

Anticiper l'évolution des différents besoins en matière de politique du logement: la question de la mixité

La commission de prospective a souhaité prolonger les travaux engagés début 2022 sur le vieillissement de la population¹ par une réflexion sur la mixité du logement. Ouvrant sur des enjeux larges de cohésion sociale, cette question permet en effet d'aborder de manière transversale les conditions de vie et la place des futures générations d'ainées et d'ainés dans notre société, en dépassant les questions sanitaires et de coûts autour desquelles les débats tendent souvent à se cristalliser.

Les apports des cinq intervenants² ont permis aux membres de la commission de s'approprier les défis posés, en matière de mixité du logement, par les multiples « révolutions » sociales en cours (1), de mettre en perspective des actions déjà engagées au niveau genevois en faveur de cette mixité (2), mais aussi de réfléchir aux modèles inspirants pour l'avenir des futurs quartiers (3).

1. La mixité au défi des transformations sociales

La mixité sociale constitue, depuis le milieu du XX^e siècle, l'une des pierres angulaires de la politique genevoise du logement. Grâce en particulier à l'instrument original qu'est la Loi générale sur les zones de développement (LGZD)³, Genève a pu, durant les dernières décennies et sur un territoire soumis à une très forte pression démographique, préserver l'accès au logement pour des populations à bas et moyens revenus.

Aujourd'hui, la mixité s'impose comme un principe directeur pour répondre aux défis sociétaux posés par les multiples révolutions que connaît notre société :

- **Révolution démographique**, marquée par la longévité de la vie dans une société désormais de quatre générations, et par la tendance à la décohabitation.



Centre Rigot, Genève

- **Révolution numérique** facilitant notamment un développement massif du télétravail accéléré par la crise sanitaire.
- **Révolution écologique**, qui interroge la localisation des logements, la qualité des constructions, mais aussi l'intensité d'usage des surfaces, les mutualisations qu'elles permettent, etc.

Face à ces multiples défis, c'est donc une mixité multidimensionnelle qu'il s'agit aujourd'hui de promouvoir dans le domaine du logement: mixité des revenus, mixité des générations, mixité dans l'usage des surfaces, etc.

70% pensent que l'accès aux locaux par les personnes handicapées doit être amélioré

51% font du logement intergénérationnel le premier levier du vivre ensemble

75% considèrent la garantie de ne pas perdre son logement comme une composante essentielle de la sécurité de chacun

Source: Enquête Genève 2050

2. Des politiques publiques sommées de se réinventer

La flexibilité, l'adaptabilité ou encore la cohabitation des usages s'imposent comme des principes structurants au regard de ces différents objectifs de mixité. Leur mise en œuvre va toutefois à l'encontre des approches qui ont jusque-là prévalu en matière de localisation et conception des logements (« zoning » au niveau territorial, segmentation des espaces et des usages au sein des logements). Il en résulte des besoins d'adaptation des cadres institutionnels mais aussi de renouvellement des solutions et approches proposées, en matière d'urbanisme et d'architecture autant que d'accompagnement social des habitants.

En toile de fond, c'est le rôle de toutes les parties prenantes qui est aujourd'hui en pleine évolution. Aux côtés de l'État et des communes, certains propriétaires institutionnels, fondations mais aussi coopératives se positionnent comme des acteurs-clé en matière non seulement de construction de logements mais aussi d'accompagnement des habitants, au bénéfice de la cohésion sociale dans les quartiers. Pour soutenir cette dernière, les collaborations avec les services des communes, les maisons de quartiers, travailleurs hors mur de la Fondation genevoise pour l'animation socioculturelle (FASe), les associations d'habitants, etc. s'avèrent déterminantes.

Les différents axes de travail présentés dans le cadre de la commission attestent de la diversité des projets et expériences aujourd'hui portés par les actrices et acteurs genevois, publics et privés:

- **Adaptation des cadres légaux cantonaux.** En 2020, des modifications ont été apportées à la LGZD⁴. Il s'agissait, dans l'esprit général d'une loi axée sur la promotion de la mixité sociale, de mieux tenir compte des besoins de la classe moyenne en augmentant la proportion de logements non subventionnés en zone de développement. L'objectif était aussi de favoriser une répartition territoriale plus équilibrée des logements d'utilité publique (LUP), jusque-là concentrés dans les grands projets majoritairement situés en périphérie.



Quelles leçons tirer de la crise de la « covid 19 » ?

La crise sanitaire a, de manière quasi instantanée, « reconstruit » les usages au sein des logements, demandant aux habitants déjà confinés, de faire place au télétravail, à l'école, aux services de soins et santé à domicile, comme à divers loisirs et sports. Ce faisant, la crise a également révélé les fragilités d'un modèle d'habitat fondé sur l'occupation temporaire et la mono-fonctionnalité des locaux. Les questions soulevées, sur la conception des logements, mais aussi sur l'isolement des personnes âgées demeurées à domicile, rejoignent en de nombreux points les enjeux de mixité de l'habitat.

A ces modifications en matière de planification font échos des changements au niveau des règles constructives. Le règlement sur l'accessibilité des constructions et installations diverses⁵ a ainsi été récemment mis à jour dans le but de supprimer les barrières architecturales qui limitent voire interdisent l'accès aux locaux pour les personnes âgées ou à mobilité réduite.

- **Renouvellement des modes de conception des logements.** La crise de la Covid 19 a révélé de manière abrupte les limites du modèle de « l'habitat minimal » issu des 30 glorieuses. Par-delà les enjeux d'accessibilité universelle, les besoins de souplesse et d'adaptabilité des logements rendent en effet ce modèle inadapté aux transformations structurelles que vit notre société. L'invention d'un « nouvel ordinaire du logement »⁶ passe aujourd'hui par un travail sur la qualité et la disposition des locaux autant que sur les solutions constructives, qui doivent être repensées pour garantir l'évolutivité des espaces et la pluralité des usages (parois amovibles pour aménager des espaces à tout faire, des pièces pouvant être isolées ou réunies au sein d'appartements plus grands, des balcons et locaux communs d'étages etc). Les expériences notamment de participation inclusive menées par l'Association Habitat 4 générations

(AH4G) en collaboration avec le Forum Grosselin⁷, offrent d'ores et déjà des références pour réfléchir aux moyens de généraliser ces nouvelles pratiques dans les bâtiments neufs, mais aussi et surtout de les étendre à la transformation du vaste parc de logements existants, ou à la réaffectation de bâtiments administratifs ou artisanaux.

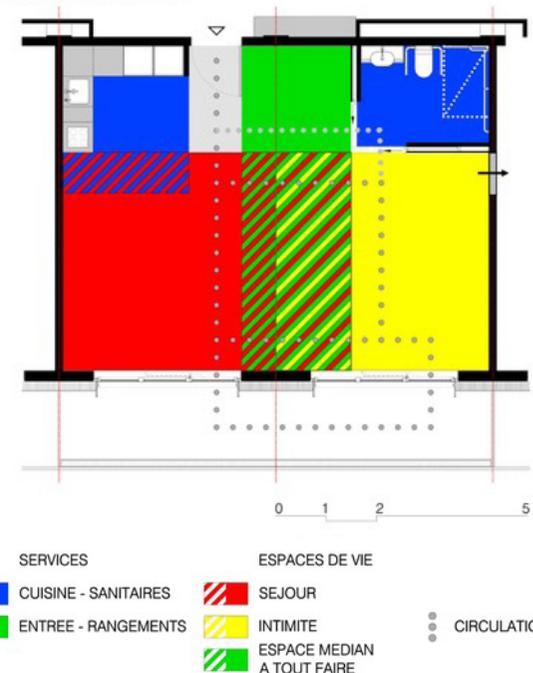
- **Accompagnement social, soutien à l'implication des habitants.** La mixité sociale se réalise véritablement à travers le vécu des habitants, c'est pourquoi les mesures constructives et de planification axées sur la diversité des typologies ne sont en elles-mêmes pas suffisantes.



Cuisine laboratoire, caractéristique du modèle de logement minimal
Source: « Frankfurter Küche » Margarete Schütte-Lihotzky, arch.

L'expérience présentées par les Fondations Immobilières de Droit Public (FIDP), de même que certains projets exemplaires impliquant communes et coopératives (voir encadré en page 5) montrent en effet qu'il est essentiel de dédier des moyens pour soutenir, sur la durée, les interactions sociales qui font vivre cette mixité au niveau des bâtiments et des quartiers.

LOGEMENT FLEXIBLE



«Souplesse d'aménagement» : exemple conception des pièces pour un logement neuf : la souplesse d'aménagements alternatifs attribuée à l'espace séjour-intimité-à tout faire (en hachuré) permet à l'utilisateur de le moduler selon ses besoins. Elle s'étend à la cuisine (extensible, ouverte ou fermée), au hall d'entrée (rangements, passage, chaise roulante) et à la salle de bains (deux portes d'angle). Enfin le cheminement dans le logement et le balcon offre plusieurs circuits.

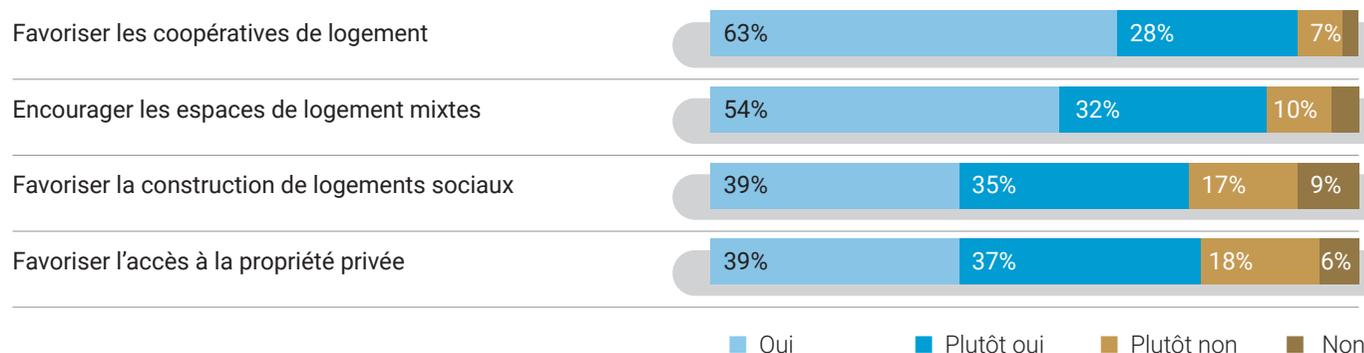
Source: C. Mechkat et B. Bouldin, Association habitat 4 générations

Qu'il s'agisse de financer un accompagnement par des actrices et acteurs sociaux ou d'alimenter un « fonds de quartier » dont l'allocation relève des associations d'habitants, les besoins de ressources doivent être anticipés. En découlent de nécessaires adaptations des plans financiers qui, dans une vision large de la mixité, peuvent aussi faciliter l'implantation d'activités peu ou pas lucratives mais essentielles pour la qualité de vie et la cohésion sociale au niveau du quartier (voir exemple en page suivante).

Pour répondre aux défis sociétaux fondant les actuels besoins de mixité, il apparaît en outre indispensable de mieux relier les différents projets et axes de travail en cours. L'enjeu est en particulier d'assurer une meilleure continuité entre, d'une part, les interventions relevant de la planification et de la construction et, d'autre part, celles qui concernent davantage la « vie » des bâtiments et quartiers de logements.

C'est dans cette perspective que s'inscrivent les collaborations initiées au sein de l'Etat entre les politiques de l'aménagement et du logement (DT) et la politique de cohésion sociale (DCS) sur les thématiques de la qualité des quartiers et de la ville du vivre ensemble.

A l'avenir, Genève doit-elle améliorer les points suivants pour offrir une meilleure qualité de vie ?



Source: Enquête Genève 2050

3. Quels modèles et quelles perspectives pour les quartiers de demain ?

Telle qu'elle est aujourd'hui appréhendée, la question de la mixité du logement renvoie donc à des enjeux larges de qualité et de durabilité des quartiers. Dans ce contexte, les coopératives offrent un modèle inspirant en raison des plus-values sociales, économiques et écologiques des projets portés par un certain nombre d'entre elles. Le rôle des Maisons de quartier est aussi à relever dans ce cadre.

Si la transposition du modèle coopératif se heurte à certaines limites, liées par exemple à l'exigence de rendement financier auquel sont soumis de nombreux grands propriétaires, les retours d'expériences montrent que la forme juridique ne constitue pas en elle-même

un critère déterminant. Ainsi, les modèles développés par les acteurs coopératifs – en matière de typologie et formes de logement autant que de gestion collective des espaces – peuvent aussi être repris et diffusés à travers les multiples collaborations qui aujourd'hui se développent entre acteurs publics et privés, au niveau des bâtiments comme des quartiers.

Les expériences en cours montrent que les communes ont ici un rôle central à jouer pour initier, en collaboration avec l'Etat, les constructeurs et les acteurs de la vie sociale locale, des projets transcendant la distinction entre logements sociaux et non subventionnés, dans lesquels la mixité se concrétise par l'implication de toutes les catégories d'habitantes et d'habitants.

Face aux défis posés en matière de mixité par les quartiers de demain, il ne s'agit donc pas de promouvoir un modèle unique mais plutôt de repérer et soutenir les expériences porteuses de plus-values sociales, économiques et écologiques, en vue d'en favoriser la déclinaison dans des contextes et avec des parties prenantes par essence diverses.

Dans cette perspective, le rôle de l'État ne consiste pas seulement à poser et adapter les cadres réglementaires. Il est également de son ressort de permettre l'expérimentation, de la soutenir et d'en diffuser les enseignements. Ainsi pourront être explorées des pistes complémentaires, par exemple dans le cadre de collaborations à l'échelle du Grand Genève.

Quelques exemples de projets inspirants sur le territoire genevois :

- **Lors de la rénovation des Libellules**, l'accompagnement social et les opportunités de participation offertes aux habitants par le propriétaire la Fondation HBM Emile Dupont et la commune de Vernier ont permis de renforcer la cohésion sociale dans un quartier fortement précarisé⁸.
- **La conception comme le fonctionnement de l'Eco-quartier des Vergers**⁹ reposent sur une implication forte des habitants, rendue possible par les collaborations étroites tissées entre la commune de Meyrin, la fondation communale et 7 coopératives.
- **Au quartier de l'Etang**, le « café des possibles »¹⁰ a été mis en place par la commune de Vernier en collaboration avec la coopérative La Manivelle (bibliothèque d'objets) pour assurer, dès leur emménagement, l'intégration des nouveaux habitants aux dynamiques sociales du quartier.

- **Aux Cherpines (PLQ Rolliet)**, l'implication de la commune de Plan les Ouates a été déterminante pour, en collaboration avec l'Etat et les maîtres d'ouvrages privés, faciliter l'implantation de services (notamment mobilité partagée) et d'activités non lucratives favorables à la cohésion sociale du quartier.



1. Voir note de veille n°6
2. La séance a été nourrie par les interventions de M. Bandler (DCS), M. Perrella (OCLPF-DT), M. Mechkat (association Habitat 4 générations), M. Perizzolo (SFIDP) et M. Mathez (OAC-DT).
3. Adoptée en 1957.
4. Pour des détails sur le contenu de cette modification, voir : <https://www.ge.ch/document/plus-logements-classe-moyenne-changement-pratique-zone-developpement>
5. La mise à jour du règlement sur l'accessibilité des constructions et installations diverses (RACI) se base sur la Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand), sur la Constitution genevoise (art.209) ainsi que sur l'article 109 de la Loi cantonale sur les Constructions et Installations diverses (LCI), mis à jour en 2019.
6. Voir notamment le prototype proposé par l'Association Habitat 4 Générations dans la cadre des projets modèles 2020-2024 de la Confédération pour un développement territorial durable
7. Un chantier participatif a été mené conjointement par l'AHCG et le Forum Grosselin sur le sujet de « l'habitat à 4 générations ».
8. Voir le site dédié au [projet des Libellules](#)
9. [Eco-Quartier des vergers](#)
10. Le café des possibles