ressort également des entretiens que les habitants souhaiteraient que les arrivées d'eau pour les machines à laver le linge soient prévues dans les salles de bain et non pas dans les cuisines comme c'est par exemple le cas aux Beaux-Champs, aux Libellules ou au 23-Août.

*« La machine à laver, on l'a mise là parce que c'est prévu pour ici, mais ça c'est des gens qui ne savent pas comment on vit avec une machine à laver. »*

Madame K, à l'assistance sociale, en famille, Libellules

Le manque de rangements dans les cuisines est également un aspect problématique ; ceux-ci ne sont pas proportionnels à la taille du logement ce qui est incohérent pour les habitants. C'est notamment

le cas aux Libellules et aux Beaux-Champs, et ce particulièrement dans les appartements familiaux. Dans ces cas, les habitants ont dû acheter des meubles d'appoint pour le rangement.

Par ailleurs, dans plusieurs des immeubles investigués, certains appartements offrent des pièces donnant sur des coursives. Pour des raisons pratiques (sécurité, proximité, bruit) ces pièces sont régulièrement transformées en pièces « aveugles » (les stores/volets y sont constamment fermés) ce qui contribue également à affaiblir la vie sociale dans ces immeubles.

*« On passe juste à côté de la fenêtre. Après, les gens mettent un rideau. Parce que l'idée c'est d'avoir plus de lumière mais les gens ils vont pas laisser ça, c'est la vie privée ! Même s'ils sont derrière une vitre, on reste toujours dans le privé. Y'a quelques-uns qui ont mis des pellicules. »*

Monsieur S., actif, en famille, La Chapelle

De la même manière, à la Chapelle, les portes d'entrées vitrées, bien que dotées d'une pellicule opaque, ont été mentionnées comme un élément insécurisant, contribuant à déformer le sentiment d'intimité. En effet, en raison de jeux de lumières, il est possible pour un visiteur extérieur de voir à l'intérieur des habitations. Au mieux, seules des ombres se détachent. Mais, en fonction de certaines orientations, c'est l'ensemble de la chambre faisant face à la porte qui est distinctement visible depuis le seuil, porte fermée. A l'inverse, en cas de visite imprévue, l'occupant doit se rendre visible sans possibilité de vérifier discrètement l'identité du visiteur.

*« La porte d'entrée, je pense qu'on a dû vous en parler mais la porte elle est transparente. Alors si quelqu'un sonne la nuit, y'a la lumière donc eux ils nous voient et nous on voit pas. Et ça, ça peut être dangereux. Même sans lumière, on voit l'ombre dedans mais nous on voit personne. Mais mon mari il a travaillé la nuit jusqu'à l'année passée donc j'étais seule avec mes enfants. Si on sonne, je me montre pas, mais c'est pas normal que je sais pas qui c'est. »*

Madame C., active, en famille, La Chapelle

En termes d'appropriation, les modifications concrètes qui sont faites dans les appartements restent relativement rares et se limitent principalement à de petits travaux, comme de la peinture ou quelques clous. Les restrictions en la matière, mais également le manque de réel besoin et de volonté de la part des habitants expliquent cela. En effet, les habitants savent que les appartements doivent être remis en état, et avouent que cela ne les limiterait pas dans la réalisation de petits travaux, mais dans les faits très peu ont franchi le cap, ou de manière modérée.

*« On n'a pas le droit de planter un clou ou de peindre, ou quoi que ce soit. [...] Evidemment, moi j'ai pas attendu leur permission pour être chez moi, quoi. »*

Madame R., active, seule, Fontenette

*« La régie dit de pas trop percer les murs mais ils vont jamais venir pour vérifier. Je vais pas attacher des choses qui pèsent quelques tonnes. Mais j'ai fait des petits trous. »*

Monsieur B., actif, en famille, La Chapelle

On constate également une nette différence en termes de démarches d'appropriation des appartements entre les logements plus anciens et les logements plus récents. Dans les appartements plus récents, les habitants osent moins faire de petits travaux que dans des logements plus anciens. La réalisation ou non de modifications dans les appartements est également fonction de la manière dont les habitants se projettent dans leur logement dans le temps.

Au-delà de ces considérations pratiques, les éléments les plus importants pour la qualité et la disposition des logements ont trait à des éléments qui ne sont pas propres au logement social : vue, lumière et calme. Ces éléments, notamment en matière de vue et de lumière, sont particulièrement mis en avant par les habitants du Lignon dont les appartements bénéficient du double avantage d'être traversant et d'être sans aucun vis-à-vis, dans la très grande majorité des cas. Le Lignon, par son long bâtiment principal, a ainsi été particulièrement bien pensé de ce point de vue-là. Le calme inclut tout autant l'absence de bruit, la qualité de l'isolation que la tranquillité du paysage. La qualité de l'isolation joue un rôle important dans la capacité des habitants à se sentir vraiment chez eux.

Les bâtiments des années 1930 des Allobroges ne permettent à ce propos presque pas de pouvoir discuter à voix haute sans être entendu par les voisins. En termes de calme, le cas du grand parc faisant face aux immeubles des Allobroges est ainsi révélateur. Il est aimé pour le dégagement et sa beauté par contre les regroupements de jeunes fêtards toutes les nuits de fin de semaine, directement sous les fenêtres des habitants, sont très mal vécus.

Équipement de qualité, calme, vue et dégagement sont ainsi les ingrédients permettant d'œuvrer à une qualité d'habitat élevé.

## 3. Le logement social par ses concierges

Par Maude Reitz, Dr ès Sciences



### 3.1. Introduction

Le présent chapitre présente les résultats de l'enquête ethnographique menée sur les modalités d'appropriation<sup>1</sup> de ce que l'on nommera les espaces intermédiaires, soit les espaces qui desservent les espaces domestiques du logement à partir des rues, des places ou des jardins publics et qui assurent les transitions des uns vers les autres. Dans le courant du mois d'octobre 2018, des observations *in situ* ainsi que des visites commentées avec les concierges<sup>2</sup> de 5 immeubles genevois<sup>3</sup> ont ainsi été menées. Cette sélection d'immeubles s'est opérée à partir d'une liste d'une dizaine d'immeubles préalablement établie par les membres du comité de pilotage de la recherche sur la base des principales périodes historiques de construction de logements sociaux dans le canton de Genève (1890-1950, 1950- 2000, 2000-2018)<sup>4</sup>. Dans la mesure où le nombre de personnes et de lieux enquêtés reste modeste, il ne peut être ici question de généraliser les données produites. Réalisé dans ce cadre, ce travail se veut donc essentiellement descriptif mais permet néanmoins de cerner quelques-unes des réalités, des attentes et des besoins des habitants bénéficiaires d'un logement social concernant ces espaces intermédiaires.

Au vu de la multiplicité et l'hétérogénéité des espaces et des lieux qui ont constitué notre terrain d'observation, la question du choix d'une terminologie adéquate pour désigner ces derniers n'est pas anodine. Pour évoquer ces lieux, on trouve en effet une multitude de termes, de qualificatifs et d'expressions: « parties communes », « espaces de transition », « espaces semi-privés », « espaces semi-publics », « espaces collectifs », termes qui soulignent, tour à tour, leur statut juridique, leur spécificité formelle, leur fonction ou leur qualité d'usage. Cette multiplicité renvoie de fait à une indétermination de statut qui, on le verra, peut expliquer autant le flou de la représentation de ces

---

<sup>1</sup> Dans ce travail, nous distinguons la notion d'appropriation de celle d'usage. Par « appropriation », nous entendons l'auto-attribution, la transformation et le contrôle d'un espace par l'habitant en fonction de ses besoins.

<sup>2</sup> Au Lignon, nous avons rencontré trois des membres du Comité central du Lignon, groupement de propriétaires dont le but est de gérer les services, les installations techniques et les dépendances communes de la copropriété d'habitations (84 immeubles) du Lignon. Concernant l'immeuble situé au 24 de la rue Montbrillant, le travail de régie de même que l'entretien de l'immeuble étant essentiellement pris en charge par l'association des habitants de l'immeuble (Haddock 24), nous avons rencontré l'une de ses membres ainsi qu'un occupant d'une arcade (et ancien habitant) de l'immeuble.

<sup>3</sup> Les immeubles sont situés au chemin de Beaux-Champs sur le plateau de Vessy (n°1-3-5), à la rue Montbrillant (n°24), au chemin du 23 août (n° 9-11-13-15), aux Nouvelles Libellules et à la Cité du Lignon.

<sup>4</sup> Cette sélection visait à prendre en compte les variations pouvant exister entre les immeubles selon leur style architectural, leur régime juridique, les spécificités de leur agencement ou de leur gestion, ainsi que leur contexte géographique.

espaces dans l'esprit des personnes interrogées que l'origine des gênes et des conflits vécus par les acteurs (locataires et concierges). Juridiquement privés mais relevant d'un usage commun, les espaces intermédiaires constituent en effet des espaces ambigus, ce qui ouvre la porte à une diversité d'interprétations et d'enjeux. Si les concepteurs, et dans une certaine mesure les habitants, considèrent la relative indétermination des espaces intermédiaires comme un champ des possibles, comme nous le verrons, les acteurs enquêtés y voient, à l'inverse, une source de désordre et réclament une maîtrise totale de ces espaces. Parce qu'il caractérise une zone d'entre-deux dans une dialectique du rapport public/privé, dehors/dedans, nous donc avons opté, dans le cadre de ce travail, pour le terme générique d'« espaces intermédiaires ».

Afin de faciliter l'organisation des observations, nous avons défini un ensemble de six types d'espaces intermédiaires: halls, espaces de distribution, espaces communautaires, cours, espaces de services, espaces extérieurs. Chacun des types est accompagné d'une planche illustrée.

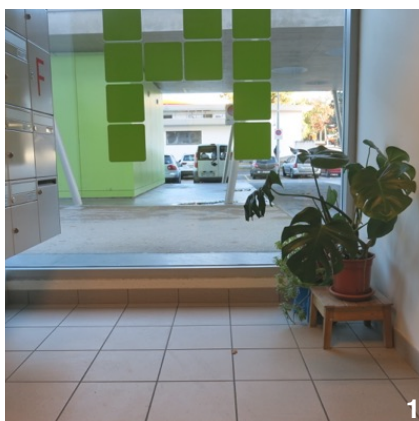
### 3.2. Accéder aux espaces intermédiaires

Parce que l'accès aux immeubles est parfois délicat et qu'une description basée sur une observation *in situ* ne suffit pas, seule, à saisir les enjeux individuels et collectifs des diverses formes et modalités d'appropriation (souvent non-verbales, passées sous silences ou soustraites au regard d'autrui), des visites commentées<sup>5</sup> ont été menées avec les concierges (ou dans le cas de Montbrillant 24 les habitants) de chacun des immeubles. Par leur grande connaissance du terrain, leurs multiples compétences et leur grande proximité avec les différents acteurs impliqués dans les immeubles, ils sont à l'articulation entre les espaces du domicile, de la rue et tous les espaces intermédiaires. Alors que les habitants n'ont généralement qu'une connaissance partielle des locaux qu'ils utilisent, ces derniers sont en revanche le territoire d'intervention professionnelle des concierges qui, de par leurs fonctions, ont le droit et le devoir de jeter un œil partout. Chargés de rappeler le cadre et les règles de vie commune, ils jouent un rôle-clé dans le maintien de l'ordre au sein de l'immeuble. En outre, les concierges - du moins ceux interviewés dans ce travail - sont aussi des habitants. Loin de se limiter au nettoyage, à la maintenance et à la surveillance, ils sont souvent des acteurs clés dans la vie sociale des immeubles. Situés à l'interface entre les bailleurs, les régies et le monde pluriel des locataires, entre les habitants d'un même immeuble ou entre les services extérieurs (police, administrations, etc.) et les locataires, ils servent, bon gré mal gré, d'intermédiaires voire de traducteurs entre des univers sociaux très différents. Lorsqu'il s'agit d'intervenir dans des situations à fort potentiel conflictuel (conflits de voisinage, incivilités), cette position d'intermédiaire, comme nous le verrons, n'est pas toujours aisée à tenir ou à légitimer auprès des habitants comme auprès des régies et des bailleurs.

---

<sup>5</sup> Basées sur les tournées routinières de chacun des concierges, les visites commentées ont permis à la fois de recueillir et de contextualiser spatialement le discours des enquêtés sur les questions qui sont l'objet du présent rapport.





1



2



3



4

**RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE**

MM. les locataires sont priés, dans l'intérêt commun, d'observer strictement le présent règlement afin de faciliter le maintien de l'ordre, de la tranquillité et de la propreté de l'immeuble.

Art. 1 Il est interdit de déposer des bicyclettes, des chars d'enfants ou tous autres objets dans le vestibule d'entrée et les corridors.

Art. 2 Il est interdit de dégrader ou salir l'immeuble, notamment par des inscriptions ou dessins sur les murs.

Art. 3 Il est interdit de laisser jouer les enfants dans l'entrée, la montée ou les locaux communs.

Art. 4 Les débris et ordures ménagères doivent être versés dans les poubelles mises à disposition sur le trottoir avant le passage de la voirie, aux heures fixées par le règlement de police.

Art. 5 Les locataires qui font usage de la chambre à lessive et du local d'étendage doivent observer le règlement spécial affiché dans ces locaux.

Art. 6 L'eau chaude fournie par l'immeuble ne doit pas être utilisée pour faire des lessives ou des lavages dans les appartements ou pour remplir les lessiveuses ou autres récipients de la chambre à lessive. Il est interdit de jeter dans les WC, écoulements ou dévaloirs, tous objets ou matières pouvant obstruer les conduits.

Art. 7 Il est interdit de secouer ou battre quoi que ce soit dans la montée ou par les fenêtres et d'étendre du linge aux fenêtres et balcons.

Art. 8 Les locataires doivent nettoyer et remettre en état l'allée, la montée, l'ascenseur et les locaux communs ainsi que leurs accès, lorsque ils les ont salis ou détériorés par suite de livraisons, transports, emménagements, déménagements, etc.

Art. 9 Seul l'usage de lampes à pile est autorisé dans les dépendances (caves et greniers). Tout raccord sur l'installation électrique de l'immeuble est interdit.

Art. 10 Il est interdit de garder les animaux pouvant nuire à la propreté de l'immeuble ou incommoder les voisins, et d'attacher les pousins, moquettes et autres animaux pouvant salir ou endommager l'immeuble.

Art. 11 Les locataires sont priés de respecter le repos d'autrui. Il est interdit d'incommoder les voisins par l'usage excessif d'appareils de radio, télévision, instruments de musique.

5

**AQHL**  
ASSOCIATION DU QUARTIER ET DES HABITANTS DES LIBELLULES

**Repas du Mercredi 31.10.2018**  
Sur réservation obligatoire  
Uniquement par téléphone\*

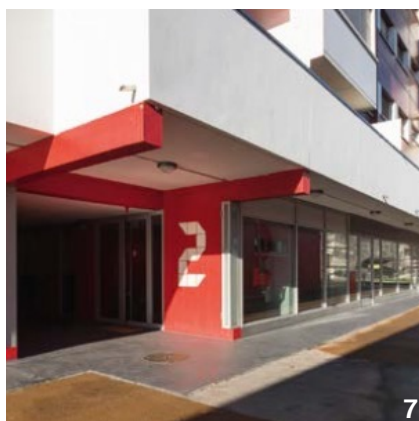
Spaghettis sauce bolognaise  
Salade  
Dessert

Prix  
Adulte 8.-  
Enfant 6.- (7ans)  
Coca, Thé froid 1,50  
Café, Thé Chaud 1,50

\*Contact Patricia: 076 690 94 41  
Lieu: 8 av. des Libellules Edicule violet

Bureau: 10 av. des Libellules Appartement N° 1.02 Malbapt@libelles.ch

6



7



8



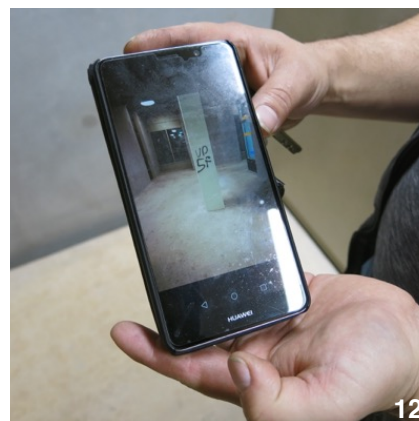
9



10



11



12

### 3.3. Halls

Que l'on soit visiteur ou résident, le hall d'entrée est le premier espace vers lequel on se dirige pour accéder à l'immeuble, puis au logement. Les halls sont marqués par la présence de dispositifs assurant – matériellement ou symboliquement – une multiplicité de fonctions.

Jouant le rôle d'interface entre la rue et le logement, le hall d'entrée peut s'apparenter à une enceinte protectrice (fig. 2 et 8). La présence et la sophistication des dispositifs visant à la sécurisation et au contrôle des accès (badges, digicodes, interphones, etc.) est notable dans tous les immeubles investigués (fig 3). En cela, l'espace intermédiaire du hall a donc bel et bien une fonction de filtrage et de contrôle des mouvements entre le dedans et le dehors. Cependant, il est intéressant de se pencher sur le cas de Beaux-Champs dans la mesure où il fait clairement exception. Chacun des trois immeubles de Beaux-Champs dispose en effet d'un accès au rez-de-chaussée commun composé de trois entrées ouvertes sur l'extérieur (fig. 4 et 10). Les habitants, comme les visiteurs, peuvent ainsi accéder aux appartements par les plateaux de distribution (espace central) en empruntant les escaliers ou les ascenseurs. Cette singularité constitue une source d'inquiétude majeure pour l'ensemble des résidents :

*« L'année passée, en début d'année, il y a des locataires qui ont fait une pétition suite à plusieurs cambriolages dans les caves. Souvent, il y a des gens qui viennent toquer chez nous, on sait jamais qui c'est. Tout le monde peut entrer. Et on arrive en hiver, n'importe qui peut venir. Ça m'est arrivé déjà de trouver des personnes qui dormaient dans les escaliers le matin. Un temps, il y avait aussi un gars qui vendait des CD et avait demandé aux gamins de l'aider à les vendre. Et à la fin, il voulait kidnapper un enfant. Les gens sont pas tranquilles parce que c'est ouvert »*

C. M, concierge et habitant de Beaux-Champs

D'autres dispositifs matériels remplissent quant à eux une fonction de marquage des limites (fig. 5, 6, 9, 11). La boîte aux lettres est un des points clés où des éléments du dehors (le courrier) s'introduisent dans l'espace du dedans. Les portes avis permettent de transmettre des informations données par l'habitant (annonce de cours, vente d'objets, événements), le concierge ou par la copropriété (règlement, avis, numéros d'urgence) vers les autres habitants ou les personnes de passage.

Bien souvent considérés comme une banale surface de circulation peu propice à remplir une fonction d'accueil, les halls d'entrée font dans certains cas l'objet d'une attention particulière des bailleurs et des concepteurs au point de remplir la fonction de vitrine. Le cas des Libellules s'inscrit ainsi tout à fait dans une double logique de sécurisation et de revalorisation sociale d'un ensemble résidentiel par le biais d'une réhabilitation formelle. Depuis leur réhabilitation en 2015, chacune des 8 entrées est désormais associée à une couleur, des locaux utiles (buanderie, poussettes, vélos) ont été intégrés dans chacune des halls d'entrée et des surfaces vitrées ont été ajoutées (fig. 7). Profitant de ce sas sécurisant et lumineux, les habitants, avec la complicité des concierges, ont développé un système de gardiennage de plantes lors des départs en vacances. Comme il arrive régulièrement que les locataires ne viennent pas récupérer leurs plantes, celles-ci restent dans le hall et servent à décorer et à égayer l'espace (fig. 1).



Malgré les opérations de ce type, les halls d'entrée restent l'un des lieux des pratiques réprouvées (fig. 12), jugées problématiques voire déviantes (graffitis, rencontres, squat, etc.). Aux Libellules, par exemple, lorsque les températures se font plus froides, ils sont régulièrement détournés en terrains de jeux par les enfants et en lieux de rencontre par les adolescents. Si le cas des Libellules, certains compromis sont négociés directement avec les concierges, le Lignon mandate quant à lui une société de surveillance<sup>6</sup> qui réalise des tournées quotidiennes de manières aléatoires et se charge du contrôle et de la gestion des nuisances :

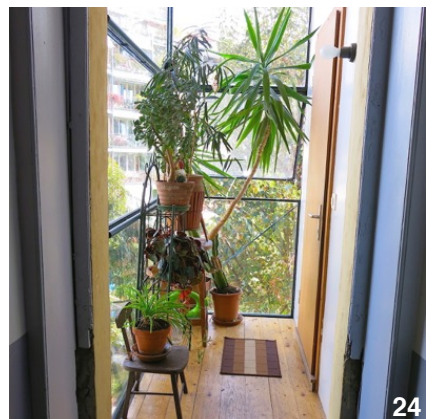
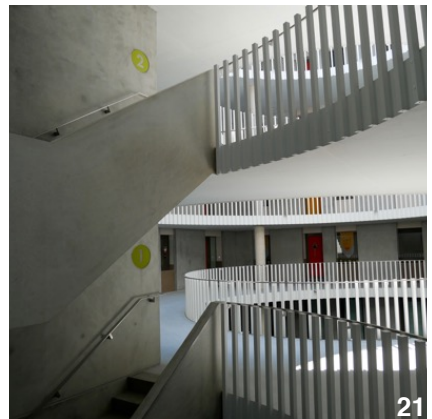
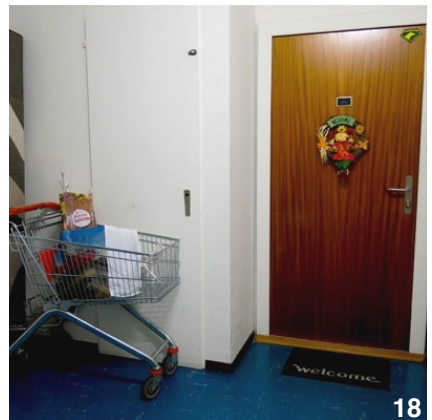
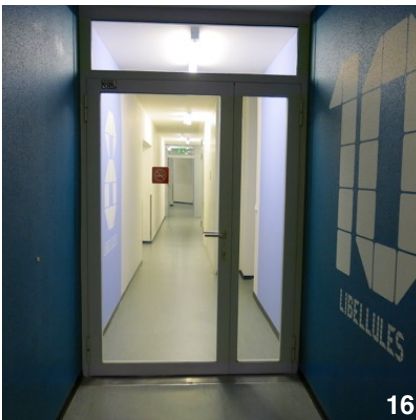
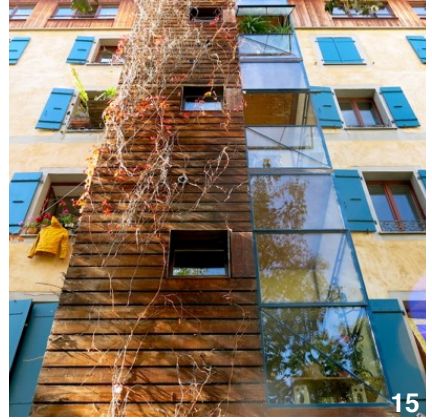
*« La société constate s'il y a des choses anormales et nous le signale. Quand ils rencontrent des jeunes, s'il y a du bruit, des nuisances, ils les chassent. Ils leur demandent de respecter et de ramasser leurs déchets. Les locataires peuvent également appeler cette entreprise qui vient 24h sur 24 »*

B.W, Comité central du Lignon

---

<sup>6</sup> Ce dispositif de contrôle des sites est doublé d'un système de rondes menées par des « Correspondants de Nuit » qui est, quant à lui, géré par le Service de la cohésion sociale de la ville de Vernier. Les « Correspondants de Nuit » agissent en temps réel ou sur sollicitation des habitants. Formés en médiation sociale, ils vont à leur rencontre à pied et/ou ils interviennent en prenant rendez-vous avec les personnes qui le souhaitent en cas de nuisances sonores, conflits de voisinage, regroupements dans les espaces publics ou dans les espaces communs des immeuble, conflits d'usage, dégradations volontaires, etc.

# ESPACES DE DISTRIBUTION



### 3.4. Espaces de distributions

Les observations menées ont mis en lumière que les espaces intermédiaires reliant le privé et le public au sein de l'immeuble, malgré quelques tentatives généralement réprimées, conservaient leur fonction d'espaces de distribution. Les conflits entre voisins ou avec les gestionnaires (concierges, régies), comme on le verra, ont pour origines diverses formes d'appropriations privatives qui sont vécues par les différentes parties comme un empiètement, voire un non-respect du bien collectif : jeux d'enfants dans les couloirs, rencontres, va-et-vients, etc. Aux nuisances multiples (bruits, dégradations matérielles) vécues par les habitants et les concierges, s'ajoutent bien souvent la question du maintien de l'ordre et de la propreté au sein de ces espaces qui souvent exacerbent les tensions interpersonnelles à l'échelle de l'unité d'habitation.

Le cas de Beaux-Champs est intéressant (fig. 21 et 22). En effet, la configuration des 3 bâtiments a été pensée par les architectes comme un hybride entre deux modèles connus : l'îlot à cour centrale et la barre traversant à coursives. Cette hybridation donne, de fait, une place centrale aux espaces de distribution. Les 10 logements de chacun des étages sont ainsi distribués par un plateau ample qui forme un extérieur de plain-pied et ouvert au paysage environnant, un lieu intermédiaire entre logement et quartier. Si ces plateaux ont été conçus de manière à favoriser une appropriation par les habitants (tablettes de fenêtre, portes semi-vitrées, prises électriques), la réalité des usages et de leur encadrement est toute autre (fig. 13) :

*« Le règlement des immeubles interdit d'avoir des choses à l'extérieur de l'appartement. On essaie d'expliquer ça aux gens que c'est interdit de faire du vélo, du patin, du skate dans les étages mais il n'y a rien à faire, les gens continuent à faire. Au début, il y avait même des tables devant et tout ça. Et ça, c'est pas possible parce qu'après quand on veut nettoyer les paliers on doit à chaque fois les sortir. Il y a des gens qui laissent les poubelles dehors sur la résine. Du moment que ça commence à coller ça va tacher et après on arrive plus jamais à rattraper ça. C'est comme les enfants qui font du vélo dans les étages, ils font des freinages et après ça part plus. C'est pas gérable ça. »*

C. M, concierge et habitant de Beaux-Champs

On le voit bien, entre la conception de formes spatiales spécifiques et leur gestion qui ne favorisent en aucun cas les opportunités de communication ni la mise en place d'activités par les habitants au sein de ces dernières, l'écart est grand.

Même constat d'appropriations jugées problématiques au 23 août. Ici, le concierge nous explique que c'est pour une grande part le manque de place dans les locaux à poussettes qui incite les habitants à utiliser les couloirs comme espace de dépôt (fig. 14) :

*« Ici, il y a beaucoup d'enfants. C'est pour ça qu'il y a plein de poussettes. J'ai été obligé d'autoriser à utiliser cet espace. C'est pas la bonne méthode mais comme ils n'ont pas de balcon couvert. Donc cet espace est utilisé par défaut »*

L.R, concierge et habitant du 23 août

Au-delà des manques au niveau de la conception, le concierge déplore en outre le manque de respect et de civilité des habitants :

*« Les gens viennent fumer dans les escaliers la nuit. J'ai vu des enfants qui étaient en train de faire pipi et caca partout. Partout, dans la cour, les couloirs et même dans les entrées. Même les chiens ils faisaient partout. Maintenant, c'est plus calme. J'en trouve quand même une fois par semaine mais avant c'était tous les jours, tous les jours. Lundi, il y avait un ascenseur plein de pipi de chiens sur les parois. »*

L.R, concierge et habitant du 23 août

Afin de limiter les nuisances et de renforcer la sécurité, le Lignon a procédé quant à lui à une opération de réorganisation des coursives extérieures qui constituaient des espaces de rencontre et d'appropriation pour les habitants, les jeunes en particulier :

*« Les coursives étaient des lieux de rencontre mais maintenant on les interdit car il y a trop de nuisances et ce sont des chemins de fuite en cas d'incendie qui ne doivent pas être utilisés en lieux de rencontre. Donc on fait respecter le règlement maintenant parce qu'il y a eu trop d'abus »*

B.W, Comité central du Lignon

Dans le cadre de la sécurisation des accès dans les immeubles, les cheminements sur les coursives ont finalement été fermés en 2005 (fig. 17). Des portes spéciales munies de deux cylindres segmentent désormais l'espace tous les 3 à 5 immeubles/allées. Par ailleurs, malgré l'exiguïté des cages d'escaliers de l'immeuble (fig. 18, 19, 20), ces dernières comportent néanmoins quelques traces d'appropriation (dépôt de poussettes et caddies, rencontres, graffitis). Au vu du manque d'espace à l'intérieur du bâtiment, nous faisons l'hypothèse que les rencontres entre habitants se font plutôt dans les espaces extérieurs. Nous y reviendrons.

Une opération de restructuration similaire, à finalité sécuritaire essentiellement, a également été réalisée aux Libellules (fig. 16). Jusqu'à leur réhabilitation en 2015, les quatre coursives à l'intérieur des bâtiments permettaient aux habitants de traverser toute la barre des Libellules, d'accéder aux 9 étages ou encore d'entrer par l'une des 8 entrées et de ressortir par une autre. Cet immense labyrinthe était devenu le terrain idéal des enfants pour leurs courses de vélos mais également des cambrioleurs qui pouvaient aisément échapper aux agents chargés de la surveillance. Depuis, des portes ont été installées toutes les deux allées afin de redonner des repères et une orientation aux cheminements.

Les couloirs de Montbrillant 24 présentent une particularité intéressante. A chacun des 5 étages de l'immeuble se trouvent en effet une salle-de-bain placée dans une galerie externe (fig. 15). Cette solution, pensée par les habitants eux-mêmes, avait pour but de réduire les coûts de rénovation de l'immeuble<sup>7</sup> et d'étendre la surface habitable dans les appartements. Toutes les salles de bain sont décorées différemment (plantes, posters, etc.) et ont donc une identité propre (fig. 23 et 24). Lorsqu'elles ne sont pas utilisées, elles sont fermées et chaque locataire dispose de sa propre clé. Un

---

<sup>7</sup> Situé au cœur de l'« Ilot 13 », l'immeuble du Montbrillant 24 et ses habitants ont suivi l'histoire du mouvement squat à Genève. Entre la fin des années 80 et la fin des années 90, l'immeuble passe du statut de squat au contrat de confiance puis de squat à nouveau avant d'obtenir le statut de HBM après son rachat par l'État de Genève en 1998. Le collectif d'habitants, regroupé en association (Haddock 24), entreprend alors des travaux de rénovation en collaboration les professionnels d'un bureau d'architectes (Atelier Mat) et d'une coopérative d'artisans et d'ouvriers du bâtiment (Casa Nostra). Ces rénovations font à présent référence en matière de rénovation urbaine de qualité, que ce soit du point de vue architectural que financier. Un bail associatif sera signé par les habitants en 2008.

planning affiché à chaque étage permet d'organiser la rotation des habitants pour l'entretien et les nettoyages de ces dernières (ainsi que des toilettes situées dans la cage d'escalier). Au-delà du gain d'espace de vie qu'elle permet dans les espaces privés du logement, cette option, peu conventionnelle, fournit également un espace en commun, un espace intime mais partagé que chacun est libre de s'approprier dans la mesure où ce dernier est entretenu dans le respect des règles de vie mises en place par le collectif d'habitants.



# ESPACES COMMUNAUTAIRES



25



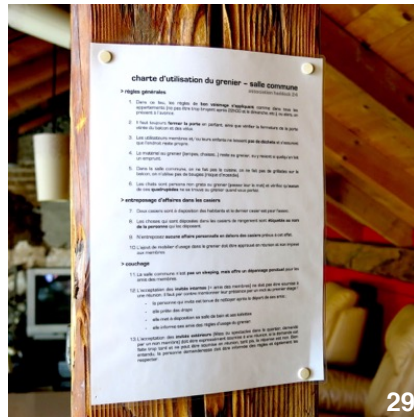
26



27



28



29



30



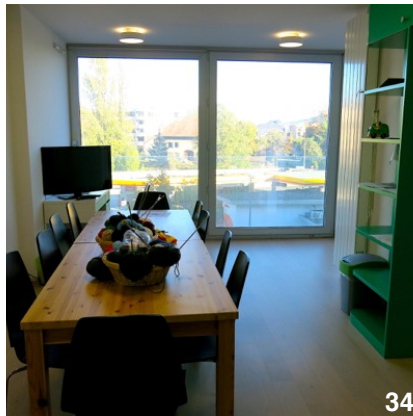
31



32



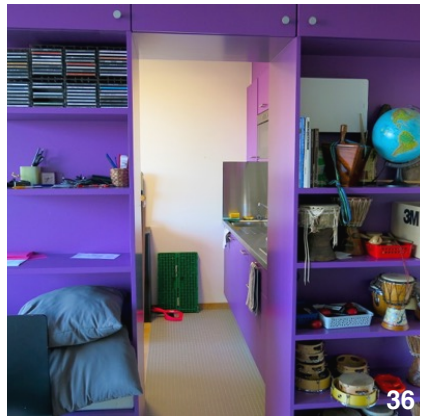
33



34



35



36

### 3.5. Espaces communautaires

Par « espaces communautaires » nous entendons ici les espaces ou équipements communs spécifiquement aménagés par les concepteurs afin d'offrir un cadre et un support aux relations de sociabilité d'un ensemble d'habitants. Au cours de notre enquête, les cas du 23 août, des Libellules et de Montbrillant 24 se sont révélés particulièrement riches d'enseignements<sup>8</sup>.

La salle commune du 23 août est installée au 1<sup>er</sup> étage (fig. 25, 26, 27). L'accès à cette dernière se fait ainsi par la cour intérieure de l'immeuble. Équipée initialement d'une cuisine et d'un plan de travail, ce sont les habitants eux-mêmes qui l'ont aménagée par la suite avec du mobilier (tables, chaises, frigo). A l'origine, tous les habitants pouvaient accéder à la salle commune avec leur clé d'immeuble. Assez rapidement, la situation est devenue ingérable selon le concierge : non-respect du règlement, dégradations, nuisances sonores, location à des personnes extérieures à l'immeuble. Dans un premier temps, le propriétaire (FVGLS) a limité l'accès à celle-ci en faisant changer les cylindres avant d'en interdire définitivement l'utilisation aux habitants. À ce jour, la salle n'est utilisée que les mercredis par une équipe de médiation (Collectif Interculturel de Médiation) et pour quelques réunions avec la FVGLS.

A la différence du 23 août, immeuble nouvellement construit et situé dans un quartier tout fraîchement créé, les Libellules sortent tout juste d'une importante opération de réhabilitation<sup>9</sup>. Cette opération intervient sur un bâtiment datant des années 60, situé dans un quartier considéré comme « sensible » et ayant pour particularité de concentrer une importante population à faible revenu ou précarisée. Lors de la réhabilitation des Libellules, une attention particulière a été donnée à la création d'espaces privés d'usage collectif afin de permettre aux habitants de se « réapproprier les lieux et d'améliorer la cohésion sociale » au sein du quartier. Ainsi, à l'intérieur de l'immeuble, dix studios ont été désaffectés et ont été remplacés par des « espaces de vie »<sup>10</sup>, amplement vitrés et encastrés entre les appartements (fig. 34, 35, 36). Tous sont équipés de sanitaires et d'un espace cuisine. En complément, sept « édicules »<sup>11</sup> ont été érigés au pied de l'immeuble et séparent désormais les habitations du parking (fig. 31, 32, 33). L'affectation de ces nouveaux espaces a fait l'objet d'un processus participatif mené par les collectivités locales avec les habitants du quartier. Si quelques-uns des « espaces de vie » sont animés bénévolement et de manière autonome par des résidents (tricot, informatique, méditation), la plupart d'entre eux sont gérés et animés par la Commune de Vernier. Pourtant, à l'exception de la crèche (ouverte tous les jours), du centre de quartier (qui organise un repas tous les mercredis midi) et de l'espace musique qui semble, d'après le concierge, rencontrer un grand succès auprès des enfants, un grand nombre de ces espaces communautaires donnent le sentiment d'être dénués de vie sociale<sup>12</sup>. Malgré le nombres impressionnant et inhabituel d'infrastructures mises en place, nos observations et

---

<sup>8</sup> Nous mettons ici de côté le cas du Lignon dans la mesure ce type d'espaces existe mais en dehors de l'ensemble d'habitation. Par ailleurs, la plupart de ces espaces sont gérés et animés par des structures externes. Dans le cas de Beaux-Champs, en revanche, c'est l'inexistence de ces espaces qui semble en partie limiter le développement des relations de sociabilité au sein de l'ensemble d'habitation.

<sup>9</sup> Trois années de travaux entre 2012 et 2015.

<sup>10</sup> Ateliers de musique, chant et bricolage, espaces tricot, informatique, méditation et espace d'exposition, bibliothèque, salles d'anniversaire.

<sup>11</sup> Un espace pour l'enseignement scolaire, un espace culturel, un centre de quartier, un centre musical, un accueil adultes-enfants, une ludothèque, un jardin d'enfant.

<sup>12</sup> Nous tenons à préciser que nos trois passages ont eu lieu en semaine durant l'après-midi. Par conséquent, un grand nombre d'espaces étaient soit fermés à ce moment-là, soit temporairement inutilisés pour cause de vacances. Il s'avère donc difficile d'avoir une idée exacte de leur degré de fréquentation.

échanges avec le concierge ont indiqué que les pratiques de sociabilité vivantes ont tendance à se dérouler essentiellement de façon informelle sur l'espace-rue au pied de l'immeuble (rencontres, fête des voisins), sur les terrasses privatives aux derniers étages (grillades entre voisins) et surtout autour de la boulangerie/épicerie/tea room située au pied de l'immeuble jouxtant les Libellules. Autrement dit, les espaces les plus fréquentés sont des espaces préexistants à la réhabilitation de l'immeuble.

Qu'il s'agisse des Libellules ou du 23 août, plusieurs facteurs indépendants mais convergents sont susceptibles d'expliquer à la fois la faible appropriation de ces infrastructures et les conflits d'usages dont ces espaces sont l'objet. Une première série de facteurs a trait à la composition de la population des habitants. Dans un cadre où la faible mixité sociale est cumulée à une forte hétérogénéité culturelle des modes de vie, des mécanismes de défense des identités sont souvent réactivés. A cela, s'ajoute encore l'absence de choix de certains habitants de vivre dans l'immeuble, la rotation de locataires (très importante aux Libellules) ainsi que le caractère récent de certains emménagements (23 août) qui semblent fragiliser le tissage de liens sociaux et donc l'émergence d'un collectif. Susciter des relations de sociabilité par l'aménagement d'espaces communautaires dans un climat qui mélange fragilité socio-économique, défiance et faible sentiment d'ancrage constitue dès lors un défi de taille. Dans de tels contextes, il paraît difficile de mettre en œuvre des aménagements qui puissent donner satisfaction à un ensemble d'habitants dont les besoins et les usages sont forcément très hétérogènes et qui, de surcroît, ne partage pas a priori de projet de vie en commun.

Une seconde série de facteurs est liée aux modalités concrètes de gestion et d'accompagnement mises en place pour encadrer la cohabitation et le vivre ensemble. Nos échanges avec les concierges ont révélé la charge de travail importante (nettoyage, entretien, gestion) que constituaient ces espaces. Bien souvent, ce travail est considéré par ces derniers comme une charge supplémentaire qu'ils peinent à assumer seuls. A cet égard, un manque de soutien de la part de la régie et/ou du bailleur est souvent relevé par les acteurs interrogés. Dans certains cas, nous avons pu également faire le constat d'un manque de véritables règles de vie commune et d'usages partagés des espaces. Ces éléments nous amènent à faire le constat que le principal écueil de ces initiatives semble se situer au niveau plus général du manque d'accompagnement de la vie collective au sein de ces espaces.

Dans le cas de Montbrillant 24, la salle commune, située dans le grenier au-dessus du 5<sup>ème</sup> étage, a accompagné les diverses périodes de la vie du collectif d'habitants et de l'immeuble depuis son occupation à la fin des années 80. Au fil des années, divers modes de fonctionnement ont ainsi été expérimentés, avec plus ou moins de succès, par le collectif :

*« Dans les années 90, la salle commune, elle a pas forcément super bien fonctionné. Il y a eu des ciné clubs, des machins, des trucs mais le problème c'est que des gens se sont tellement investis qu'à un moment donné, ils ont fait des burn-out. Ils se sont tellement surinvestis qu'ils ont pas laissés pas la place à d'autres...et ça c'est une mécanique classique...du coup, ça a créé un trop plein qui faisait que la salle commune était plus commune, c'était la propriété de quelqu'un puisqu'il y amenait tellement d'activités qu'il n'y avait plus la place pour les autres. »*

UF, occupant d'une arcade et ancien habitant de Montbrillant 24

Aujourd'hui, plus d'une vingtaine d'années après, les situations de vie des habitants qui sont restés dans l'immeuble ont changé. Certains ont eu des enfants, d'autres se sont investis dans des projets de

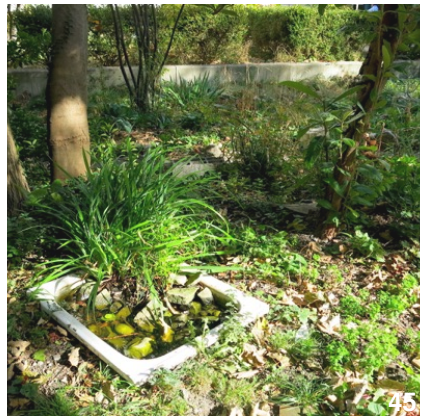


vie ou professionnels au-delà de l'immeuble, d'autres encore sont partis. Le collectif informel des débuts s'est regroupé en association à la fin des années 90. Bien que les absents soient nombreux et que la motivation ne soit pas toujours au rendez-vous, des réunions se tiennent environ une fois par mois dans la salle commune (fig. 28, 29, 30) pour discuter des affaires courantes de l'immeuble (comptabilité, entretien, rénovations). Si la salle commune semble aujourd'hui avoir en partie perdu sa fonction d'espace de partage et de support aux relations de sociabilité entre habitants, la question de l'usage des lieux communs (terrasse, cour, salle commune) reste non seulement présente dans les échanges mais nécessite en outre d'être sans cesse repensée et renégociée par le collectif d'habitants.

*« Tu verras, notre salle commune n'est pas accueillante du tout. On fait rien que des réunions et c'est aussi un peu la suite de la buanderie pour sécher le linge. Mais c'est aussi parce qu'il y a quelqu'un qui habite en dessous et on ne peut pas faire de bruit. Du coup, c'est compliqué (...) Ici au 24, c'est des bases qui doivent toujours être adaptées. On est pas dans cette situation où on peut recommencer un truc tout neuf parce que c'est pas le cas. Ça existe depuis 20 ans avec toutes les histoires qui se sont passées. On est toujours en train d'essayer de trouver une sorte de formule par rapport aux lieux communs. On a par exemple un nouveau règlement d'utilisation de la salle commune. Ça devient aussi quelque chose de plus formaté »*

G.P, habitante de Montbrillant 24

COURS





### 3.6. Cours

Dans le cadre de notre enquête, l'observation des cours se sont également révélées extrêmement intéressantes dans la mesure où elles cristallisent un nombre important d'enjeux d'appropriations et de régulations qui s'exercent sur les espaces intermédiaires.

Logée au cœur d'un carré de 6 étages, la cour du 23 août<sup>13</sup> est située au premier étage de l'immeuble. Les résidents peuvent y accéder librement par les 4 entrées du bâtiment et son usage leur est par conséquent exclusivement réservé. La cour est en outre bordée de coursives distribuant chacune trois appartements (fig. 38 et 40). Aux angles de la cour, d'autres appartements donnent entièrement sur l'extérieur, côté rue. Nos échanges avec le concierge ont permis de mettre en exergue la manière dont cet espace singulier constitue un révélateur des dysfonctionnements de la cohabitation au sein de l'immeuble.

*« Il y a peut-être une ou deux personnes qui aiment bien la cour mais, si vous demandez, la plupart des gens ici vous diront qu'ils sont pas contents. Par contre, tous les gens qui habitent aux angles, dans les appartements qui ne touchent pas la cour, ils sont contents avec le bâtiment, ils ont rien à lui reprocher. »*

L.R, concierge et habitant du 23 août

Le dispositif de la cour et des coursives semble, en effet, jouer un rôle central dans la dégradation des conditions de vie de certains des habitants. Qu'ils soient situés au niveau de la cour ou des coursives, les appartements présentent tous le même type d'agencement. L'accès se fait depuis l'extérieur (depuis la cour ou la coursive) par une porte d'entrée qui donne directement sur une grande pièce d'un seul tenant faisant office de cuisine et de séjour. Les chambres sont quant à elles disposées sur l'extérieur du bâtiment, où se trouvent aussi des loggias. Par conséquent, les habitants dont les appartements sont situés au niveau de la cour - de même que les premiers locataires de chaque coursive - voient quotidiennement défiler leurs voisins. Dans ce dispositif où tout le monde est sous le regard de tout le monde, s'est ainsi mis en place un système d'autocontrôle et de contrôle d'autrui, système générant un sentiment de limitation de sa propre privacité ou de sa propre intimité. Dans la mesure où les façades réfléchissent les bruits des voix humaines et des sons proches, s'ajoute également le problème de la cour en tant qu'amplificateur de nuisances sonores.

L'accumulation de tous ces éléments génère non seulement des conflits d'usages mais également de nombreuses tensions au sein du voisinage ainsi qu'entre les habitants et les gestionnaires (régie et concierge). Suite aux plaintes en regard du manque d'intimité ainsi qu'à l'extension des espaces privatifs par certains locataires vers les zones de passages, la régie est intervenue pour restructurer les espaces de la cour et des coursives (fig. 37, 39, 41). Il y a quelques mois, celle-ci a donc procédé à une opération de marquage au sol et a fait déplacer les pots de fleurs, disposés originellement au centre de la cour, afin de délimiter les espaces privatifs de l'espace commun :

---

<sup>13</sup> Superficie : 35 mètres de long sur environ 15 mètres de large.

*« Normalement, ici c'est déjà semi-privé. Les gens qui sont pas locataires n'ont pas le droit de venir dans les balcons des autres sans se faire inviter. Pour chacun, il y a une ligne avec un espace qu'ils peuvent utiliser. Ça c'est l'espace publique, c'est le passage pour les autres appartements. Mais les gens continuent d'y mettre leurs affaires malgré l'interdiction dans le règlement. »*

L.R, concierge et habitant du 23 août

De leur côté, afin de préserver leur intimité de tout regard curieux, certains habitants ont spontanément installés leur propre dispositif de protection :

*« Les locataires ici ont mis un grillage pour pas que les gens s'approchent. Comme dans l'appartement il y a des gens qui portent le voile, comme les gens regardaient à l'intérieur, ils ne pouvaient pas enlever le voile. C'est pour ça qu'ils ont fermé avec une barrière physique avec des pots de fleurs et un grillage. »*

L.R, concierge et habitant du 23 août

Ceci dit, la cour est néanmoins un espace vivant dans la mesure où il est fortement investi par les enfants. Même si le règlement interdit d'y jouer au foot ou d'y pratiquer le skate, le vélo, le patin à roulette ou la trottinette, ces derniers, faisant bien souvent fi des restrictions, investissent cet espace de leurs jeux et de leurs bruits. Les parents, quant à eux, sans quitter leur logement, s'autorisent parfois à laisser jouer leurs enfants seuls, ce qui semble indiquer que certaines catégories d'habitants, d'une certaine façon, tirent profit de ce système de contrôle par le voisinage.

Alors que la cour avait probablement été imaginée par les concepteurs comme un espace visant à renforcer les liens interpersonnels entre les locataires et à favoriser le vivre-ensemble, on peut se demander si un tel dispositif ne semble en définitive pas plus adapté à des coopérateurs partageant un projet de vie commun qu'à une population telle que celle du 23 août, à la fois culturellement très hétérogène et très peu mixte d'un point de vue social et générationnel<sup>14</sup>.

Les observations et les échanges menés autour de l'arrière-cour de Montbrillant 24 mettent en exergue d'autres enjeux pouvant contraindre ou limiter les conditions d'appropriation d'un tel espace (fig. 42 et 47). Un premier élément notable a trait à la spécificité de sa localisation par rapport à l'immeuble et plus largement au sein du quartier. En effet, la cour de Montbrillant 24 est, à la différence de la cour intérieure du 23 août, ouverte sur l'espace publique. Havre de calme situé au cœur du pâté de maisons de l'« îlot 13 », l'arrière-cour ne possède ni enceinte ni clôture mais son périmètre est néanmoins délimité de manière claire :

*« Notre périmètre c'est ça : c'est la menuiserie, c'est ce petit muret avec un dragon et après il va jusqu'au mur ici, avec la petite haie. »*

G.P, habitante de Montbrillant 24

Pour les habitants, parler des usages de la cour de Montbrillant 24, c'est d'abord faire un détour par l'histoire et revenir aux années 90 où les premiers occupants-habitants y avaient installés des tipis. C'est aussi évoquer « La menuiserie », légendaire espace associatif au cœur de l'« îlot 13 » (fig. 44). A

---

<sup>14</sup> Sur 113 appartements, deux tiers sont en effet habités par des familles.

l'époque, les habitants du 24 réhabilitent une structure de bois vermoulue - une véritable menuiserie à l'abandon - pour la convertir en lieu polyvalent utilisé comme salle de cinéma, salle de spectacle, espace d'expositions et de fêtes, etc. L'un des anciens habitant se souvient :

*« A l'époque dans les années 90, tout le monde était là dans la cour, il y avait un banc, il y avait des trucs, on faisait des fêtes, on était souvent dehors. Je me souviens de soirées d'été qui étaient vraiment sublimes. On est à deux pas de la gare, on entend le grincement des trains, on lève les yeux et y a le ciel étoilé. Et puis on est à la campagne, c'est un endroit qui est vraiment magique. »*

UF, occupant d'une arcade et ancien habitant de Montbrillant 24

Si l'ouverture sur le public - synonyme de convivialité, de rencontre et de partage - constituait à une certaine époque l'une des grandes qualités de la cour, celle-ci semble être aujourd'hui devenue un frein à son appropriation par les habitants :

*« La cour c'est chouette mais c'est un lieu qui est de passage avec beaucoup de personnes qui y circulent. Un mobilier quotidien fixe ou pas fixe est très compliqué parce que soit il va être déplacé, soit il va être détruit. Du coup, on a pas un lieu où tu peux tout d'un coup t'asseoir pour te rencontrer. On a pas de lieu de rencontre commun. La cour ne s'y prête pas parce qu'elle est publique. Elle s'y prêterait par rapport à l'espace mais il y a un découragement énorme parce qu'il y a eu du vandalisme. Vraiment, on a essayé des choses et puis après les choses disparaissent. Après, il y a des gens qui viennent d'ailleurs et qui s'installent. Il y a des tox aussi de temps en temps qui se piquent. C'est très complexe. Nous on a pas réussi à trouver le moyen de mettre du mobilier urbain, un banc, une table, un truc tout simple. »*

G.P, habitante de Montbrillant 24

En parcourant la cour, on peut néanmoins noter des traces d'appropriations récentes et plus anciennes. Ici, une petite marre aménagée par les habitants l'année passée (fig. 45). Là, les chemins tracés lors de l'arrivée d'une habitante. D'abord presque invisibles, ces derniers ont permis, au fil des années et des passages, de structurer l'espace au point qu'il ne viendrait aujourd'hui à l'esprit de personne de marcher à côté (fig. 43).

Puisque que l'espace de la cour n'est que très peu utilisé par les habitants du 24, d'autres groupes investissent le potentiel de cet espace comme recoin de liberté à l'abri des regards. Ce retrait des habitants laisse ainsi la place à de nouvelles appropriations plus spontanées et furtives (fig. 46) :

*« Ce qui s'est passé cet été dans la cour, j'ai trouvé ça extraordinaire. Il y quelqu'un qui a laissé quelques bancs, un joli banc, un autre truc, un peu de mobilier et on a dit « ok, on va voir ». Et là, les enfants du quartier se sont appropriés un lieu, il se sont appropriés un coin, une cabane où ils mangent parfois. On a rien fait, on a laissé mais c'est un endroit où tu te dis « ah ouais, ça c'est bien quoi ! ». On aurait pas pu faire ça en décidant « voilà, on va faire un truc ici ». Ça s'est simplement fait spontanément. »*

G.P, habitante de Montbrillant 24

Un mécanisme similaire se retrouve à l'échelle du quartier autour l'appropriation de la menuiserie par les adolescents :

*« Il est pas mal cet endroit mais les habitants du quartier ne l'utilisent pas, du coup c'est d'autres populations qui le prennent, et c'est très bien comme ça. Il y a beaucoup de jeunes qui squattent cet endroit-là parce que c'est leur espace de liberté, sous le toit de la menuiserie. C'est une sorte de petit îlot dans l'îlot. Ils sont là, j'ai l'impression que ça se passe plutôt bien. La seule chose qu'ils font c'est discuter et écouter de la musique, ils fument des joints. Mais c'est plus les habitants qui sont là. Ils sont soit trop vieux, ils sont plus dans ce trip là et les plus jeunes, les enfants qui habitent encore là, ils font pas comme nous à l'époque. Ils utilisent pas vraiment cet endroit. »*

UF, occupant d'une arcade et ancien habitant de Montbrillant 24

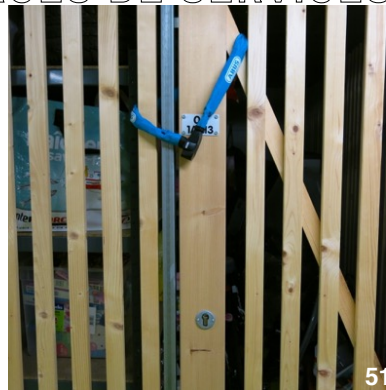
## ESPACES DE SERVICES



49



50



51



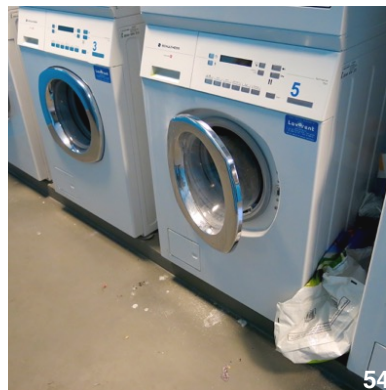
52

Chaque locataire est responsable de son usage des locaux et installations, ainsi que de leur entretien et de leur propreté. Il est interdit de laisser des objets encombrants ou dangereux dans les locaux.

VOTRE REÇU

BLANCHISSE N°1	LUNDI	MARDI	MERCREDI	JEUDI	VENREDI	SAMEDI
100-100	BARBEY	RESERVE	RESERVE	VARELA	PROCHER	NAÏF LOU
100-101	SUBRAMANIAN	RESERVE	BARBITO	RESERVE	RESERVE	RESERVE
100-102	RAMBA	ANDENEMESKE	RESERVE	RESERVE	MULLOQUI	LEON
100-103	RESERVE	RESERVE	GRASSI	CASTILLO	RESERVE	RESERVE
100-104	MELLOQUI	RESERVE	RESERVE	RESERVE	RESERVE	DOUFACE
100-105	VADI	MOUTI	BUSHI	BORGES	HUSSEIN	RESERVE
100-106	CASAGRANDE	KRISTALICA	RESERVE	RESERVE	RESERVE	GUAN
100-107	ZIQUBI	RESERVE	NUNES	RESERVE	MORINGO	SOUSA

53



54

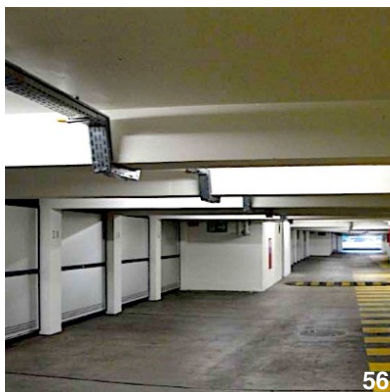
**Attention**

**Chaque personne qui utilise les machines à laver et sèche doit les nettoyer après de chaque usage. MERCI**

**P.S. – C'est facile de savoir qui l'a utilisé**

*À la fin de 2019, les locataires ont été informés de nettoyer les machines à laver et sèche après chaque usage. Merci de votre compréhension et de votre coopération. Les machines à laver et sèche sont à disposition de tous les locataires. Merci de votre coopération et de votre compréhension.*

55



56



57



58



59



60



### 3.7. Espaces de service

Par « espaces de services » nous entendons les lieux, espaces et locaux communs aux habitants d'un immeuble et qui remplissent une fonction essentiellement utilitaire. L'enquête nous a permis d'identifier quelques-unes de leurs caractéristiques communes. Ces espaces sont situés souvent (mais pas toujours) à l'abri des regards extérieurs (sous terre ou éloignés de l'immeuble). Les résidents les fréquentent généralement peu et n'y interviennent que rarement. Quand ils le font, c'est de manière très fonctionnelle et ponctuelle. N'étant ni des lieux maîtrisés ni des espaces habituels pour les habitants, ils sont généralement peu appropriés. Ceci dit, cette situation peut, dans certains cas, favoriser des formes d'activités considérées comme impropres, inappropriées voire illicites par le voisinage et/ou les gestionnaires.

Les **locaux poubelles** et les **espaces pour encombrants** sont toujours l'objet de plaintes des concierges (fig. 49 et 50). Ces derniers déplorent pour la plupart le manque de soin de la part des locataires et la charge de travail que représente la gestion des déchets (nettoyage des locaux ou des zones de tri, ramassage des débris déposés hors des emplacements ou hors des jours autorisés, etc.). Si l'ensemble des immeubles disposent de locaux ou emplacements prévus pour les déchets, Le Lignon s'est en plus équipé d'un système de surveillance vidéo pour tenter de réguler ces espaces.

Concernant les **buanderies**, deux enjeux majeurs s'exercent sur ces espaces. Le premier enjeu concerne l'organisation. Le système d'organisation de la buanderie de Beaux-Champs, bien que très contraignant, semble fonctionner. À l'origine, les locataires pouvaient accéder à la buanderie avec leur clé d'appartement suivant des créneaux horaires prédéfinis (fig. 53). Suite au non-respect des plages horaires et des machines de la part de certains habitants, la régie et le concierge ont mis en place un système d'accès limité. Les clés ayant été retirées aux locataires, c'est désormais le concierge qui fournit quotidiennement une clé de la buanderie au locataire inscrit dans le planning. Le locataire doit donc se déplacer chez le concierge pour y récupérer une clé en main propre. Lorsqu'il a terminé, celle-ci est déposée dans une boîte fermée à l'intérieur de la buanderie. Le second enjeu relève du maintien de la propreté des lieux et des machines (fig. 52 et 54). Dans le cas de la buanderie du 23 août, le concierge déplore le fait que les locataires viennent y nettoyer les choses les plus sales (tapis du chien, tapis de voiture). Si ce n'est pas dans ce lieu que les résidents se croisent le plus, ils sont néanmoins toujours en contact avec les traces des autres et leur intimité (linge sale, vêtements abandonnés, volés ou oubliés, résidus de produit lessive, etc.). Alors que certains tentent de régler leurs comptes à coups de petits mots griffonnés (fig. 55), de plus en plus de locataires optent pour l'acquisition d'une machine privée.

Très peu fréquentées, les **caves** de l'ensemble des immeubles sont uniquement utilisées comme lieux de stockage par les habitants. Selon les concierges, elles sont bien souvent vécues comme des espaces anxiogènes du fait de leur conception (exiguës, sombres). Ce sentiment est renforcé par les nombreuses déprédations dont elles sont l'objet (effractions, cambriolages, consommation de drogues, squat) de la part de personnes extérieures à l'immeuble mais également de la part des résidents (fig. 51).

Dans l'ensemble des **garages** visités, il est à noter qu'on ne retrouve pas les images de saleté et d'obscurité traditionnellement rattachées à ce genre de lieu (fig. 56 et 57). La peinture des murs - plutôt claire - ainsi que l'éclairage tendent à diffuser un sentiment de sécurité. S'ils ne sont pas munis de



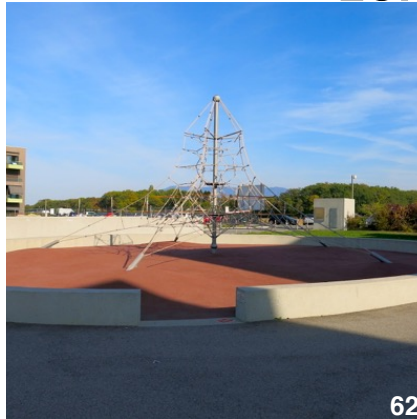
caméras de surveillance, tous sont en revanche sécurisés (portes électriques) et leurs accès sont limités aux résidents en possession d'une clé ou d'un badge. Si ces dispositifs visent essentiellement à éviter les rencontres et la présence prolongée des groupes de jeunes, les concierges constatent néanmoins la persistance d'activités telles que le skate, les courses de vélos ou les réunions dans et autour des voitures pour écouter de la musique, boire, fumer, etc.

Présents dans la plupart des immeubles visités, les **locaux à poussettes et à vélos** sont dans l'ensemble très accessibles puisque situés aux rez-de-chaussée. En revanche, les surfaces allouées à l'entreposage des vélos et/ou des poussettes sont, dans certains cas, trop restreintes. Au 23 août en particulier, le manque d'espace pour les poussettes se fait de plus en plus criant à mesure que la population infantine augmente (fig. 58). Malgré l'interdiction, le nombre élevé de poussettes dans les couloirs est ainsi frappant. Au Lignon, les emplacements réservés aux vélos, situés à proximité des entrées des allées, sont surchargés au point que certains habitants les cadenassent aux arbres et au mobilier urbain (fig. 59 et 60). Aux Libellules, la présence de plusieurs caddies dans un des locaux à poussettes fait l'objet d'une explication intéressante de la part du concierge. Il s'agit d'un système mis en place par les habitants, avec la complicité des concierges. Les caddies sont stockés dans ces espaces afin de permettre aux résidents de décharger leurs véhicules quand ils reviennent de leurs courses et de faciliter le transport de leurs vivres jusqu'aux appartements. D'apparence anodine, cette appropriation d'un objet appartenant à diverses chaînes de magasins vient en réalité souligner le manque d'accès aux commerces de proximité dont souffrent les habitants des Libellules.

## ESPACES EXTÉRIEURS



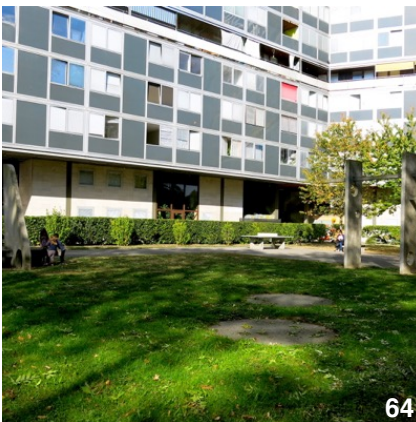
61



62



63



64



65



66



67



68



69



70



71



72



### 3.8. Espaces extérieurs

A l'exception du 23 août, tous les immeubles sont dotés d'équipements extérieurs dans leur proximité immédiate. Le parc-jardin aménagé sur la vaste parcelle de la Cité du Lignon est situé dans un cadre naturel plutôt exceptionnel, dans une boucle du Rhône, entre le Bois des frères et le Nant de Grebattes. Depuis 2009, la Cité du Lignon est protégée par un plan de site. Outre la préservation de l'unité architecturale des bâtiments et de leur conception urbanistique, l'objectif est également de préserver la qualité paysagère des espaces extérieurs (fig. 63). Parmi les aménagements protégés, font notamment partie les places, esplanades, belvédères, jardins publics, les cheminements, les escaliers, pelouses, bancs et murets. Cet enjeu patrimonial a, certes, des conséquences sur l'entretien des espaces extérieurs mais également sur l'appropriation de ces derniers. Certaines aires de jeux, par exemple, ont dû être mises aux normes. Les autres places de jeux ont ainsi été transformées en « espaces de rencontre ». Ces espaces, pour certains équipés de table de ping-pong ou de terrains de pétanque, semblent relativement bien investis (fig. 64, 65, 67). Les habitants viennent généralement s'y asseoir et regarder leurs enfants jouer. En été, ils se transforment en espaces de pique-nique et de grillades (tolérées en été pour autant que le voisinage soit respecté et que ce soit à des heures respectables). L'espace de rencontre situé au bas des immeubles avec encadrement pour personnes âgées (n°50-53), très investi par les résidents en début de journée, s'avère quant à lui créer quelques soucis pour la copropriété. Ces derniers ont en effet pris l'habitude d'y nourrir les oiseaux, ce qui entraîne des dégradations sur le bâti. D'autres espaces, à l'origine non prévus pour la présence prolongée, sont davantage privilégiés par les adolescents (fig. 66, 68, 69) :

*« Les jeunes viennent se rencontrer dans les zones sous couvert proche des allées. Ils sont aussi à côté de la forêt. Les jeunes viennent là parce qu'il y a toute une rangée d'arbres, ils sont cachés, et parce qu'il y a les bancs. Le problème c'est qu'on peut pas enlever ces bancs parce qu'ils sont classés, ils font parties du site d'origine. »*

B.W, Comité central du Lignon

L'ensemble d'habitation de Beaux-Champs, situé sur le Plateau de Vessy dans la commune de Veyrier, est implanté dans un secteur agricole qui, pour l'heure, est encore peu construit à l'Est. Les espaces extérieurs entourant l'ensemble des bâtiments sont plutôt généreux en termes de superficie et comprennent en outre deux aires de jeux ainsi que deux espaces composés de quelques bancs, d'une poubelle et d'une source d'éclairage (fig. 61). Les deux aires de jeux sont installées non loin des bâtiments et sont constituées de composants dans des matériaux particuliers afin que les effets des bruits soient les moins gênants possibles (fig. 62). Pour les parents cette proximité est un facteur de sécurisation :

*« Auparavant, on habitait en ville. Chaque fois qu'on voulait aller au parc avec les enfants, il fallait les accompagner, traverser la route, etc. Et depuis qu'on est arrivés ici, la qualité de vie est énorme. C'est sécurisant pour nous de savoir que les enfants, ils peuvent aller dehors, sur les places de jeux ou pour faire du vélo. »*

C. M, concierge et habitant de Beaux-Champs

Par ailleurs, nous avons pu observer que les équipements extérieurs sont également investis par les résidents-voisins de la Maison de Vessy (EMS) qui s'installent sur bancs aux abords des aires de jeux et

font leur promenade sur les cheminements entre les bâtiments. Pour le reste, à l'exception de l'installation (autorisée par la régie) de quatre poteaux dans le but de créer un petit terrain foot sur l'une des pelouses, les espaces extérieurs ne portent aucune marque d'appropriation par les habitants. Nos échanges avec les concierges ont mis en lumière que cette situation est à attribuer aux relations plutôt tendues entre les habitants et la régie. L'anecdote suivante est à cet égard éclairante : certains habitants ont tenté un jour de faire des grillades sur la pelouse. Comme ces derniers n'avaient pas demandé d'autorisation écrite à la régie, le concierge est intervenu, l'histoire est montée en épingle et les grillades sont désormais totalement interdites dans les espaces extérieurs.

Comme déjà évoqué, un important travail de requalification des équipements extérieurs a été réalisé aux abords des Libellules afin d'améliorer le « vivre ensemble » et, plus spécifiquement, de gérer les problématiques sécuritaires à l'intérieur et aux alentours de l'immeuble. Ainsi, le traitement architectural et paysager s'est orienté vers la structuration des espaces extérieurs (aux fonctions auparavant indéterminées) par la mise en forme de plusieurs centres d'activités à l'arrière (côté école)<sup>15</sup> et à l'avant de l'immeuble (côté avenue de l'Ain)<sup>16</sup>. Si le parc à chiens et le terrain de jeux situés le long de l'avenue de l'Ain semblent peu utilisés, la terrasse arrière est plus investie par les habitants. Les jardins potagers, par exemple, génèrent une activité importante autour de l'entretien des différentes plantations (cultures potagères, plantes aromatiques, fleurs). Cet espace est laissé à disposition des habitants à l'unique condition que ces derniers s'engagent à cultiver et entretenir leur parcelle (fig. 70 et 71).

Outre la cour, l'immeuble de Montbrillant 24 est également doté d'une grande terrasse commune au niveau des combles, au-dessus du 5ème étage (fig.72). Selon les habitants rencontrés, la terrasse est passée par des phases successives d'appropriation/délaissement. Il y a environ une année, deux cohabitantes ont pris l'initiative de créer un petit potager :

*« Il y avait rien ou très peu de chose et avec une cohabitante on s'est dit "allez on fait ça ». Après il y a des pots qui se sont rajoutés, et du coup c'est chouette. A un moment, c'est vrai qu'il y avait des gens qui étaient plus là parce qu'ils habitaient au 4ème étage. Ils avaient mis des plantes. Ces personnes sont parties et après ça a pris du temps pour à nouveau mettre en route quelque chose. Mais là c'est bien on est bien partis je trouve. »*

G.P, habitante de Montbrillant 24

A part le potager, un autre élément d'appropriation plus ancien figurant sur la toiture est fièrement mis en avant par les habitants. Il s'agit d'une installation solaire de préchauffage de l'eau chaude sanitaire. Entièrement construite par les habitants à la fin des années 90 dans le cadre d'un chantier collectif, ce genre d'installation auto-construite est l'une des premières dans le canton de Genève.

### 3.9. Conclusions

En prenant pour bases les positionnements et les appréhensions des concierges concernant les modalités d'utilisation et d'appropriation des espaces intermédiaires, nous avons évidemment pu retrouver dans cette enquête les usages classiquement assumés par certains espaces intermédiaires

---

<sup>15</sup> Jardins potagers, place de jeux, aménagement de mobilier, aménagement de cheminements piétons.

<sup>16</sup> Terrain de jeux, parc à chiens, locaux d'activités.

tels qu'ils sont définis dans leur cahier des charges : accéder au logement, recevoir son courrier, déposer ses ordures, ranger les poussettes et les vélos.

En outre, nous avons pu observer que trois séries de critères influencent de manière déterminante ces modalités d'appropriation de ces espaces. La première relève de leur conception, on est dans le cadre bâti. La deuxième est fonction des modalités concrètes de gestion et des différentes réglementations imposées pour régir le vivre ensemble. La troisième dépend fortement de la composition de la population des habitants. Les différents indicateurs d'appartenance à des groupes sociaux, catégories socio-professionnelles, tranches d'âges, statut socio-familial, conceptions idéologiques, ancienneté dans la résidence, origine ethno-culturelle peuvent en effet être autant de facteurs de tension que de solidarité.

Au cours de cette enquête, nous avons pu également mettre à jour un certain nombre de qualités recherchées dans les espaces intermédiaires par les concierges et/ou les habitants telles que le calme, la propreté, la sécurité, une certaine homogénéité en termes de valeurs et de modes de vie des habitants, des relations positives avec les voisins. Il nous semble ici essentiel de relever que ces qualités recherchées sont aussi diverses que les conceptions de la vie collective et ne recouvrent pas tout à fait les mêmes réalités suivant les individus. L'observation des formes d'appropriation dans les espaces intermédiaires a bien montré le rapport ambivalent des différents usagers à ces espaces.

En guise de conclusion, force est de constater que la plupart des espaces intermédiaires ne se présentent ni comme un cadre ni comme un support favorisant l'émergence de dynamiques collectives ou d'une vie sociale riche entre voisins. La multiplication des dispositifs sécuritaires visant le renforcement et la limitation des systèmes d'accès, la visibilité des circulations, l'absence d'équipements donnant la possibilité de s'installer et plus généralement les modes de gestion de ces espaces n'encouragent pas ce mouvement. Les nombreuses interdictions et réglementations dont ils sont l'objet illustrent bien la réticence forte des propriétaires à favoriser, autant que faire se peut, l'appropriation de lieux de sociabilité au sein de l'habitat. Cette réticence des propriétaires cumulée à la difficulté pour les concierges de réguler l'appropriation des espaces collectifs conduit bien souvent à leur neutralisation. Enfin, notons que cette volonté de réduire le rôle de ces espaces à leur fonction minimale est manifeste au point que les principaux usagers - les locataires - n'ont finalement peu voire aucun réel pouvoir de décision ou marge de manœuvre sur leurs espaces de vie.

## 4. Construire du logement social innovant : recommandations en vue d'une réalisation modèle

Le double travail empirique de longue haleine mené entre août 2018 et mai 2019 sur huit terrains du logement social à Genève a permis de mettre en lumière, à partir d'expériences vécues, des mécanismes et leviers d'appropriation des logements par les bénéficiaires du logement social.

Ce double travail a dégagé un enseignement indépassable en matière de construction de logement social « innovant », à savoir que l'anticipation et l'accompagnement des usages sur le temps long est tout aussi important que les éléments architecturaux dans le fonctionnement d'un immeuble de logement social. Une observation qui fait écho aux travaux de Steward Brand (1994), qui montrait il y a plus de 20 ans déjà à quel point la prise en compte du temps (et du temps long plus particulièrement) dans le design architectural constitue le meilleur garant de son efficacité en termes d'usages, d'appropriation et d'adaptation.

A défaut d'un accompagnement constant des usages dans les immeubles, ou tout au moins d'une marge de manœuvre minimale facilitant leur expression et organisation, les innovations architecturales, au mieux, ne servent pas, au pire, engendrent une frustration et un désengagement de l'habitant. Il est donc indispensable de penser conjointement offre architecturale et gestion sociale de l'immeuble sur la longue durée et à différentes échelles, en ce incluse celle du quartier, primordiale dans la conception socio-architecturale du bâtiment.

Afin de préciser cet enseignement central, nous identifions 4 axes d'intervention à partir desquels les enjeux spécifiques à la conception d'un nouveau logement social à Genève sont détaillés sous forme de recommandations. Les études complémentaires menées sur deux ensembles d'immeubles entre avril et mai 2019 dans l'optique de couvrir une plus grande diversité architecturale pour la période de construction récente, ont permis de consolider les conclusions issues des premières recherches et de mettre en évidence certains éléments nouveaux, directement intégrés aux présentes recommandations.

Enfin, en vue d'élargir le débat, suivent pour conclure 3 axes de recherche à mener en complément afin d'affiner les modalités pratiques de l'accompagnement des usages dans l'immeuble à construire.

**Axe 1 – Conception du projet : des logements et espaces communs de qualité garantissent la vie privée et facilitent la vie sociale.**

- La conception architecturale doit garantir au maximum la privacité des logements en travaillant sur les enjeux de vue, de lumière et de calme. Les appartements traversants et n'ayant pas ou peu de vis-à-vis sont à privilégier. L'insonorisation des appartements est indispensable au calme et participe au bien-être des résidents. L'accès à un espace privatif extérieur de type balcon, loggia ou jardin constitue également un élément contribuant directement à la qualité du logement.
- L'appropriation du logement par les résidents doit être facilitée par une marge de tolérance et de liberté en ce qui concerne la réalisation de menus travaux tels que la mise en peinture des murs et des plafonds, la possibilité de planter des clous, etc. Plus fondamentalement, la capacité à décider des variables de base de chaleur, de luminosité et d'aération à l'intérieur

des habitations doit être garantie. En ce sens, les dispositifs de réglage automatique de ces indicateurs (stores, chauffages, etc.) doivent au moins permettre une intervention mécanique et manuelle. Des conditions de remises en état doivent être mentionnées dès l’emménagement pour garantir la qualité du logement sur le temps long.

- Des espaces communs sont nécessaires à la vie sociale de l’immeuble : espaces de récréation, salle commune, ateliers à louer, etc. suffisamment pratiques et équipés (cuisine, lavabo, frigo, etc.). L’enjeu est double : arriver à les intégrer dans l’immeuble sans qu’ils limitent la privacité des logements et permettre la rencontre entre les habitants, sans l’imposer et si celle-ci est souhaitée, tout en garantissant l’anonymat. A noter que le développement de services à destination des habitants facilite également le déploiement de la vie sociale (voir point suivant).
- Les espaces extérieurs constituent des supports de socialisation importants dont il convient de maximiser la qualité, à commencer par le biais de leur végétalisation. Les cours minérales ne semblent ainsi pas adaptées. Le positionnement central de ces espaces par rapport aux cheminements d’accès des bâtiments et l’ouverture sur l’extérieur du complexe d’immeubles sont des caractéristiques qui contribuent au développement de leur fonction sociale. L’équipement de ces espaces doit être conçu non seulement en prenant en compte la diversité des besoins selon les profils d’habitants (place de jeux, espaces pour animaux, zones de rencontre, infrastructures sportives, etc.) mais également en identifiant au mieux les conflits d’usages potentiels.

**Axe 2 – Localisation du projet : penser l’immeuble dans son environnement et le raccrocher à des services pour éviter la création d’un ghetto.**

- L’immeuble doit être intégré dans son environnement proche et celui-ci doit être riche en services. Ces services doivent être de plusieurs natures, d’accueil (crèches, écoles, etc.), de prestations (bancaires, postales, médicales par exemple), d’offres commerciales variées (magasins de proximité, brasserie, etc.). Les cheminements vers ces services doivent être facilités à l’échelle du quartier notamment afin de ne pas fermer l’immeuble sur lui-même.
- Les conditions d’accessibilité des immeubles en matière d’offre de mobilité sont également garantes de la qualité de vie. Celles-ci doivent être pensées et assurées à partir d’une bonne intégration aux réseaux de transports en commun, d’aménagements de mobilités douces de qualité (notamment cyclables) ainsi que des stationnements automobiles et voiries suffisamment sécurisées.

**Axe 3 – Composition sociale du projet : travailler sur une sociologie variée des habitants en amont pour garantir une vie sociale riche et permettre l’émancipation.**

- L’équilibre entre les habitants et la diversité des profils est un enjeu central. Il s’agit d’assurer une diversité sociale des habitants et une diversité de l’offre d’appartements en amont de la construction. La diversité doit s’entendre sur les trois points suivants : <sup>1)</sup> typologie des ménages (familles, célibataires, personnes âgées), <sup>2)</sup> mélange des régimes de subventionnement et mélange des offres d’appartements (logement social, loyer libre, PPE), <sup>3)</sup> profils personnels (actifs, personnes à l’assistance, retraités).

- La sociologie du quartier doit également être pensée sur une base dynamique de long terme et non uniquement statique au moment de la sélection des primo-arrivants. Comme l’a bien mis en évidence l’étude complémentaire, la mobilité sociale des résidents doit être possible sans que leur accès aux logements ne soit nécessairement remis en cause. Demander de partir aux personnes dont les revenus s’améliorent, renforce des schémas sociaux fragilisant et participe à un nivellement social par le bas de la population de l’immeuble.

**Axe 4 – Vie de l’immeuble : mettre en place un accompagnement, un apprentissage et une médiation pérenne favorise l’utilisation optimale des espaces et prévient les conflits.**

- Un logement digne nécessite un traitement digne des bénéficiaires. L’enjeu est de prévoir les modalités d’un engagement visible du propriétaire et de la régie dans le fonctionnement de l’immeuble tout au long des années à travers des améliorations infrastructurelles ou des mesures organisationnelles. Les travaux de gérance immobilière doivent être adaptés à la spécificité du logement social.
- Une phase de transition doit être mise en place entre l’inauguration du projet architectural et l’emménagement des habitants. Cet accompagnement doit viser à l’appropriation des nouveaux espaces de vie personnels autant que communs et à l’apprentissage des règles qui les régissent. Il doit impliquer les architectes comme préfigureurs des usages. Ce dernier rôle doit être prévu dès le cahier des charges et un budget doit y être alloué.
- Une médiation doit fonctionner de manière continue pendant la vie de l’immeuble. L’enjeu est d’arriver à penser la forme de cette médiation pour qu’elle s’intègre naturellement au fonctionnement de la vie en commun sans pour autant charger la conciergerie d’un rôle qu’il ou elle ne peut assumer. La charge budgétaire y relative doit être incluse dans le montage financier du projet.
- Ainsi que les études complémentaires sur deux ensembles d’immeubles récents ont bien contribué à le mettre en évidence, l’innovation en matière de logement social réside également dans une information transparente sur les modalités de fixation et d’évolution des loyers ainsi qu’en ce qui concerne les conditions d’attribution des appartements. Cet élément s’inscrit de fait dans les recommandations relatives à l’accompagnement des résidents dans le temps long.

En conclusion, comme la présente étude l’a démontré, la construction et la planification d’un projet innovant en matière de logement social à Genève est un défi mais aussi une tâche importante. Les enseignements mis en lumière au cours de notre étude empirique permettront de prévoir un projet intégrant mieux les usages et les besoins effectifs des bénéficiaires du logement social. En complément, il nous paraît indispensable de continuer les recherches sur trois points spécifiques : la composition d’une sociologie des habitants, les formes et modalités d’une médiation pérenne et l’intégration des logements dans leur environnement proche.

- Investiguer les leviers de la construction et la pérennisation sur le temps long d’une diversité sociale des habitants garantissant une haute qualité du vivre ensemble dans le logement social. En repartant notamment des travaux de Michel Bassand et en investiguant les bonnes pratiques en la matière en Europe, la recherche devrait affiner les critères et les répartitions



entre offre de logement, profils d'habitants et diversité dans le futur immeuble à construire, ainsi que les conditions de renouvellement des résidents.

- Investiguer les modalités de fonctionnement d'une médiation au service des usages communs et de la vie ensemble à l'échelle d'un immeuble de logement social. En analysant les pratiques existantes, repérer les leviers pour définir une médiation, notamment en identifiant les acteurs impliqués (gérance, conciergerie, acteurs publics, associations d'habitants, tiers-personne, etc.), les types de services offerts et la progressivité des actions.
- Investiguer les critères d'une intégration optimale des logements sociaux dans leur environnement proche et ce dès la planification d'un projet de construction. Analyser l'offre préexistante du territoire sélectionné en matière de services, de commerces, d'espaces récréatifs et culturels, ainsi que de mobilité, pour évaluer les répercussions de la construction de nouveaux logements et ainsi définir les besoins complémentaires.



*Placette (brasserie-épicerie, aire de jeux, stationnement vélos, etc.) en contrebas des immeubles de la Chapelle, vue depuis un balcon.*