

ANALYSE APPROFONDIE DE L'ÉCOQUARTIER DE LA JONCTION À GENÈVE



MANDANT : OFFICE DE L'URBANISME ET BUREAU DE L'INTEGRATION ET DE LA CITOYENNETE DE L'ÉTAT DE GENEVE

MANDATAIRES : LABORATOIRE DE SOCIOLOGIE URBAINE DE L'EPFL ET BUREAU MOBIL'HOMME

CREDITS PHOTOGRAPHIQUES : SAUF MENTION CONTRAIRE, © PATRICK GUILLIERON LOPRENO, 2024

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
1. PORTRAIT DU QUARTIER	7
2. MÉTHODOLOGIE	9
2.1. Méthodes d'enquête	9
2.2. Biais, précautions et limites	10
3. ANALYSE DES RÉSULTATS	13
3.1. Profils des répondantes et répondants	13
3.2. Qualité de vie, choix et aspirations résidentiels	14
3.3. Satisfaction vis-à-vis du logement.....	16
3.4. Satisfaction vis-à-vis du quartier	18
3.4.1. Images du quartier	18
3.4.2. Satisfaction générale	19
3.4.3. Accessibilité et mobilité.....	19
3.4.4. Commerces et services	21
3.4.5. Espaces extérieurs	21
3.4.6. Vie de quartier.....	25
3.4.7. Prise en compte de l'avis des habitantes et des habitants.....	26
3.4.8. Sentiment de sécurité	27
3.4.9. Sentiment d'appartenance.....	28
3.4.10. Cohabitation urbaine, rythmes de vie et nuisances.....	28
3.4.11. Densité et mixité	30
3.4.12. Rapports de voisinage au sein de l'immeuble et dans le quartier	33
4. SYNTHÈSE	37
4.1. Points forts et points d'attention.....	38

PRÉAMBULE

Le présent rapport présente les résultats d'une enquête menée dans l'écoquartier de la Jonction à Genève, visant à évaluer la qualité de vie du point de vue des personnes habitant et fréquentant le quartier. Cette enquête s'inscrit dans le cadre d'une étude plus large, pilotée conjointement par le département du territoire (DT) et le département de la cohésion sociale (DCS) du Canton de Genève, portant sur trois nouveaux quartiers, dont l'écoquartier de la Jonction. L'enquête répond à une double ambition :

- 1) D'une part, elle cherche à savoir dans quelle mesure les quartiers réalisés ces dernières années correspondent aux aspirations et besoins de leurs habitantes et habitants, mais aussi des personnes qui les fréquentent au quotidien.
- 2) D'autre part, elle vise à élaborer une méthodologie reproductible, qui permettra d'évaluer d'autres quartiers issus des planifications cantonales et, ce faisant, de nourrir l'amélioration continue des politiques publiques en matière d'urbanisme et de cohésion sociale.

Cette étude traduit ainsi la volonté des autorités cantonales d'articuler étroitement deux politiques publiques : la planification urbaine et territoriale et les politiques de cohésion sociale. Au sein du DT, l'office de l'urbanisme (OU) a pour mission de définir et de mettre en œuvre un cadre d'aménagement du sol favorisant la construction de logements, le développement d'activités économiques, sociales et culturelles, ainsi que la mise en valeur de l'environnement naturel et bâti. En fixant les conditions dans lesquelles promoteurs et entités publiques réalisent immeubles, équipements et espaces publics, l'OU joue un rôle clé dans la fabrique de la ville. Dans une perspective d'amélioration continue de ses pratiques, l'OU souhaite désormais se doter d'outils permettant d'évaluer la qualité de vie dans les quartiers réalisés.

Le département de la cohésion sociale, pour sa part, veille à ce que les nouveaux quartiers contribuent à renforcer la mixité sociale, l'intégration et le « vivre ensemble ». En dialoguant avec l'OU, il contribue à inscrire l'urbanisme dans une logique sociale, et réciproquement à donner aux politiques sociales une dimension spatiale et territoriale. Ce mandat s'inscrit donc dans une perspective transversale propre aux politiques de la ville et visant à ajuster les pratiques et les cadres d'action publics, pour le bénéfice de l'ensemble de la population.

Cette démarche doit être replacée dans le cadre plus général de la crise du logement à Genève. Depuis les années 1990, le canton connaît une pénurie chronique. Hormis durant la période entre 1993 et 1999, le taux de vacance n'a pas dépassé 1 % depuis presque cinquante ans. Ces dix dernières années, il oscille autour de 0,4 ou 0,5 %, des chiffres bien en deçà du seuil de 1,5 % fixé par la loi pour parler de pénurie. En 2025, le taux de vacance atteint 0,34 % pour l'ensemble des logements, et même 0,21 % pour les 4 pièces¹.

Face à cette situation, la politique du logement genevoise se déploie principalement dans les zones de développement, où sont construits la majorité des nouveaux logements. Dans ces zones, les Plans localisés de quartier (PLQ) définissent les conditions précises des constructions : volumétrie, affectations, accès, stationnement, etc. La Loi générale sur les zones de développement (LGZD) encadre ce dispositif. Elle impose que les logements construits dans ces zones répondent à l'intérêt général. L'État y contrôle la répartition des catégories de logements dès l'élaboration du PLQ, puis encadre les prix de vente et les loyers pendant une période de dix ans.

Depuis la réforme de 2017 (cette règle ne concerne donc pas l'écoquartier de la Jonction), la loi prévoit une répartition en trois tiers : au moins un tiers de logements d'utilité publique (LUP), au moins un tiers de logements locatifs non subventionnés, destinés à la classe moyenne ; et un tiers laissé au choix du maître d'ouvrage (PPE, locatif, coopératif).

La zone de développement vise à garantir une mixité sociale dans les nouveaux quartiers, tout en contribuant à l'objectif cantonal de porter la part de LUP à 20 % du parc locatif. L'écoquartier de la Jonction à Genève, conçu dans le cadre d'un PLQ en zone de développement, illustre concrètement ces choix.

Si le dispositif du PLQ a été évalué et ajusté ces dernières années, l'évaluation de la manière dont ces quartiers sont vécus et perçus par leurs principales usagères et usagers n'a pas été

¹ Office cantonal de la statistique - Statistique des logements vacants. 2025

menée systématiquement. C'est pour répondre à cet enjeu que le DT et le DCS ont octroyé un mandat de prestation de services visant à développer un dispositif d'évaluation de la qualité de vie. Le bureau Mobil'Homme et le Laboratoire de sociologie urbaine (LaSUR) de l'EPFL ont reçu le mandat de développer une méthodologie reproductible qui pourra être appliquée dans d'autres quartiers.

Le dispositif mis en place s'appuie sur l'approche développée au LaSUR dans le cadre du Programme national de recherche 54 sur les arbitrages résidentiels des familles puis consolidée dans plusieurs études récentes. Elle intègre à l'identification des critères d'appréciation les plus importants une compréhension des clivages en matière de modes de vie, ceux-ci expliquant les différentes manières d'envisager la qualité de vie dans un environnement bâti. L'approche s'articule autour de trois dimensions du mode de vie : habiter le territoire, rencontrer l'autre et utiliser les infrastructures. Elles correspondent chacune à une qualité particulière : sensible pour habiter, sociale pour rencontrer et fonctionnelle pour utiliser.

Le dispositif d'enquête s'articule autour de deux démarches complémentaires :

- *Une enquête quantitative*, sous la forme d'un questionnaire adressé à l'ensemble de la population de 15 ans et plus des quartiers. Inspiré de la charte *Quartiers en Transition* et de la grille qualité des logements, il couvre des thèmes tels que l'accessibilité, la mobilité, la vie sociale, la qualité des espaces publics, la mixité ou encore le logement lui-même. Le questionnaire a été conçu pour être rempli en moins de 15 minutes.
- *Une enquête qualitative*, comprenant entretiens individuels, focus groups et observations de terrain. Elle permet d'analyser comment les habitantes et habitants interprètent les questions du questionnaire, offre la possibilité de traiter des sujets non couverts, examine les processus dynamiques qui sous-tendent les perceptions, en cernant l'évolution et les trajectoires des individus en matière de perception de la qualité de vie, et vise à approfondir le vécu spécifique d'individus et de catégories sous-représentées dans le questionnaire (personnes allophones, par exemple).

Cette combinaison permet d'obtenir une vision à la fois synthétique et nuancée de la qualité de vie, et de construire un dispositif qui pourra être reproduit dans d'autres contextes.

Ce rapport se concentre spécifiquement sur l'écoquartier de la Jonction à Genève. Après un portrait général du quartier, il présente les résultats issus de l'enquête empirique. Ceux-ci se structurent de la manière suivante :

1. Portrait du quartier
2. Méthodologie
3. Analyse des résultats
4. Synthèse et recommandations

Pour davantage de détails sur la méthodologie, sur l'éthique et la protection des données, nous renvoyons les lectrices et lecteurs au rapport d'analyse comparatif qui accompagne ce rapport. Le rapport comparatif revient aussi plus longuement sur le contexte de l'étude, sur la notion de qualité de vie et les enjeux liés à sa mesure, et sur la façon dont la qualité se décline selon les modes de vie résidentiels.

1. PORTRAIT DU QUARTIER



DESCRIPTION

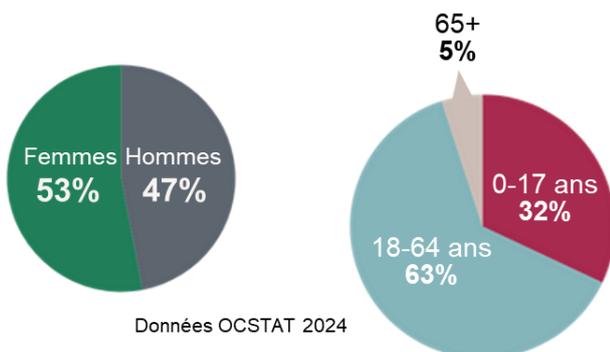
L'écoquartier de la Jonction, construit entre 2014 et 2022 sur l'ancien site culturel d'Artamis, est l'un des premiers écoquartiers de Suisse. Le terrain, anciennement industriel, a été assaini entre 2008 et 2012, puis régi par un Plan localisé de quartier adopté en 2011. Propriété de la Ville et de l'État de Genève, il a été attribué en droit de superficie à deux coopératives (CODHA et Coopérative des Rois) et à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, chacune réalisant un bâtiment locatif accueillant un total de près de 900 habitantes et habitants. Le quartier comprend également un bâtiment d'équipements publics (crèche, parascolaire, salle de gymnastique et de spectacle) ainsi que 5 000 m² de surfaces d'activités variées (café, restaurants, épicerie solidaire, services, espaces culturels, bureaux). Entièrement réservé aux mobilités douces, il s'organise autour de places piétonnes, d'espaces de rencontre et de trois aires de jeux. Porté par une démarche participative, le projet a impliqué les futures habitantes et futurs habitants dans la conception des espaces extérieurs et l'aménagement des logements coopératifs, renforçant ainsi la dimension sociale et communautaire du quartier.

CARTE D'IDENTITÉ

- ▶ 6 bâtiments (dont deux conservés)
- ▶ 873 habitantes et habitants
- ▶ 354 emplois
- ▶ Équipements publics : Cité de l'enfance, gymnase, scène culturelle, dépôts patrimoniaux



DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



2,6%

Part de chômeurs inscrits par rapport à la population totale (2024) VS 4,3% dans le canton de Genève (OCSTAT 2024)

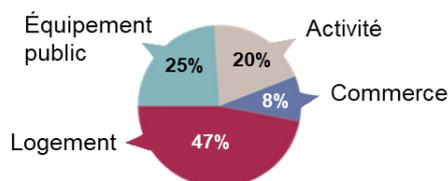
63,1%

Part de bénéficiaires de subsides d'assurance-maladie par rapport à la population totale (2023) (OCSTAT 2023)

SURFACES

- ▶ 26'271 m2 de terrain concernés par le projet
- ▶ 30'438 m2 de sous-sol
- ▶ 15'302 m2 d'espaces ouverts au public
- ▶ 11'183 m2 de sol en pleine terre

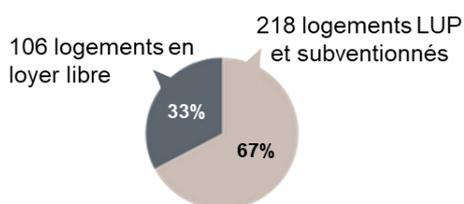
Surface brut de plancher (SBP) par affectation



Données QeT

LOGEMENTS

324 logements



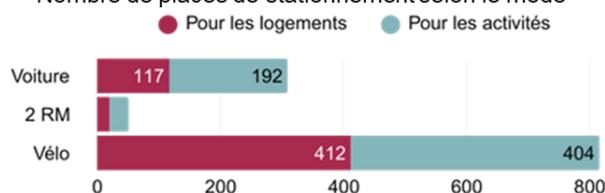
Parmi ces 324 logements, 203 sont en coopérative (répartis dans 2 coopératives)

Données QeT

MOBILITÉ

- 🚗 Autopartage: 5 véhicules Mobility
- 🚲 Offre Donkey Republic disponible

Nombre de places de stationnement selon le mode



Données QeT

CONTEXTUALISATION*

POINTS FORTS

- ▶ Quartier central, très bien desservi par les transports en commun et les mobilités actives.
- ▶ Réelle multifonctionnalité associant logements, équipements, commerces et lieux associatifs, qui favorise la vie locale et attire une diversité de publics au-delà de ses habitantes et habitants.
- ▶ Espaces publics diversifiés, avec des zones de détente et des jeux, et une végétation renforcée suite aux demandes de la population.
- ▶ Quartier sans voiture en surface avec de nombreuses traverses piétonnes offrant une porosité et des connexions à la ville environnante.

POINTS D'ATTENTION

- ▶ Malgré les efforts de végétalisation récents, le quartier reste largement minéral et offre peu d'espaces verts réellement protégés et propices au ressourcement.
- ▶ Le quartier donne une impression de forte densité, renforcée par la surélévation des bâtiments par rapport au projet initial, décidée pour assurer l'équilibre financier, notamment face aux coûts de dépollution.
- ▶ Forte hétérogénéité entre les immeubles du quartier, tant sur le plan architectural que dans les services et espaces communs proposés.
- ▶ Malgré l'absence de voitures en surface, la centralité du parking et le caractère routier des cheminements confèrent une présence paradoxale à l'automobile.

*Éléments issus d'analyses de quartier existantes (notamment QeT, démarche "territoire durable de qualité"), d'entretiens avec les planificatrices et planificateurs des quartiers et de nos propres observations.

2. MÉTHODOLOGIE

2.1. Méthodes d'enquête

Cette enquête a été menée selon deux approches complémentaires articulant des volets quantitatif et qualitatif afin d'appréhender la qualité de vie dans les quartiers étudiés de manière à la fois synthétique et nuancée.

Questionnaire en ligne

Le premier volet, quantitatif, a pris la forme d'une enquête de satisfaction en ligne. Attentif au point de vue des groupes les moins représentés, le groupe de direction du projet a choisi d'inclure les mineures et mineurs de plus de 15 ans. Une lettre a été adressée à l'ensemble de la population de 15 ans ou plus. En outre, des affiches ont été apposées à différents endroits (hall d'immeubles, commerces) du quartier avec la volonté de favoriser la participation de la population, mais aussi des usagères et usagers. Nous avons également effectué une permanence le 16 avril et distribué des flyers. Les affiches, les lettres et les flyers contenaient des explications et des liens (codes QR et liens simplifiés) vers le questionnaire en ligne. Pour encourager la participation, nous avons aussi annoncé un tirage au sort pour gagner des bons de 50 CHF valables dans 200 commerces genevois. Cinq habitantes ou habitants de l'écoquartier ont ainsi reçu un bon à l'issue de l'enquête.

Le questionnaire contenait des questions sociodémographiques (genre, groupe d'âge, statut d'occupation du logement, revenu, etc.) ainsi que des questions sur les raisons de l'emménagement et les aspirations résidentielles (les lieux et types de logements préférés). Une série de questions concernait la satisfaction vis-à-vis du logement et de ses différentes dimensions, puis une série de questions sur différents aspects du quartier, regroupés en thèmes :

- Accessibilité et mobilité
- Commerces, services et vie sociale
- Qualité des espaces et cadre de vie
- Densité, mixité sociale et mixité générationnelle du quartier

Afin de tenir en compte de l'importance variable que chaque indicateur peut avoir selon la personne, nous avons à chaque fois demandé le degré de satisfaction par rapport à un critère (par exemple s'il est facile d'y venir en voiture), puis de préciser à quel point c'est un critère important de son point de vue. En effet, la qualité de vie dépend de critères pondérés différemment selon chaque personne.

Pour les personnes fréquentant le quartier à d'autres titres que celui d'habitante ou d'habitant (pour le travail ou leurs loisirs, par exemple), nous avons adapté le questionnaire pour ne garder qu'une partie des questions sociodémographiques et les questions concernant le quartier.

Entretiens individuels sur place

Un volet qualitatif a été développé afin de compléter et d'enrichir les données chiffrées. Celui-ci visait quatre objectifs :

1. analyser comment les habitantes et habitants interprètent les questions du questionnaire pour faciliter la compréhension des résultats statistiques
2. offrir la possibilité de traiter des sujets non couverts par le questionnaire
3. examiner les processus dynamiques qui sous-tendent les perceptions, en cernant l'évolution et les trajectoires des individus en matière de perception de la qualité de vie
4. approfondir le vécu spécifique d'individus et de formes de vie sous-représentées dans le questionnaire (personnes à mobilité réduite, enfants, minorités, etc.)

Des entretiens ont été menés de manière spontanée avec des personnes rencontrées sur place, ainsi que lors de la permanence annoncée à l'avance afin de permettre aux habitantes, habitants et visiteuses et visiteurs de venir échanger avec l'équipe en charge de l'étude.

Des entretiens semi-directifs ont permis d'aborder les grands thèmes du questionnaire, tout en laissant la possibilité d'aborder d'autres sujets évoqués librement par les participantes et participants. Les échanges ont eu lieu avec :

- des personnes ayant déjà répondu au questionnaire,
- des personnes ne l'ayant pas rempli,
- des adultes et des mineures et mineurs à partir de 15 ans.

Ces entretiens ont également été l'occasion de recueillir des informations localisées : les personnes interrogées pouvaient montrer directement les lieux ou situations évoquées, facilitant ainsi la contextualisation des propos.

La majorité des échanges ont eu lieu en face à face individuel, mais certains se sont déroulés en petits groupes ou avec des couples. Dans tous les cas, les personnes étaient informées de la démarche de recherche, du traitement confidentiel des données et de l'anonymisation garantie de leurs propos.

Focus group

Un *focus group* (ou groupe de discussion) est une méthode qualitative consistant à réunir un petit groupe de personnes pour discuter d'un sujet précis, sous la conduite d'une animatrice ou un animateur (dans ce cas, les chercheuses et chercheurs mandatés). Cette technique permet de recueillir des points de vue, perceptions et expériences variées dans un cadre interactif, où les échanges entre participantes et participants peuvent enrichir la production d'informations.

Pour l'étude de l'écoquartier de la Jonction, un focus groups d'environ 1 h 30 a été organisé, avec onze participantes et participants.

Le focus group a été constitué en recontactant, de manière aléatoire, des personnes ayant laissé leurs coordonnées à la fin du questionnaire pour participer à ce type de rencontre. Ce groupe a finalement reproduit certains biais fréquents : surreprésentation de femmes et de personnes suisses. La plupart des personnes présentes avait plus de 40 ans. La grande majorité des participantes et participants étaient locataires d'Artamis des Rois ou coopératrices ou coopérateurs à la CODHA. Une seule personne était une résidente du logement social. Deux visiteuses étaient également présentes.

2.2. Biais, précautions et limites

Afin de garantir la transparence et de faciliter l'interprétation des résultats, il est important de signaler les principaux biais et limites de cette recherche, ainsi que les précautions à garder à l'esprit lors de la lecture.

Quand l'enquête contribue au biais de représentation

Il convient de préciser que, dans le cadre de cette enquête, les coopératrices et coopérateurs sont surreprésentés, tant dans les données quantitatives que qualitatives (commentaires, entretiens, participation au focus group). La représentation des locataires (hors coopératives), et par conséquent la documentation de leurs enjeux spécifiques, est plus limitée, principalement en raison d'un faible taux de réponse.

Notre équipe de recherche porte une responsabilité dans ce biais, puisque nous avons choisi pour illustrer les affiches et flyers promouvant l'enquête une photo de la cour de l'immeuble de la CODHA. Ce geste est particulièrement maladroit, considérant que les habitantes et habitants du quartier déplorent parfois l'assimilation de l'écoquartier de la Jonction à cet immeuble en particulier. Ce choix est aussi regrettable puisque la photo représente un lieu commun convoité, qui a été partiellement accessible aux non-résidents et non-résidentes de l'immeuble, mais qui ne l'est plus. Nous reproduisons ci-dessous un commentaire laissé par un ou une répondante, pointant notre erreur de jugement :

Je dois avouer que j'ai été très étonné de recevoir votre questionnaire, accompagné d'une belle photo qui prétendait illustrer notre écoquartier de la Jonction. Si cela vous a échappé, laissez-moi préciser que cette image représente en réalité notre cour à la Codha, qui est tout à fait privée. Nous avons régulièrement la visite des enfants du quartier qui désirent explorer notre cour intérieure. Dès lors, mettre en avant cette photo pour interroger les autres résidents sur leur opinion concernant la vie dans ce quartier, en exposant un lieu qui leur est interdit, s'avère être plutôt maladroit. La conception de cet écoquartier a été très mal réalisée : il existe de grandes disparités entre les trois bâtiments. En plus, le bâtiment des logements

subventionnés a été bâti en premier, tandis que le terrain de jeu a été aménagé en dernier, ce qui signifie qu'une génération d'enfants a grandi avec le bruit des travaux et sans aucun espace de jeu ! Aujourd'hui, dans le bâtiment de la Codha, nous devons nous défendre contre des bandes de jeunes qui viennent vandaliser notre immeuble, uriner dans les escaliers et dans les ascenseurs, etc. Peut-être que ce n'est pas par jalousie, mais c'est une pensée qui me traverse l'esprit parfois. (...) (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

Coopératrice ou locataire ? Biais d'autodéclaration et limite d'identification du bâtiment

Une incertitude persiste quant à la manière dont les habitantes et habitants des coopératives ont répondu à la question sur leur statut d'occupation. La question précise était :

Concernant votre logement, vous êtes... Propriétaire ; Locataire ; Coopératrice ou coopérateur ; Colocataire ; Sous-locataire ; Pas de réponse

Alors que les coopératives sont propriétaires des immeubles et en assument la responsabilité, les coopératrices et coopérateurs sont formellement locataires (dans le sens où ils et elles paient un loyer) tout en participant aux décisions et à l'élection du conseil d'administration/comité. Dès lors, les habitantes et les habitants des coopératives ont pu se déclarer tant « coopératrice » ou « coopérateur » que « locataire ». Le choix du terme dépend certainement du niveau d'implication dans la vie coopérative. Celui-ci peut aller du simple statut de membre — achat d'une part sociale et respect des statuts — à un engagement plus soutenu dans la gouvernance ou au sein de groupes de travail. Cette implication varie selon les personnes, mais aussi selon le modèle propre à chaque coopérative : certaines reposent sur un système plus participatif que d'autres. Plusieurs personnes rencontrées ont d'ailleurs souligné la distinction entre les « vraies » coopératives, comme la CODHA, et d'autres formes plus classiques. La CODHA se caractérise en effet par un modèle fortement participatif (autogestion, commissions, implication active des habitantes et des habitants), contrairement à Artamis des Rois, qui fonctionne de manière plus centralisée. Concrètement, cela se reflète dans les réponses données : à la Jonction, les résidentes et résidents de l'immeuble CODHA ont majoritairement choisi l'étiquette « coopératrice ou coopérateur », tandis que celles et ceux de l'immeuble blanc Artamis des Rois se sont plus volontiers identifiés comme « locataires ».

Cette situation a un impact direct sur l'analyse des données : si une personne coche « coopératrice », il est difficile de savoir si elle réside dans le bâtiment de la CODHA ou dans celui d'Artamis des Rois ; inversement, si elle coche « locataire », on ne peut pas déterminer s'il s'agit d'une personne vivant à Artamis des Rois ou dans le bâtiment FVGLS. Ce biais se relie à une limite plus large de l'étude : l'impossibilité de savoir avec certitude dans quel bâtiment vivent les répondantes et répondants, alors que le quartier ne compte que trois bâtiments aux spécificités marquées et présentant des inégalités notables entre eux.

Poids relatif et interprétation des commentaires négatifs

Les données qualitatives recueillies — via le questionnaire, les focus groups et les entretiens — contiennent proportionnellement plus de commentaires négatifs que positifs. Cela ne signifie pas pour autant que les participantes et participants sont globalement insatisfaits :

- Les personnes interrogées ont compris que la démarche visait aussi à identifier les points faibles du quartier. Or, ces aspects nécessitent plus de détails que les aspects positifs, souvent exprimés brièvement (« quartier agréable », « bonne ambiance »).
- Les « problèmes » ont donc occupé une place importante dans les échanges, sans refléter nécessairement une évaluation globale négative.
- Il est possible que les personnes ayant accepté de participer à un entretien ou à un focus group soient aussi celles qui avaient davantage de préoccupations à partager. Nous ne disposons cependant pas d'éléments permettant de relier ce biais d'autosélection à leur niveau de satisfaction globale.
- Le présent rapport a pour objectif de dresser un état des lieux et d'identifier des pistes d'amélioration pour de futurs projets urbains. Les éléments négatifs ont donc été détaillés volontairement, car ils constituent des leviers d'action concrets.

Précaution d'interprétation : statut d'occupation et position sociale

Nos analyses insistent sur les différences entre locataires et membres de coopératives. Celles-ci doivent être comprises aussi comme des différences de positions sociales, et non seulement de situation résidentielle. En effet, alors que 48% des locataires ayant répondu à la Jonction ont une formation HES ou universitaire, c'est le cas de plus de trois quarts des répondantes et répondants membres de coopératives. En matière de revenus, un quart des locataires

disposent de moins de 4000 francs par mois, contre seulement 13% des membres de coopératives. Inversement, un quart des membres de coopératives déclarent des revenus supérieurs à 12 000 francs par mois, contre moins de 6% des locataires. Les différences de revenus sont particulièrement marquées parce qu'une grande partie des locataires vivent dans les logements de la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social, réservés aux personnes à faibles revenus.

Autres précisions méthodologiques

- **Interprétation des niveaux de satisfaction**

Les questions de satisfaction vis-à-vis du quartier portaient sur des affirmations telles que « il y a suffisamment de commerces à proximité », avec des réponses possibles allant de « tout à fait » à « pas du tout ». Pour l'analyse, les réponses « plutôt oui » sont considérées comme reflétant une satisfaction, et les réponses « tout à fait » comme une très grande satisfaction.

- **Traitement des données qualitatives**

Les éléments qualitatifs présentés proviennent des commentaires laissés en fin de questionnaire et des échanges lors des entretiens ou focus groups. Leur orthographe a été corrigée pour en faciliter la lecture, tout en conservant le vocabulaire, la ponctuation et les majuscules emphatiques d'origine. Les propos stigmatisants ou discriminatoires ont été systématiquement paraphrasés, non pour en minimiser la portée, mais afin de ne pas relayer directement des stéréotypes.

- **Croisements statistiques**

De nombreux croisements de variables ont été réalisés. Même si les résultats négatifs (absence de lien entre deux variables) sont parfois instructifs, nous ne les avons pas tous mentionnés pour des raisons de place.

- **Perception du périmètre d'étude**

Le périmètre de l'écoquartier de la Jonction n'est pas perçu de manière homogène par les habitantes et habitants. Certaines personnes l'associent uniquement au bâtiment de la CODHA, tandis que d'autres l'étendent à l'ensemble du quartier de la Jonction. Bien que la majorité ait identifié correctement le périmètre étudié, il est fréquent que celui-ci soit interprété de manière plus large, incluant par exemple certains équipements publics (ludothèque, cimetière des Rois) qui ne font pas partie du périmètre retenu pour l'étude.

- **Prise en compte des visiteuses et visiteurs**

Les réponses des 43 personnes ayant indiqué ne pas habiter dans le quartier, mais le fréquenter, ont été intégrées dans les analyses à l'échelle globale. Leur échantillon étant trop réduit, elles n'ont pas pu faire l'objet d'un traitement statistique séparé.

3. ANALYSE DES RÉSULTATS

3.1. Profils des répondantes et répondants

FIGURE 1: STRUCTURE DES MÉNAGES

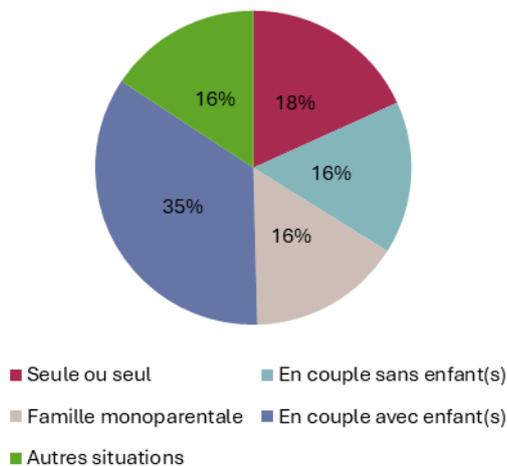
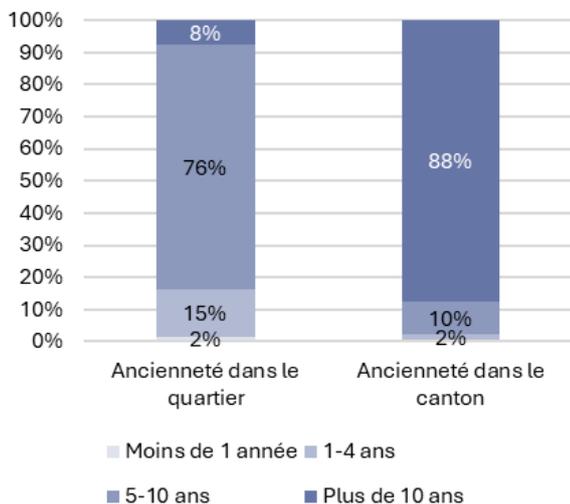


FIGURE 2 : ANCIENNETÉ DANS LE QUARTIER ET DANS LE CANTON DE GENÈVE



Dans l'écoquartier de la Jonction à Genève, 173 personnes ont participé à l'enquête, dont 75% qui résident dans le quartier et 25% qui fréquentent régulièrement le quartier. Le taux de réponse à l'enquête se monte à 19% parmi les habitantes et habitants².

Parmi les personnes qui ont répondu à l'enquête et qui vivent à la Jonction, on dénombre 62% de femmes, 8% de 15-24 ans, et 11,5% de plus de 65 ans³. Environ 8% des personnes ayant répondu à l'enquête éprouvent des difficultés à se déplacer en raison d'un problème de santé ou d'un handicap (dont 1% qui font face à d'importants problèmes).

50% des habitantes et habitants du quartier vivent avec des enfants (dont 16% sont des familles monoparentales) (Figure 1). Notons également une part importante (16%) de personnes vivant dans d'autres situations, telles que colocations, clusters, résidence chez des proches, etc.

Quant au profil sociodémographique des répondantes et répondants qui résident dans le quartier, une part très importante (75%) ont une formation de niveau tertiaire. Ce taux est de 41% au niveau cantonal, mais les personnes les plus diplômées participent davantage aux enquêtes ; ce chiffre ne reflète donc pas forcément la composition du quartier. 10% n'ont pas de formation postobligatoire. Sur le plan financier, moins de 20% des habitantes et habitants ont des revenus de 12 000 francs mensuels bruts (ménage) ou plus, et 17% disposent de moins de 4000 francs.

Dans l'écoquartier de la Jonction, 38% des participantes et participants à l'enquête sont locataires (dont 2% colocataires) et 62% ont un statut de coopératrice ou coopérateur.

² À la fin 2024, la population de plus de 15 ans s'élevait à 630 (sur un total de 873).

³ Par rapport à la population réelle du quartier, les hommes et les jeunes sont sous-représentés ; les personnes âgées sont au contraire sur-représentés. Ces écarts avec la population se retrouvent dans la plupart des études, dans la mesure où les hommes et surtout les jeunes ont moins tendance à répondre aux enquêtes.

77% des répondantes et répondants sont Suisses, 18% ont le permis C et seuls 5% ont d'autres types de permis. En comparaison, le secteur statistique Jonction-Plainpalais compte moins de la moitié de personnes suisses. Il est difficile de dire si la différence vient de la composition du quartier ou de la plus grande propension des personnes de nationalité suisse à répondre à un questionnaire en français.

98% des répondantes et répondants habitent depuis plus de 5 ans dans le canton, dont 88% qui y sont depuis plus de 10 ans, soulignant l'ancrage des résidentes et résidents de ce quartier dans le canton (Figure 2). En outre, 84% d'entre elles et eux habitent dans le quartier depuis plus de 5 ans.

Quartier central, l'écoquartier de la Jonction accueille des visiteuses et des visiteurs. Toutefois, en raison du faible échantillon (43 personnes qui fréquentent régulièrement le quartier), les analyses sont limitées. C'est la présence de commerces et d'équipements publics dans le quartier qui semble attirer le plus de visiteuses et visiteurs. La visite à des proches, les balades et l'utilisation d'équipements extérieurs sont les trois autres raisons principales mentionnées.

3.2. Qualité de vie, choix et aspirations résidentiels

La qualité de vie dans les villes est souvent appréhendée à travers des indicateurs « objectifs » comme la criminalité, le niveau des loyers, la pollution ou les revenus. Si ces critères sont importants, ils ne permettent pas de saisir comment les habitantes et habitants vivent réellement leur environnement, encore moins à l'échelle de leur quartier. Certains outils visant à évaluer des quartiers incluent la perception des habitants, mais de manière marginale, tandis que d'autres reposent uniquement sur quelques critères dont l'importante est établie a priori. Ces approches, souvent standardisées, sont limitées, car elles réduisent la complexité du vécu et codent de manière normative des situations qui peuvent être perçues très différemment selon les personnes.

À l'opposé, des enquêtes qualitatives mettent en lumière la qualité « vécue », insistant sur l'interdépendance entre logement, cadre de vie, relations sociales et conditions d'existence. Elles montrent que la satisfaction n'est pas uniquement liée aux caractéristiques mesurables d'un quartier : une personne peut se dire attachée à un lieu malgré ses défauts. Les attentes varient selon les trajectoires de vie, les besoins, les expériences passées et les aspirations ; elles peuvent même être contradictoires, comme vouloir un quartier animé, mais calme la nuit.

Pour cette étude, la qualité de vie a été abordée sous trois dimensions complémentaires : la qualité sensible (plaisir ou inconfort ressenti face à un lieu), la qualité sociale (organisation des relations entre habitants et convivialité du quartier) et la qualité fonctionnelle (praticité de la vie quotidienne, accessibilité des services et infrastructures). De plus, l'étude analyse la qualité de vie en tenant compte de la diversité des modes de vie résidentiels, c'est-à-dire de l'articulation entre aspirations, pratiques quotidiennes et configurations familiales. Les choix résidentiels ne sont pas aléatoires : ils dépendent de priorités diverses selon les groupes sociaux, qui accordent une importance variable aux critères comme le calme, la proximité d'écoles ou la vie associative et peuvent être plus ou moins contraints par le contexte du marché du logement ou les ressources économiques à disposition. La qualité de vie apparaît ainsi comme une construction multifactorielle, influencée non seulement par le quartier, mais aussi par la santé, la situation familiale ou les conditions de logement. L'outil développé dans cette étude cherche à intégrer cette complexité en reliant satisfaction, caractéristiques sociodémographiques et déterminants identifiés dans la littérature, afin de mieux comprendre ce qui façonne l'expérience résidentielle.

Une approche sensible à la diversité des modes de vie considère que la qualité vécue dépend en grande partie de la manière dont son environnement de vie répond à ses aspirations. Nous avons donc demandé aux répondantes et répondants les raisons pour lesquelles ils ou elles ont emménagé dans le quartier. Nous avons proposé une série de 10 dimensions du quartier qui sont souvent mentionnées dans les enquêtes sur les choix résidentiels, en demandant « Pourquoi avez-vous choisi d'habiter dans le quartier ? » (maximum 3 choix). Une 11e option — « Je n'ai pas vraiment choisi » — a été cochée par 38 % des enquêtées et enquêtés. En effet, dans le contexte de pénurie de logements décrit en introduction, il faut disposer de revenus élevés pour pouvoir choisir librement son lieu de vie.

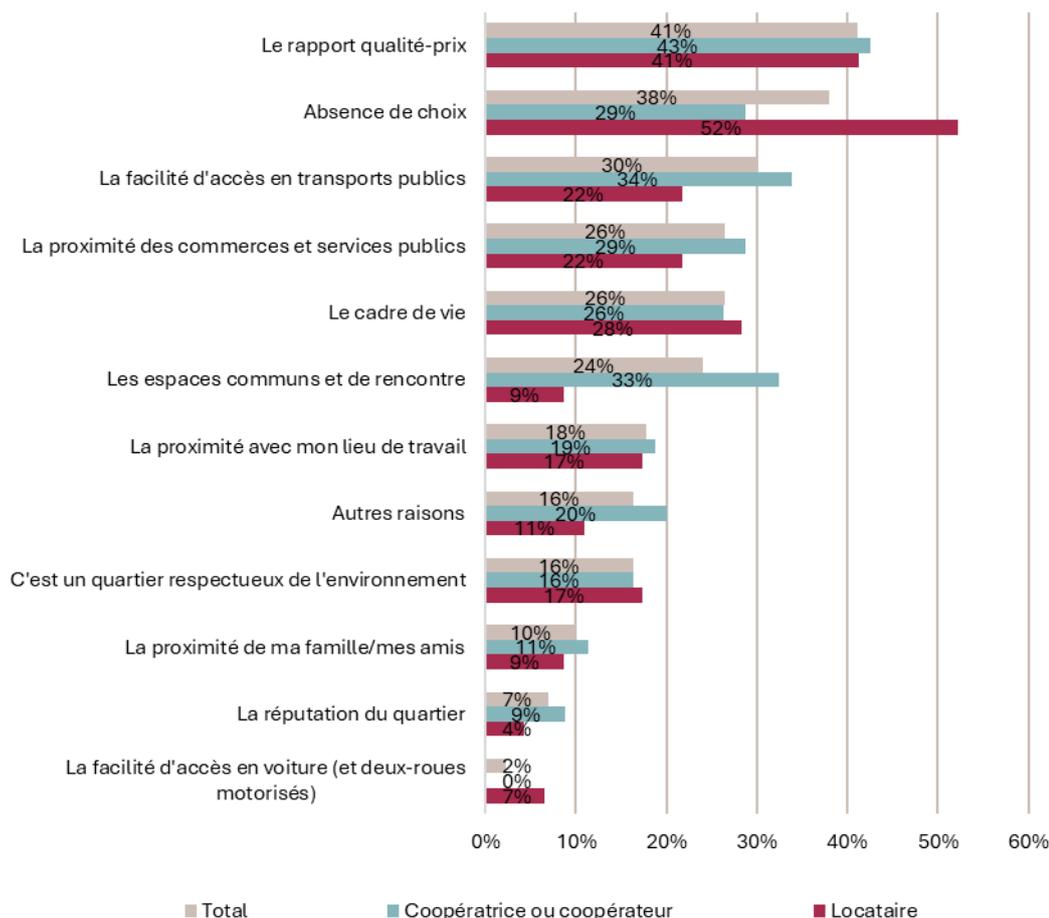
Parmi les répondantes et répondants ayant indiqué « Je n'ai pas vraiment choisi », seules 19 % se déclarent très satisfaites ou très satisfaits de leur quartier contre 38 % chez celles et ceux qui n'ont pas coché cette option, ce qui met en évidence une satisfaction moindre lorsque le choix est perçu comme contraint.

Parmi les motifs d'installation dans le quartier, les plus importants sont les suivants (Figure 3) :

- Le rapport qualité prix (41 %)
- La facilité d'accès en transports publics (30%)
- La proximité des commerces et services publics (26%)
- Le cadre de vie (26%)
- Les espaces communs et de rencontre (24%)

Si l'on observe séparément les répondantes et répondants selon leur statut d'occupation, on remarque que les locataires sont beaucoup plus nombreux à déclarer ne pas avoir eu le choix (52%). Ce n'est pas une surprise, mais notons tout de même que les 29% des membres de coopératives disent aussi n'avoir pas eu le choix. L'opportunité de vivre en coopérative a donc parfois primé sur le choix du quartier. Quant aux espaces communs et de rencontres, ils ont été particulièrement valorisés (33%) par les coopératrices et coopérateurs dans leur choix de s'installer à la Jonction.

FIGURE 3 : RAISONS IMPORTANTES DANS LE CHOIX D'EMMÉNAGER DANS LE QUARTIER



En complément, les aspirations résidentielles des habitantes et habitants ont été analysées. Les personnes interrogées vivant à la Jonction déclarent préférer un cadre urbain pour 73 % d'entre elles, avec une affinité marquée pour l'habitat en immeuble (68 %), souvent ancien, plutôt que pour la maison individuelle (Figure 5) Les coopératrices et coopérateurs sont encore plus nombreux à exprimer une préférence pour un mode de vie urbain, combinant localisation centrale (Figure 4) et habitat collectif (78%).

De l'autre côté, chez les locataires, une part significative n'a pas choisi activement son lieu d'habitation (52 %), et 37 % ne considèrent pas un quartier central comme la Jonction comme correspondant à leur idéal résidentiel. Contrairement aux coopératrices et coopérateurs, qui semblent chercher à concilier attachement à la ville et exigences de qualité de vie, une partie des locataires semble plutôt projeter ses aspirations en dehors du centre urbain. Le cas d'un habitant du bâtiment FVGLS l'illustre clairement : il exprime le souhait de déménager dans un immeuble situé en périphérie, autour de Plan-les-Ouates, avec une hauteur limitée à R+4, un projet limité par les disponibilités du parc de logements sociaux. Cette aspiration semble indiquer une préférence non pas pour une transformation du modèle urbain dense, mais plutôt pour une sortie de celui-ci.

Parmi les habitantes et habitants de l'écoquartier de la Jonction, ce sont celles et ceux aspirant à vivre en centre-ville qui sont les plus satisfaites et satisfaits de leur quartier (35 % de très satisfaites et très satisfaits), ce qui s'avère cohérent avec la situation du quartier. Les personnes souhaitant habiter dans un village proche de la ville sont moins satisfaites avec 21 % de très satisfaites. Les autres options concernent trop peu de personnes (entre 4 et 9) pour tirer des conclusions.

FIGURE 4 : ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES : LOCALISATION SOUHAITÉE

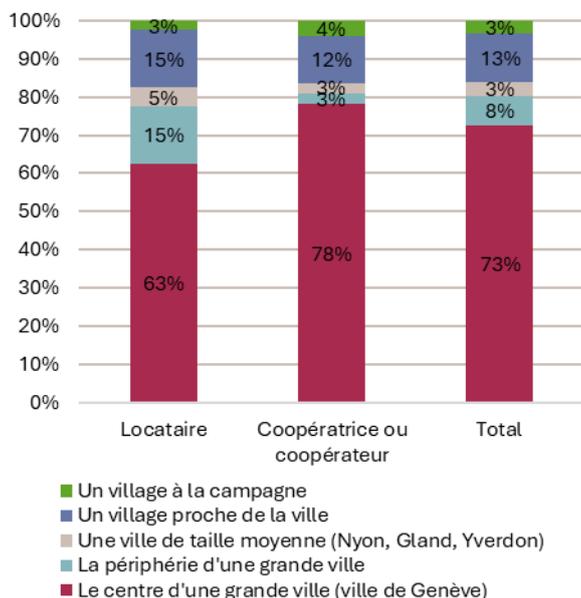
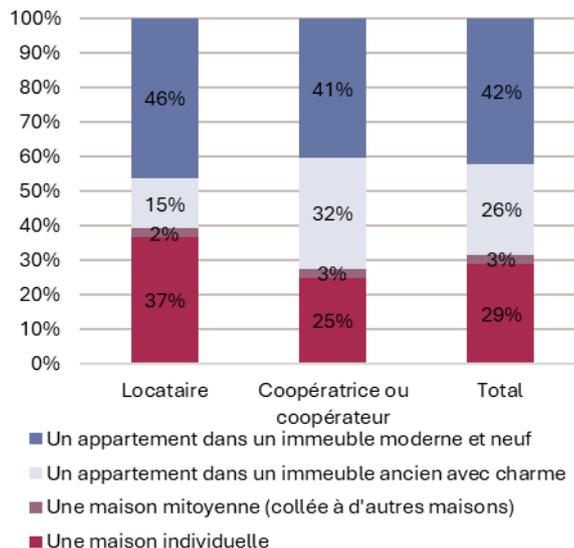


FIGURE 5 : ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES : TYPE DE LOGEMENT SOUHAITÉ



3.3. Satisfaction vis-à-vis du logement

Les habitantes et habitants de l'écoquartier de la Jonction sont pour la plupart satisfaits (46%), voire très satisfaits de leur logement (40%); autrement formulé, seuls 14% se déclarent insatisfaits (**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). Toutefois, l'analyse de la satisfaction résidentielle montre des écarts marqués entre les locataires (moins satisfaits) et les coopératrices et coopérateurs, qui sont près de 50% à être très satisfaits de leur logement (contre 24% parmi les locataires⁴).

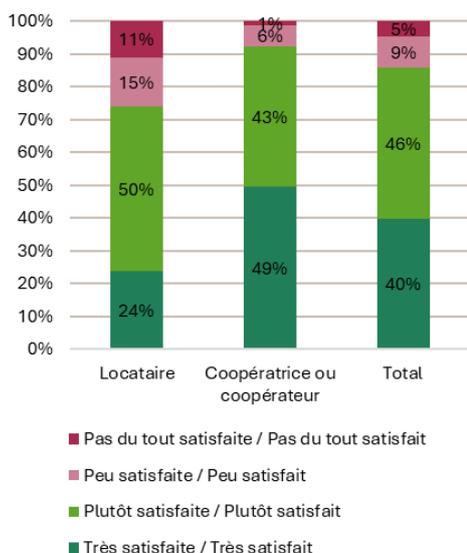


FIGURE 6 : SATISFACTION AVEC LE LOGEMENT

⁴ Dans la mesure où l'échantillon est réduit dans l'écoquartier de la Jonction, nous nous limiterons aux analyses en fonction du statut d'occupation.

Dans le cadre d'un entretien, un habitant du bâtiment géré par la FVGLS, (généralement sous-représenté dans l'enquête) a exprimé sa déception quant à la qualité perçue de son logement : absence de balcon, cuisine ouverte jugée peu fonctionnelle, et nuisances sonores issues de la cour intérieure, qui rendent difficile l'ouverture des fenêtres, notamment la nuit. La difficulté à faire respecter les règles d'usage de la cour, perçue comme non régulée, renforce ce sentiment d'inconfort. À cela s'ajoute un manque d'intimité pour les logements donnant directement sur cette cour, ce qui préoccupe particulièrement l'habitant interrogé, soucieux de préserver sa vie privée et celle de ses enfants des regards extérieurs.

Ces critiques sont toutefois contrebalancées par une autre habitante du même bâtiment, qui met en avant des éléments positifs : elle apprécie l'entrée spacieuse, la luminosité offerte par les grandes fenêtres, et l'agencement en *open space* qu'elle trouve agréable. Par ailleurs, le ressenti semble varier selon l'orientation du logement : certaines personnes bénéficient d'une vue dégagée sur le cimetière, jugée apaisante, tandis que d'autres font face à un vis-à-vis serré et donnent sur une place minérale, moins appréciée.

Cette appréciation ambivalente, voire mitigée dans le cas des logements des locataires, se reflète également dans certains commentaires recueillis via le questionnaire en ligne :

Mon logement est bien fait avec une superficie correcte et un prix abordable. Les seuls points négatifs restent l'absence de balcon et l'indiscipline des habitants (entre bruit, déchets dans les parties communes notamment les couloirs et les escaliers, les halls d'entrée, les pourtours des immeubles) (Commentaire issu du questionnaire, locataire).

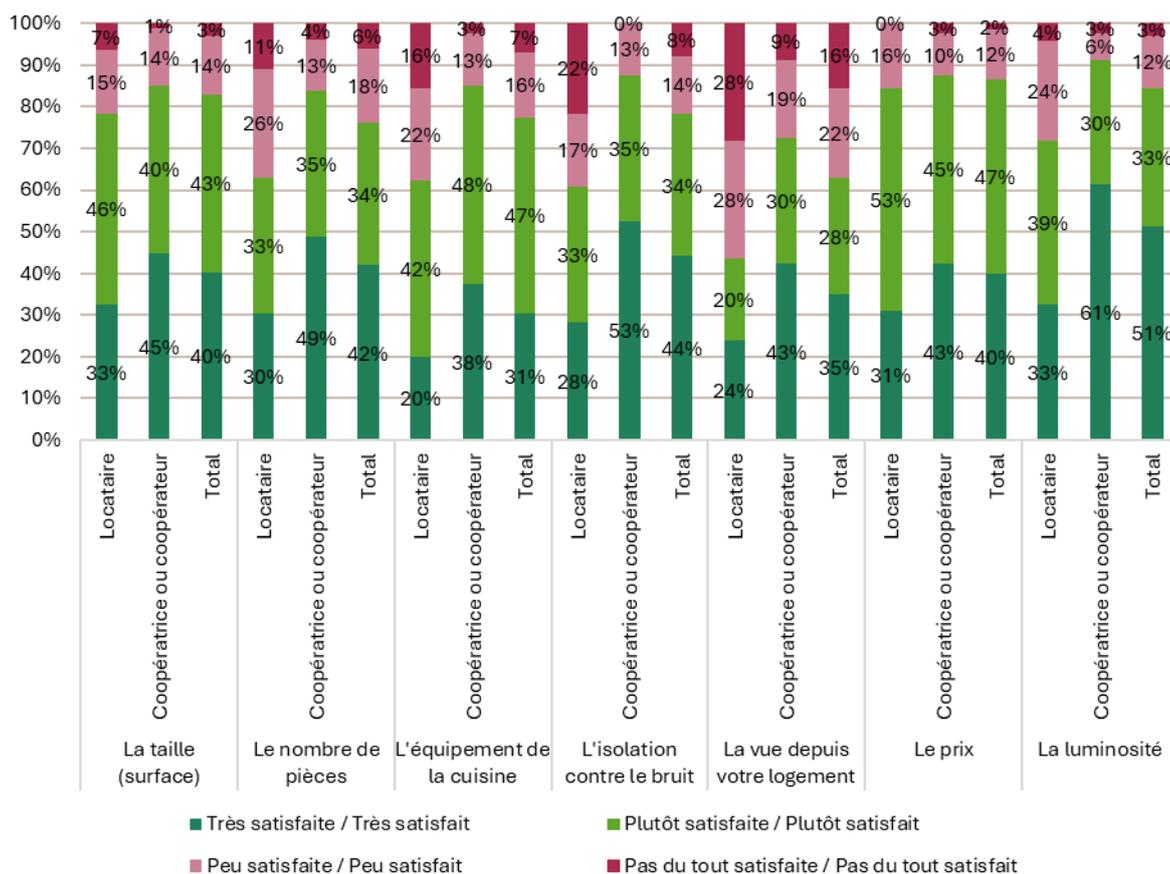
J'aime le quartier sauf que les pièces [du logement] sont que deux (Commentaire issu du questionnaire, locataire).

La comparaison avec les autres bâtiments du quartier met en lumière les différences matérielles de façon encore plus évidente. Des résidentes et résidents de la CODHA et du bâtiment Artamis des Rois soulignent la qualité de la construction, notamment le triple vitrage et les matériaux utilisés, qu'ils décrivent comme très performants. En revanche, dans le bâtiment de logement social, l'isolation est jugée moins efficace : bien que le double vitrage limite les bruits extérieurs, une habitante évoque une mauvaise isolation phonique entre les logements, avec des nuisances liées aux bruits de pas ou de choc provenant des appartements voisins.

Ces éléments mis en lumière à travers les entretiens et focus groups se retrouvent dans les analyses quantitatives. Ainsi, pour l'ensemble des caractéristiques analysées (taille, nombre de pièces, équipement de la cuisine, isolation phonique, vue, prix et luminosité), les coopératrices et les coopérateurs se montrent plus satisfaits (Figure 7). La vue depuis le logement est l'élément où les différences sont les plus grandes (moins de la moitié des locataires se disent satisfaits), de même que l'isolation phonique : alors que 88% des coopératrices et coopérateurs apparaissent satisfaits avec l'isolation contre le bruit de leur appartement, cette part ne se monte qu'à 61% parmi les locataires. Des différences de 20 points et plus entre l'avis des coopératrices et coopérateurs d'une part et celui des locataires d'autre part se retrouvent également concernant l'équipement de la cuisine, le nombre de pièces des logements et la luminosité de ces derniers.

Ces éléments confirment que la satisfaction résidentielle est fortement influencée par la qualité matérielle des logements, qui varie selon le type de bâtiment (et, indirectement, le statut d'occupation). L'expérience vécue par les coopératrices et coopérateurs et les locataires (notamment celles et ceux du bâtiment FVGLS) diffère donc sensiblement, tant sur le plan du confort que sur celui de la perception d'un cadre de vie agréable.

FIGURE 7 : SATISFACTION AVEC LE LOGEMENT, DÉTAIL DES CARACTÉRISTIQUES



3.4. Satisfaction vis-à-vis du quartier

3.4.1. Images du quartier

Afin de cerner les perceptions générales du quartier, nous avons demandé aux répondantes et répondants de décrire le quartier en trois mots (Figure 8).

FIGURE 8 : IMAGES ASSOCIÉES AU QUARTIER



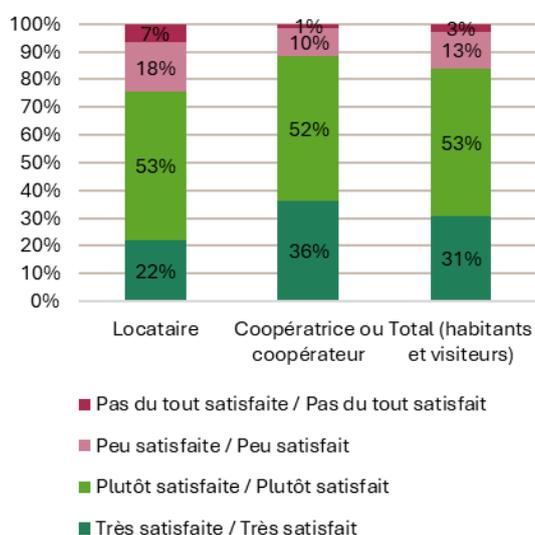
Cette question était posée en tout début de questionnaire afin de limiter au maximum une possible influence du questionnaire sur les réponses et le vocabulaire employé. Après un léger

travail de recodage, il en ressort un nuage de mots largement orienté vers l'animation et la convivialité, dépeignant un quartier dynamique et attractif (« vivant », « convivial », « central ») où l'on se sent bien (« agréable »). Le quartier est également décrit comme un lieu de sociabilité et de lien (« communautaire »), adapté aux familles (« familial ») et présentant une forte diversité culturelle (« multiculturel »). On retrouve aussi des appréciations liées à sa localisation et à son accessibilité (« bonne localisation », « pratique », « bien desservi en TP »), perçues comme des atouts majeurs.

Quelques termes soulignent néanmoins des perceptions plus nuancées, voire critiques, évoquant un environnement jugé trop « minéral », « bruyant » ou encore « mal fréquenté » et « sale » par certaines personnes. Le caractère « sans voiture » et l'aménagement (« bien aménagé ») apparaissent également dans les réponses, traduisant un intérêt pour la mobilité douce et la qualité des espaces publics. Il est intéressant de noter que le quartier est perçu à la fois comme « bobo » et « populaire », révélant une coexistence d'images sociales contrastées. Globalement, ce lexique illustre un équilibre entre l'attractivité d'un quartier urbain central et des attentes concernant l'amélioration de son cadre de vie, confirmant la pertinence des thématiques abordées par le questionnaire.

3.4.2. Satisfaction générale

FIGURE 9 : SATISFACTION AVEC LE QUARTIER, SELON LE STATUT D'OCCUPATION



84% des habitantes et habitants de l'écoquartier de la Jonction sont satisfaits de leur quartier, parmi lesquels près d'un tiers se déclarent « très satisfaits » (Figure 9).

L'écoquartier de la Jonction est une belle réussite à tous les niveaux (socialement, écologiquement, culturellement). (Commentaire issu du questionnaire).

Mon quartier est vraiment agréable, calme et bien situé, j'y suis très bien. (Commentaire issu du questionnaire).

Des différences s'observent à nouveau en fonction du statut d'occupation du logement, avec des coopératrices et coopérateurs qui sont sensiblement plus satisfaits que les locataires, soulignant l'interdépendance entre l'expérience du logement et celle du quartier.

3.4.3. Accessibilité et mobilité

D'une manière générale, les indicateurs liés à l'accessibilité en transports publics (99% d'avis positifs), à pied (97%) et à vélo (96%) sont très bien évalués (Figure 10). Au centre-ville de Genève, ce quartier dispose d'une offre de qualité en matière de mobilité alternative. L'accessibilité en transports publics et à pied est d'ailleurs un aspect clé dans le quotidien des habitantes et habitants de la Jonction : pour plus de 90% d'entre eux, ces deux indicateurs sont considérés comme importants pour leur qualité de vie.

En ce qui concerne la voiture, l'accessibilité est considérée comme plutôt bonne avec 81% des enquêtées et enquêtés qui sont de cet avis ; en revanche, cet aspect est peu valorisé et peu important dans leur qualité de vie (Figure 10). Les personnes qui fréquentent et habitent ce quartier apparaissent largement orientées vers des mobilités alternatives. Toutefois, certains locataires notent de la difficulté à obtenir une place de parking (elles souhaiteraient notamment des places accessibles avec macaron annuel), et une personne travaillant dans le quartier souhaiterait davantage de place pour les motos et scooters.

Concernant le stationnement vélo, la situation est plus nuancée, avec un taux de satisfaction global de 62 % (Figure 10). Ce chiffre relativement bas s'explique en grande partie par les réponses des coopératrices et coopérateurs, dont seulement 42 % se déclarent satisfaits. Pourtant, les échanges montrent que leur bâtiment paraît mieux équipé que les autres, notamment car, au dire des participantes et participants, les espaces pour les vélos sont mieux protégés dans les sous-sols des coopératives. Cet aspect est particulièrement important dans

un contexte où les vols de vélos sont régulièrement signalés par les habitantes et habitants, au point que les stationnements extérieurs sont presque inutilisés.

Ce constat suggère que la faible satisfaction exprimée par les coopératrices et coopérateurs ne reflète pas nécessairement une qualité inférieure des infrastructures, mais plutôt une attente plus élevée vis-à-vis de ce critère, peut-être lié à la possession de vélos particulièrement chers et donc susceptibles d'être dérobés. En effet, dans le questionnaire, 90 % d'entre eux signalent le stationnement vélo comme un critère important pour la qualité de vie, contre seulement 63 % des locataires (Figure 10).

Dans le bâtiment de la CODHA, la principale difficulté relevée concerne l'accessibilité : la pente menant à la cave est trop raide pour de nombreuses personnes, rendant le stationnement des vélos compliqué. Les demandes de solutions alternatives (cages à vélos, espaces sécurisés) ont été refusées par la Ville. Pour limiter l'encombrement, un système d'autocollants permet de repérer et retirer les vélos abandonnés. Dans le bâtiment social FVGLS (« chocolat »), un local vélo existe, mais reste peu utilisé, une résidente disant même ne jamais l'avoir ouvert — signe d'un manque d'information, d'accessibilité ou de besoin. Dans l'immeuble Artamis des Rois, les garages vélo sont rapidement devenus saturés et peu de vélos semblent réellement utilisés. Une demande de tri est restée sans réponse de la régie. En revanche, de nouveaux racks couverts et sécurisés ont été installés, offrant une solution appréciée, notamment pour les vélos-cargos.

En somme, si tous les bâtiments disposent d'infrastructures dédiées au stationnement des vélos, leur qualité perçue et leur adéquation aux usages réels varient fortement. Chaque bâtiment semble confronté à ses propres enjeux, que ce soit en termes d'accessibilité, de gestion ou d'information.

L'offre en mobilité partagée est plutôt bien considérée en ce qui concerne les voitures (81%), moins concernant les vélos partagés et vélos-cargo partagés (67%) (Figure 10). Relevons néanmoins que ces offres sont considérées comme peu importantes (respectivement 39% et 21%) par les individus parmi les éléments qui sont constitutifs de leur qualité de vie.

En effet, les échanges du focus group révèlent un consensus : il est difficile d'évaluer l'utilité ou la qualité de ces services sans les avoir pratiqués soi-même. Cette hésitation s'explique aussi par un manque d'information sur l'offre existante ou une méconnaissance de son fonctionnement. Certaines personnes n'en ont tout simplement pas besoin. Par ailleurs, l'accès aux dispositifs de mobilité partagée apparaît inégal selon les bâtiments.

Par exemple, dans le bâtiment coopératif (CODHA), les habitantes et habitants bénéficient d'un système de car sharing interne baptisé *CODHALITY*, distinct de la plateforme Mobility.

Concernant les vélos partagés, la même logique d'initiative locale s'applique : l'association des habitantes et habitants de la CODHA a investi dans l'achat de vélos-cargos, accessibles pour cinq francs via un système de réservation interne à l'immeuble (intranet). Ce service est très apprécié par les résidentes et résidents. Lors de la discussion, la possibilité d'une mutualisation de ces ressources à l'échelle de l'écoquartier est soulevée, mais rapidement écartée par une résidente de la coopérative, qui précise que ces équipements ont été financés par le budget interne de la CODHA, dans le cadre de décisions collectives prises par ses membres. Relevant d'un mode de gestion autonome, ces ressources ne sont, à ce stade, pas envisagées comme accessibles à l'ensemble du quartier.

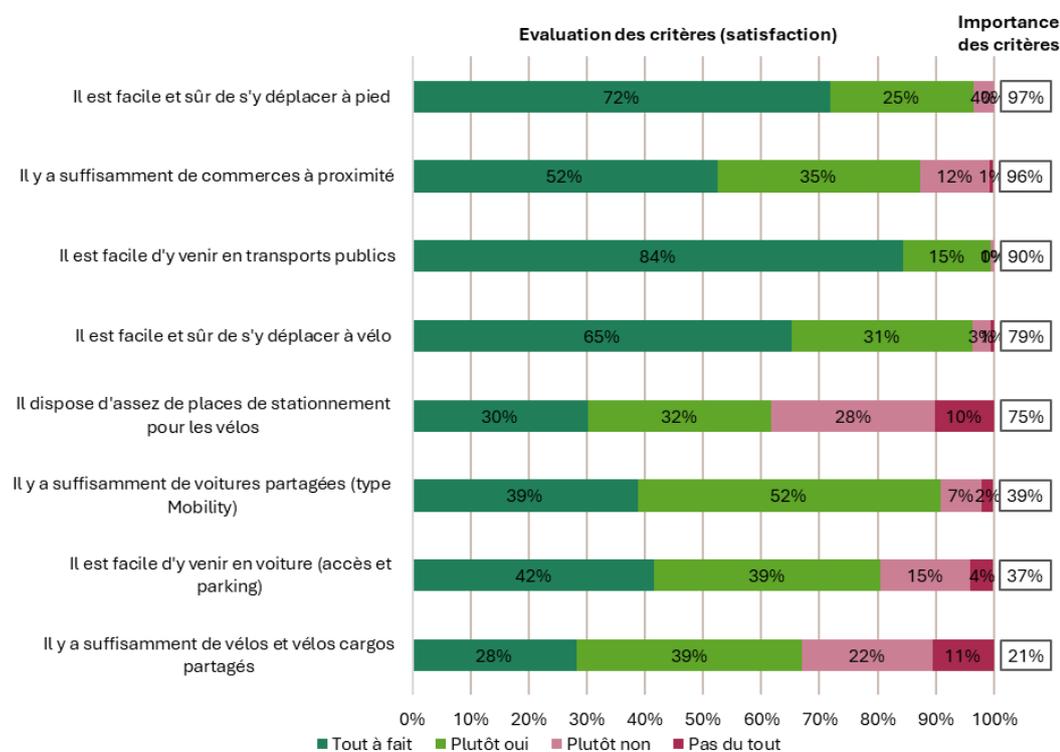
Ce type d'organisation contraste fortement avec les situations décrites par les locataires des bâtiments Artamis des Rois et FVGLS. Ces derniers affirment que de tels services sont inexistantes dans leurs immeubles. Elles et ils ne disposent ni d'un système de partage de véhicule (autre que Mobility), ni de vélos collectifs (autre que VéloPartage), et n'ont pas accès à un cadre de gestion collective favorisant leur mise en place. Cette asymétrie dans l'offre de mobilité partagée illustre plus largement les inégalités d'autonomie et de capacité d'organisation entre les différentes formes de logement. Elle montre également que la présence ou non de ces services dépend aussi de la gouvernance interne des immeubles et de leur capacité à porter et financer des projets collectifs.

Enfin, il convient de souligner le revers de la médaille de l'excellente accessibilité cyclable du quartier : lors d'un entretien, un habitant a exprimé son inquiétude face à la vitesse excessive de certains cyclistes traversant la zone, qu'il perçoit comme un danger pour ses enfants. Cette préoccupation fait écho à plusieurs remarques issues des commentaires, dans lesquelles la circulation des deux-roues (notamment motorisés) est mentionnée comme source de désagrément ou de risque dans les espaces partagés. Nous avons également observé des scooters traverser l'écoquartier lors de nos présences sur le site.

La circulation moto est particulièrement bruyante et peu respectueuse de la zone piétonne et de la sécurité (livraisons, raccourcis entre Saint-Georges et Stand) et la ville refuse de poser panneaux de sensibilisation, radars sonores ou autres. C'est particulièrement frustrant (Commentaire issu du questionnaire).

Hormis pour les livraisons, la circulation motorisée à travers l'écoquartier est interdite. Les autorités publiques disposent toutefois de leviers d'action différents selon la nature des problèmes : elles peuvent intervenir directement face à des actes illégaux (via la police), tandis que pour des situations dangereuses, mais non explicitement réglementées, elles privilégient d'autres outils, tels que des projets d'aménagement, des évolutions législatives, ou encore des dispositifs de sensibilisation et de médiation.

FIGURE 10 : ÉVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA PRÉSENCE DE COMMERCES



A noter que le niveau d'importance — personnes considérant le critère comme très important ou important — est indiqué à droite dans les graphiques.

Parmi les personnes à mobilité réduite qui se sont exprimées sur le quartier, une trouve que le quartier est tout à fait adapté, huit l'estiment « plutôt » adapté, et une « plutôt pas » adapté. Une seule personne a laissé un commentaire explicatif, pointant que son appartement n'est pas accessible en ascenseur.

3.4.4. Commerces et services

Le quartier très central permet facilement d'accéder aux commerces, restaurants et autres services du quotidien : 88% des personnes interrogées sont satisfaites — dont plus de la moitié qui se déclarent très satisfaites (Figure 10). Il s'agit du deuxième aspect le plus important de la qualité de vie : 96% considèrent ce critère comme important. Alors que le quartier offre une diversité de commerces et services dont certains constituent des attracteurs au-delà du quartier lui-même (boulangerie, restaurants, bar, salle de sport, blanchisserie, autoécole, centre de bien-être, salon de coiffure, etc.), ceux-ci sont complétés par une offre dans les alentours directs du quartier du fait de sa centralité et de la densité de commerces et services au centre de Genève.

*J'adore mon quartier, une vraie ambiance avec des voisins sympas et tout à proximité.
(Commentaire issu du questionnaire).*

3.4.5. Espaces extérieurs

Les espaces verts du quartier font l'objet d'une évaluation ambivalente. Si 75 % des répondantes et répondants les jugent accueillants et confortables, seuls 45 % estiment qu'ils sont en quantité suffisante (Figure 13). Cette insatisfaction est d'autant plus significative que les espaces verts, tout comme leur confort d'usage, figurent parmi les critères de qualité de vie les plus importants pour les personnes interrogées : respectivement 95 % et 94 % les considèrent comme essentiels.

Les entretiens individuels et de groupe apportent des approfondissements. Parmi les critiques principales adressées au quartier figure sa forte minéralité, non seulement en son sein, mais aussi dans son environnement immédiat, qui, en été, accentue l'effet d'îlot de chaleur. Toutefois, ce manque de fraîcheur et de végétation dans le tissu immédiat du quartier est partiellement compensé par la présence d'espaces verts accessibles à proximité. L'ouverture du cimetière des Rois en tant qu'espace public, ainsi que la verdure le long des berges du Rhône, offrent en effet des alternatives appréciées par les habitantes et habitants en quête de fraîcheur ou de nature.

Les participantes et participants du focus group relèvent en outre des évolutions positives dans les espaces publics : davantage d'arbres plantés, création de zones ombragées, élargissement des trottoirs, requalification de la Rue des Rois. Une interlocutrice nous explique que ces avancées ont été obtenues à la suite de mobilisations d'habitantes et habitants, mais demeurent fragilisées par les « pressions du lobby automobile », qui freine la suppression de places de stationnement et donc l'émergence de véritables espaces verts de proximité pour les enfants.

Un certain désalignement émerge en outre entre les caractéristiques concrètes du quartier et l'imaginaire associé à un écoquartier. Plusieurs personnes interrogées expriment leur surprise face à ce label : une interlocutrice externe au quartier admet ne pas avoir imaginé qu'il s'agissait d'un écoquartier. Lors du focus group, une participante souligne qu'il y a « suffisamment de choses [écologiques] », mais que l'on pourrait s'attendre à davantage en matière de nature et de durabilité. Le paradoxe est particulièrement visible dans l'aménagement du sol : comme le note un participant du focus group, le quartier est entièrement construit sur un parking souterrain, ce qui rend impossible toute plantation en pleine terre. Cette contrainte structurelle entre en tension directe avec l'attente d'un écoquartier enraciné, végétal, et poreux, comme le résume très bien le commentaire d'un habitant :

Avant d'emménager dans l'écoquartier, je m'imaginai que la place faite au végétal dans le quartier serait plus importante. De ce point de vue, je trouve que le quartier est beaucoup trop bétonné. Les immeubles sont un succès (Minergie, espaces intérieurs qualitatifs, etc.), mais les espaces communs extérieurs du quartier sont désastreux et plutôt glauques : béton et terre battue, c'est pas top, pour un écoquartier. Heureusement, il y a le cimetière des Rois et le Rhône pas trop loin (Commentaire issu du questionnaire).

Des façades végétalisées seraient les bienvenues, mais des habitantes et habitants déplorent un système d'arrosage inefficace, des conditions climatiques inadaptées (vent, manque d'ensoleillement) et une complexité d'entretien qui décourage la végétalisation, outre à un coût élevé.

Les interlocutrices de la CODHA participant au focus group évoquent d'ailleurs très peu les espaces publics du quartier. Leur attention se porte principalement sur les aménagements intégrés à leur bâtiment : jardins en étage, coursives, balcons (Figure 11). Une résidente parle de ses tentatives échouées de végétalisation, tandis qu'une autre coopératrice mentionne un jardin collectif réussi au 3^e étage, mais décrit la végétation du 11^e comme une « catastrophe » à cause du vent et des contraintes budgétaires. Le commentaire d'une autre personne habitant l'immeuble de la CODHA souligne également le point de vue spécifique « de l'intérieur de l'immeuble » :

C'est merveilleux. Le quartier a été critiqué parce qu'il n'est pas assez vert. Mais de l'intérieur de l'immeuble on a l'impression d'être à la campagne, entouré de nature. La vue du toit est aussi exceptionnelle (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative).

Ce repli perceptible vers des espaces communs, mais privés révèle une forme de « ségrégation végétale » : les résidentes et résidents de la CODHA (et partiellement les habitantes et habitants du bâtiment Artamis des Rois) disposent de lieux de nature intégrés à leur cadre de vie, alors que celles et ceux du logement social dépendent exclusivement des aménagements publics pour accéder à des espaces verts.



Crédit photo : BMH et Lasur

Une résidente du bâtiment FVGLS affirme qu'elle « respire mieux dans ce quartier » que dans ses précédents lieux de vie, surtout grâce à la proximité du Rhône et du lac, tandis qu'un autre souligne le manque de calme, d'espaces verts et d'endroits pour les enfants *dans le périmètre*, citant le cimetière des Rois comme seul lieu accessible. Il dit devoir sortir du quartier pour se rendre dans des parcs plus naturels et spacieux, comme ceux du Gazomètre ou des Eaux-Vives.

La satisfaction concernant les espaces de jeux pour enfants atteint 84%, avec les coopératrices et coopérateurs plus satisfaits que les locataires (Figure 13). Ainsi, ¼ des locataires estiment qu'il n'y a « plutôt pas » ou « pas du tout » suffisamment d'espaces de jeux de qualité, contre seulement 14 % des coopératrices et coopérateurs. Les données qualitatives nous offrent des aperçus précieux quant à cet écart.

Un habitant du logement social souligne que la place de jeux du quartier devient rapidement invivable en été à cause de la chaleur, et regrette l'absence de pataugeoire. Il dit devoir se rendre jusqu'au parc de Bourgogne (Charmilles) ou vers la gare pour offrir à ses enfants des infrastructures ludiques adaptées. Des discussions ont eu lieu avec la maison de quartier autour de la possibilité de transformer une zone propriété des TPG en parc pour enfants, mais aucun projet concret n'a encore vu le jour. Des témoignages écrits font écho à cette problématique :

Je rêve d'un grand espace de verdure sur la place de quartier et d'une pataugeoire pour amener un peu de fraîcheur en été. Il manque d'espace vert à la Jonction (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative).

Plus de verdure et un point d'eau (style fontaine) serait très appréciable sur la plage de l'écoquartier de la Jonction (Commentaire issu du questionnaire, statut d'occupation non renseigné).

La place de jeux est également critiquée pour son emplacement et sa conception, qui favorisent un effet d'écho :

Place de jeux : l'emplacement de la place de jeux entre 4 bâtiments très serrés fait monter le son des cris des enfants. Certains parents laissent jouer les enfants très tôt (ex. dimanche matin) ou très tard les soirs d'été, avec aucun contrôle ou restriction sur le niveau sonore des cris et hurlements des enfants (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative).

Parallèlement, des témoignages recueillis dans les coopératives révèlent une dynamique d'appropriation différente. À la CODHA, un toboggan installé dans l'espace collectif intérieur du bâtiment était initialement très apprécié par les enfants du quartier tout entier (Figure 12). Cependant, les résidentes et résidents de la CODHA ont finalement été contraints de restreindre l'accès aux seuls enfants du bâtiment, invoquant des questions de responsabilité.



Crédit photo : BMH et Lasur

L'esthétique du quartier suscite une appréciation ambivalente : seuls 55 % des répondantes et répondants à l'enquête en ligne considèrent leur quartier comme beau, alors que l'aspect esthétique est jugé important par 86 % d'entre eux (Figure 13). Nous avons vu plus haut qu'alors que les locataires aspirent en majorité à vivre dans un immeuble neuf, et que l'immeuble ancien avec charme ne séduit que 15% des locataires, il constitue le premier choix de 32% des coopératrices et coopérateurs. Cette différence d'appréciation de l'esthétique du quartier reflète donc en partie des goûts différents.

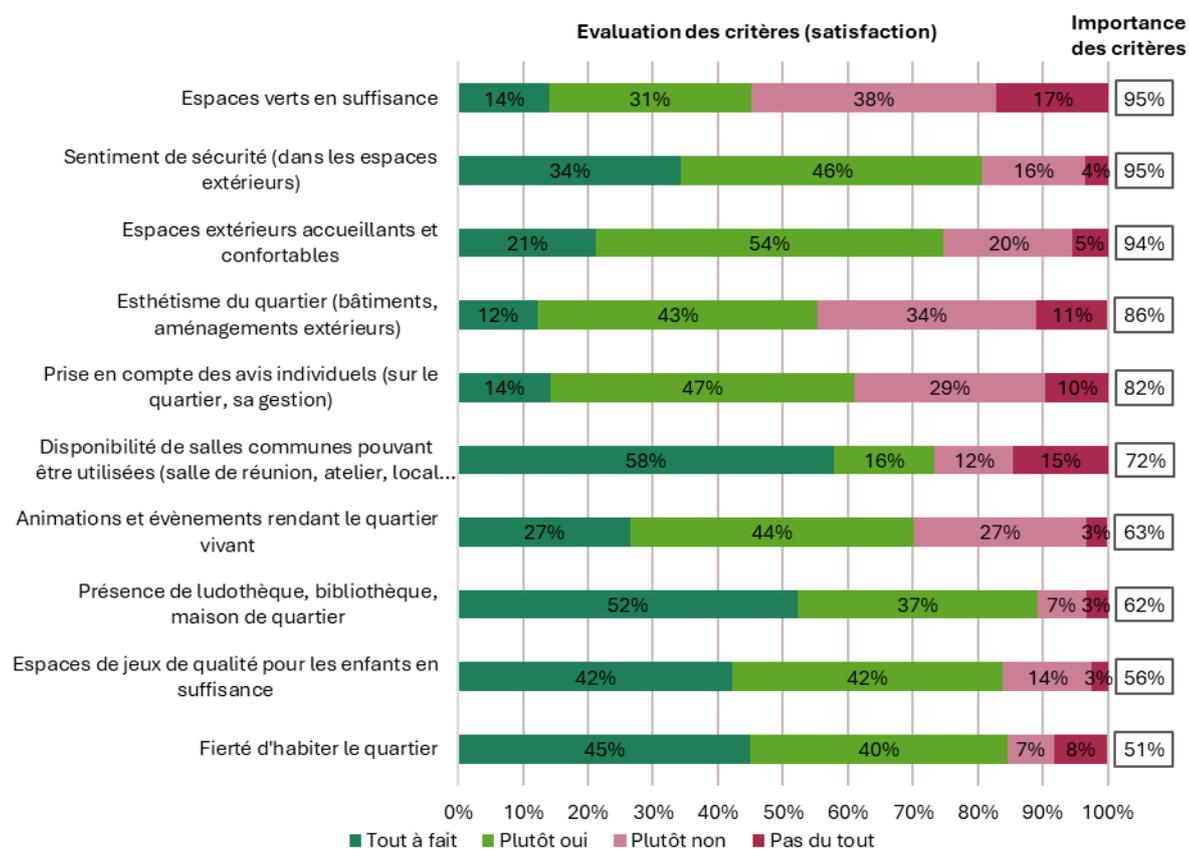
Le manque de verdure et la présence dominante de béton brut, notamment dans les cages d'escaliers, contribuent à une appréciation esthétique plus faible. D'autres, au contraire, ont exprimé dans les focus groups un véritable attachement esthétique à leur environnement. Celui-ci repose moins sur les qualités architecturales des bâtiments que sur l'ambiance générale du quartier, son ouverture sur le Rhône et la diversité de ses formes bâties. Une résidente de la CODHA parle d'une beauté vivante, nourrie par la vitalité urbaine, les bistros, les espaces verts et la proximité du fleuve. Elle défend une conception élargie de la beauté urbaine, qui inclut la vie sociale et l'accessibilité au cadre naturel : « La beauté d'une ville est faite aussi par cette vie ». Cette même habitante se dit émue par les arbres qui poussent sous ses yeux. « Les bâtiments », ajoute-t-elle, « on les oublie ».

Plusieurs personnes ont souligné leur appréciation de la diversité architecturale du quartier et la personnalité distincte de ses bâtiments, souvent désignés par leur couleur (le blanc, le chocolat, l'orange), un code repris jusque par les enfants du quartier. Toutefois, comme déjà mentionné, l'aspect minéral de l'écoquartier a surpris voire déçu certaines personnes, en décalage avec les attentes associées au label « éco ». Ce contraste initial semble toutefois s'être atténué au fil du temps : un habitant rappelle que le site n'était qu'une friche à son arrivée, et que la croissance des arbres en cinq ou six ans a transformé le paysage. L'esthétique du quartier se construit ainsi dans la durée, moins comme une image figée que comme un processus d'enracinement.

Enfin, l'expérience sensorielle joue un rôle central dans la manière dont les résidentes et résidents perçoivent la beauté du quartier. Une habitante évoque ainsi le sentiment — déjà évoqué — de « mieux respirer ici » qu'ailleurs, en lien direct avec la présence du lac et du Rhône. Ce ressenti témoigne d'une approche incarnée et affective de l'esthétique, où le cadre naturel et l'espace vécu priment sur la composition architecturale. De même, une habitante de la coopérative CODHA, mentionne la possibilité d'aménager la cour intérieure de son immeuble comme un facteur contribuant à la beauté perçue du cadre de vie. Cela illustre non seulement que l'esthétique se conjugue ici avec appropriation et usage, mais aussi que les

résidentes et résidents de la CODHA disposent d'une plus grande marge de manœuvre pour embellir leur environnement. Ils et elles ont parfois accès à un paysage esthétique plus valorisant (avec des vues ouvertes sur la ville, des potagers, des bacs de fleurs sur les balcons communs, etc.), que les habitantes et habitants des autres bâtiments, notamment des logements sociaux. Paradoxalement, cela ne se traduit pas nécessairement dans une plus grande satisfaction envers l'esthétique du quartier.

FIGURE 13 : ÉVALUATION DES ESPACES VERTS, DE VIE DE QUARTIER ET DE L'APPARTENANCE



3.4.6. Vie de quartier

Le quartier est globalement perçu comme vivant et animé : 70 % des personnes interrogées en ligne disent apprécier cette vitalité, avec un niveau de satisfaction légèrement plus élevé chez les coopératrices et coopérateurs (Figure 13).

Les données qualitatives permettent de mieux comprendre cette différence. Lors du focus group, plusieurs participantes soulignent que « la culture de la participation varie fortement d'un bâtiment à l'autre », avec des niveaux d'implication contrastés : forte mobilisation au sein de la CODHA, participation plus ponctuelle dans le bâtiment des Rois et quasi-absence d'initiatives collectives dans le bâtiment FVGLS.

À la CODHA, la dynamique collective repose sur une culture participative et des équipements collectifs favorisant un fort engagement des habitantes et des habitants. Une résidente souligne toutefois que ce type d'organisation dépend de la présence de figures charismatiques et motivées. Le rôle central de ces personnes ayant des ressources (en temps, notamment) à investir et des compétences (relationnelles, organisationnelles, etc.) à mettre à disposition de la vie de quartier a été souligné dans une autre enquête à Genève⁵. Ce sont elles qui rassemblent, mettent en relation et convainquent un cercle plus large de participer aux événements. En leur absence, une vie de quartier est plus difficile à établir. Un locataire des Rois raconte que dans son bâtiment il y a eu une tentative de créer une association et d'organiser une fête de quartier, sans succès durable. Après un an, le projet a été abandonné faute d'engagement. Seul le bouche-à-oreille fonctionne encore ponctuellement.

Chez les membres de coopératives, les relations de voisinage se concentrent surtout dans l'immeuble. Cette configuration s'explique à la fois par la proximité sociale qui favorise les

⁵ Felder, M. (2020). Strong, Weak and Invisible Ties: A Relational Perspective on Urban Coexistence. *Sociology*, 54(4), 675-692.
Projet : Étude d'évaluation de la qualité de vie dans trois quartiers du canton de Genève
Ecoquartier de la Jonction à Genève - 13.10.2025

relations et par l'autogestion, qui impose des rencontres régulières entre membres. Ces échanges, même s'ils renforcent les liens, ils sont aussi potentiellement générateurs de tensions. Dans l'écoquartier de la Jonction, cette dynamique alimente la perception d'une vie collective qui fonctionne en vase clos et non pas à l'échelle du quartier :

J'habite la coopérative de la SPG [bâtiment des Rois] depuis le début et j'ai constaté que l'écoquartier est confondu avec l'immeuble de la CODHA (dans les médias par exemple). Pourtant cet immeuble vit en ghetto replié sur lui-même avec son propre toboggan privé ce qui rend tristes les enfants des autres immeubles. Lorsque soi-disant ils participent à la vie de quartier, c'est pour imposer leurs idées (par exemple lors du plantage des arbres) ou organiser des fêtes où l'on ne se sent pas très bienvenu et sans se préoccuper des nuisances (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative).

Avec 74 % de personnes satisfaites, l'évaluation des espaces communs varie aussi selon le statut d'occupation (Figure 13) : les coopératrices et coopérateurs sont beaucoup plus satisfaits que les locataires (82 % contre 57 %). 68% des coopératrices et coopérateurs, et 35% des locataires sont « tout à fait d'accord » avec l'affirmation qu'il y a de salles communes à disposition. Une visite de la CODHA avec une habitante a permis de découvrir de nombreuses salles communes, y compris des chambres d'amis partagées présentes à presque chaque étage, organisées via un système interne de réservation. Le bâtiment a été conçu dès l'origine pour intégrer ces espaces collectifs, qui jouent un rôle structurant dans la vie communautaire.

Aussi le contraste entre moi qui habite en coopérative et d'autre immeuble ne permet pas à mon sens de faire une enquête sur la moyenne des avis, car les avis risquent d'être trop différents avec ceux des autres logements. En effet l'immeuble en coopérative a été conçu et pensé pour créer du lien alors que les autres immeubles pas (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative).

À l'inverse, une résidente du bâtiment FVGLS ignore même l'existence d'une salle commune dans son immeuble. Une habitante de la CODHA précise pourtant qu'une telle salle existe, mais qu'elle a été fermée sur décision des autorités. Selon elle, cette fermeture tient du fait que « les autorités ont décidé que les gens qui habitent ce bâtiment ne sont pas capables de gérer la salle ». Notons que l'immeuble est géré par une régie et non directement par les autorités. Quant à la coopérative Artamis des Rois, elle ne dispose tout simplement pas d'espaces communs à l'usage de ses habitantes et habitants.

Outre l'animation et la vitalité du quartier, la disponibilité d'équipements culturels et ludiques (ludothèque, bibliothèque, etc.) est très bien évaluée, avec 89 % de personnes satisfaites. 69% des coopératrices et coopérateurs, et 41% des locataires sont « tout à fait d'accord » avec l'affirmation que le quartier accueille ce type d'équipement (Figure 13).

Il convient toutefois de préciser que, d'après les échanges menés sur le terrain, une partie de cette satisfaction pourrait provenir de services situés en dehors du périmètre strict de l'écoquartier, mais proches et facilement accessibles. Une bibliothèque municipale se trouve par exemple à 450 mètres.

3.4.7. Prise en compte de l'avis des habitantes et des habitants

61 % des personnes sondées se déclarent satisfaites de la manière dont leurs avis sont pris en compte dans la gestion du quartier, avec un niveau de satisfaction plus élevé chez les coopératrices et coopérateurs (Figure 13). Un cinquième des locataires affirment que leur avis n'est « pas du tout » pris en compte (contre 4% chez les coopératrices et coopérateurs). Cet aspect est pourtant jugé important par une grande partie des répondantes et répondants (82 %).

Les échanges lors du focus group mettent en lumière plusieurs limites : certaines personnes relèvent un manque d'information sur l'existence de groupes de travail ou d'autres dispositifs collectifs déjà en place, tandis qu'une perception partagée est celle d'un pouvoir d'influence limité sur les décisions.

Un exemple emblématique cité par les participantes et participants concerne le choix du nom de la rue principale du quartier, baptisée en mémoire de l'explosion de l'usine à gaz du 23 août 1909. Deux personnes rappellent que les habitantes et habitants s'étaient mobilisés pour proposer un autre nom, mais leur demande n'a pas été entendue, renforçant l'impression que leur voix ne pèse pas dans les décisions symboliques. Ce sentiment d'impuissance est encore plus marqué chez les locataires, dont les marges de manœuvre sont souvent restreintes. Un habitant du bâtiment blanc raconte par exemple que les logements exposés au soleil levant deviennent invivables en été, notamment à cause de stores à lamelles inadaptés et, car n'obscurcissant pas assez. Pourtant, les locataires n'ont pas le droit de les remplacer en raison des directives strictes des régies. De son côté, une résidente du logement social évoque des travaux nécessaires dans son appartement qui, bien que signalés à la régie, n'ont donné lieu à aucune intervention de sa part.

3.4.8. Sentiment de sécurité

En dépit de certains enjeux localisés, le quartier est globalement perçu comme sûr : 81 % des personnes interrogées se déclarent satisfaites de la sécurité dans leur environnement quotidien (Figure 13). Les femmes se déclarent davantage un sentiment d'insécurité (21% contre 17% pour les hommes). Ce sentiment est aussi plus fort chez les moins de 25 ans que chez leurs aînées et aînés. Les répondantes et répondants de 25 ans ne sont que 15, ce résultat doit donc être considéré avec prudence. Il pourrait pointer toutefois une situation de vulnérabilité à l'âge des premières sorties nocturnes. Notons enfin que le sentiment d'insécurité est nettement plus faible chez les personnes ayant une formation universitaire ou HES (16% contre 29% pour les personnes avec une formation générale et 27% pour la catégorie intermédiaire). D'autres études ont montré que le sentiment d'insécurité apparaît moins marqué chez les personnes ayant un statut socioéconomique élevé, ce qui s'explique par des ressources sociales, économiques et culturelles plus élevées, renforçant la confiance en soi et envers les institutions, et atténuant la perception de menace⁶.

Les coopératrices et coopérateurs (82%) sont plus satisfaits que les locataires (69%) (Figure 13). Quasiment l'ensemble des personnes ayant participé à l'enquête (95 %) jugent cet aspect important ou très important. Ceci se traduit ainsi par une corrélation relativement forte entre la satisfaction générale et le sentiment de sécurité ($r \approx 0.52$, $p < 0.001$). Cela signifie que plus les répondantes et répondants se sentent en sécurité, plus ils et elles déclarent être satisfaites et satisfaits de leur quartier, et inversement.

Les échanges du focus group et les commentaires de l'enquête révèlent des préoccupations spécifiques liées à la présence persistante de trafic de drogue. Celui-ci est perçu comme très visible, avec une impression d'impunité et, pour certains, le sentiment que des dealers « surveillent » le quartier en attente de clients ou l'utilisent comme zone de passage :

Sécurité des espaces extérieurs : je ne me suis jamais sentie en insécurité. Toutefois, je constate de jour comme de nuit que la présence des trafiquants de drogue de la rue de la Coulouvrenière se déplace de plus en plus dans l'écoquartier avec des trafiquants se déplaçant à vélo. Avec des caches pour leurs marchandises (patrouilles canines parfois). Et présence des enfants du quartier.

(Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative)

Ce phénomène ne se limite pas à l'espace public : des cas de trafic dans des lieux privés comme les buanderies ont également été rapportés.

De plus, certaines personnes extérieures aux immeubles accèdent aux parties communes, connaissant les codes d'entrée, ce qui a parfois conduit les habitantes et habitants à solliciter l'intervention d'une société de sécurité privée.

Le soir il faudrait fermer la porte en bas sans le code uniquement avec la clé. Car trop de personnes entrent qui n'habitent pas ici. Les codes de tous les immeubles sont identiques et donc les enfants vont partout et font du bruit. Il faudrait un code différent pour chaque allée.

(Commentaire, locataire)

Un entretien plus détaillé avec une habitante de la CODHA relate que des tensions sont survenues avec des personnes en situation de consommation, à qui des habitantes et habitants ont demandé, par voie d'affiches, de ne plus venir dans le périmètre résidentiel. Si cette action a été critiquée comme stigmatisante, elle semble avoir réduit la fréquentation perçue comme dérangeante. D'autres formes d'insécurité plus discrètes sont également évoquées par l'interlocutrice, telles que des intrusions dans l'immeuble de la CODHA, accompagnées de petits actes de dégradation (graffitis, saletés, parfois déjections) (Figure 14).

Ces incidents entraînent une gestion réactive de la sécurité par les résidentes et résidents de la CODHA : remplacement des codes d'entrée par des clés, ou modification régulière des codes d'accès. L'habitante souligne que, selon elle, le « faible niveau de tolérance » face à ces perturbations s'explique sans doute par la présence d'enfants dans de nombreuses familles. Des tensions sont aussi signalées avec des groupes de jeunes qui montent sur les toits de l'immeuble pour y passer du temps, sans qu'un aménagement adapté (notamment des sanitaires) ne leur soit proposé, ce qui entraîne parfois des désagréments en termes d'hygiène. Ce ressenti rejoint celui exprimé dans plusieurs commentaires du questionnaire, notamment celui d'un membre d'une coopérative qui regrette.

Une incivilité croissante non maîtrisée par les services publics, qui sont dépassés (deal, tags, tapage nocturne) (Commentaire issu du questionnaire).

⁶ Kujala, P., Kallio, J., & Niemelä, M. (2018). Income Inequality, Poverty, and Fear of Crime in Europe. *Cross-Cultural Research*, 53(2), 163-185.



Crédit photo : BMH et Lasur

Une autre membre de la CODHA a quant à elle expliqué être allée au contact des personnes qu'elle supposait être des revendeurs de drogue. « Ils ne se rendaient pas compte qu'ils parlaient fort », explique-t-elle.

Pour autant, tous ces éléments ne semblent pas entamer de manière significative le sentiment global de sécurité : ils sont perçus davantage comme des désagréments ou des inquiétudes diffuses que comme des menaces directes pour l'intégrité des résidentes et résidents. Le taux élevé de satisfaction (81 %, Figure 13) suggère que ces tensions n'altèrent pas fondamentalement l'expérience quotidienne de sécurité, même si elles génèrent un climat parfois inconfortable.

3.4.9. Sentiment d'appartenance

La fierté d'habiter dans le quartier est exprimée par une large majorité des personnes sondées (85 %), avec un niveau plus élevé chez les coopératrices et coopérateurs (Figure 13). En effet, ¼ des locataires ne se sentent « plutôt pas » ou « pas du tout » fiers d'habiter le quartier (contre seulement 11% chez les coopératrices et coopérateurs). Dans les entretiens et focus groups, ce sentiment se décline toutefois sous des formes nuancées.

Pour une habitante de la CODHA, ce sont ses enfants, aujourd'hui jeunes adultes, qui expriment le plus clairement cette fierté, non pas forcément vis-à-vis du quartier dans son ensemble, mais de leur immeuble en particulier. Situé en centre-ville, spacieux (six pièces), doté d'espaces communs accueillants, le logement familial est devenu un lieu de rencontre apprécié, notamment par les amies et amis des enfants, qui viennent régulièrement y passer la nuit après des sorties en ville. Le bâtiment est ainsi perçu comme un cadre de vie valorisant, à la fois pratique, central et ouvert. À l'inverse, une autre habitante du même immeuble explique ne pas employer spontanément le terme de « fierté » pour décrire son rapport au quartier. Ce positionnement peut être mis en lien avec un phénomène relevé dans les données qualitatives : le quartier, en partie en raison de la présence visible de la CODHA, semble parfois associé à une image ou une réputation de « bobo ». Cette perception transparait dans le nuage de mots ainsi que dans les échanges du focus group, par exemple lorsqu'une habitante d'Artamis des Rois exprime son soulagement de constater que le quartier n'est pas « trop bobo ». On peut ainsi formuler l'hypothèse que, pour certaines personnes, l'absence de fierté affichée relève d'une volonté de se distancier de cette forme d'élitisme jugée « bobo ».

3.4.10. Cohabitation urbaine, rythmes de vie et nuisances

La vie urbaine dynamique, souvent valorisée dans les représentations d'un quartier central et attractif, se révèle aussi génératrice de nuisances et de conflits d'usage. « On est victime de notre succès », résumait une participante au focus group. Lors de cette discussion collective, le thème du bruit est apparu spontanément, signe d'un enjeu sensible et pressant pour une partie des habitantes et habitants. Les nuisances sonores semblent fortement conditionnées par l'emplacement du logement : certains appartements sont particulièrement exposés, notamment ceux situés à proximité des bancs ou tables extérieures, qui deviennent des lieux de regroupement en soirée, d'autant plus en été. Des résidentes et résidents évoquent

notamment les nuisances causées par des groupes qui sortent tardivement des bars et boîtes de nuit voisines et s'installent ensuite dans le quartier pour continuer à discuter ou consommer, prolongeant ainsi l'agitation jusque tard dans la nuit. Si certaines améliorations ont été relevées, comme la pose de bitume phonoabsorbant qui aurait atténué le bruit de la circulation routière selon plusieurs interlocutrices, les conflits d'usage liés au bruit illustrent les tensions inhérentes à une densification urbaine conjuguée à une vie sociale intense.

Une résidente mentionne les soirées dominicales où la musique et les attroupements de jeunes avec des enceintes portables peuvent durer jusqu'à assez tard dans la nuit (23 h). Elle souligne également que la fermeture très tardive de certains lieux (2 h), comme la Jonquille, pousse les groupes à se retrouver à l'extérieur, attirés par l'éclairage public qui prolonge l'occupation de l'espace. Cette occupation nocturne engendre des nuisances sonores perçues comme intrusives, au point que l'habitante, ne parvenant plus à dormir, dit devoir quitter la ville temporairement pour se réfugier au calme dans son chalet. Durant la journée, ce sont les vibrations causées par les passages du tram sur la rue du Stand qui l'incommodent. Elle affirme que si elle devait quitter définitivement son logement, ce serait à cause du bruit.

Cette tension entre animation et tranquillité est également relevée par une autre habitante de la CODHA, qui souligne que vivre dans une ville animée suppose nécessairement un certain niveau de bruit, posant ainsi la question du compromis à construire : « *Si on veut le silence, ça risque d'être complètement vide et sans vie.* » Selon elle, c'est aux architectes et urbanistes de proposer des formes d'habitat et des aménagements qui permettent de concilier des modes de vie et de rythmes différents : meilleure insonorisation, organisation des espaces de transition, ou encore adaptation de l'éclairage public. Certaines personnes reconnaissent que les fenêtres isolent efficacement du bruit extérieur, mais expriment le souhait de pouvoir dormir avec les fenêtres ouvertes en été, puisque la ventilation ne serait pas toujours suffisante.

Un résident du bâtiment Artamis des Rois rappelle que le quartier (notamment la CODHA) accueille à la fois des personnes issues du monde artistique et culturel (plus habituées à des horaires décalés et à une vie nocturne active), et des familles avec enfants dont les besoins de tranquillité sont prioritaires. Ces sensibilités contrastées peuvent générer des frictions.

On relève également un grand nombre de commentaires allant dans ce sens, exclusivement formulés par des coopératrices et coopérateurs. Cela peut s'expliquer soit par une propension plus forte à exprimer ce type de préoccupations, soit par un emplacement spécifique de certains logements particulièrement exposés au bruit (par exemple à proximité du Palladium et du bar La Jonquille).

L'emplacement de certains bancs/tables au pied des immeubles devrait être repensé. Cela crée de fortes nuisances sous les fenêtres des habitants le soir, les jeunes y passent leur soirée avec de la musique et ne se rendent pas compte des nuisances qu'ils génèrent. Ces bancs pourraient être déplacés derrière le bâtiment de l'Etat, cela limiterait énormément le bruit. Il faudrait également des TSHM pour faire de la sensibilisation auprès des jeunes.
(Commentaire, membre d'une coopérative)

Trop bruyant par moment. Des personnes passent des nuits entières à parler, trop fort, dehors. Impossible d'ouvrir les fenêtres. C'est selon moi le premier gros problème du quartier
(Commentaire, membre d'une coopérative)

Certains visiteurs nocturnes viennent ici uniquement pour faire la fête... la pression tout autour est très forte : le Palladium, la Jonquille, le Groove, l'Usine (pas loin), terrasses au bord du Rhône l'été, etc. ... (Commentaire, membre d'une coopérative)

Entre idéal urbain et vécu quotidien : une urbaphilie critique

Il est ici intéressant de relever que lors du focus group, des membres de la CODHA ont cité la tranquillité et la faible exposition au bruit parmi les critères centraux de la qualité de vie. À première vue, cette recherche de calme peut paraître en tension avec le choix assumé d'un cadre urbain dense et animé.

Mais cette apparente contradiction mérite d'être nuancée. D'abord, il ne s'agit pas nécessairement d'un revirement ou d'une désillusion. Certaines personnes trouvent effectivement dans leur logement urbain une forme de calme compatible avec la vie en ville : cette cohabitation n'est donc pas impossible. D'autres évoquent en revanche un inconfort sonore plus marqué, possiblement lié à des conditions spécifiques (logements exposés, configurations locales défavorables), sans que cela remette en cause leur attachement à la ville.

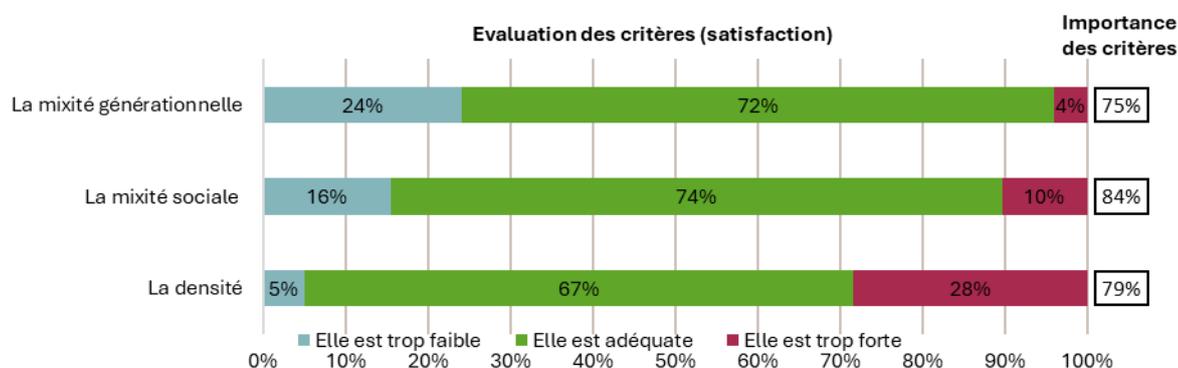
Ce que ces témoignages révèlent, c'est que l'urbaphilie n'implique pas une adhésion inconditionnelle à tous les aspects du milieu urbain. Apprécier la ville (sa densité, son animation, sa proximité) n'exclut pas le désir d'être protégé de certains de ses effets négatifs, notamment le bruit. L'expression d'une double exigence — intensité urbaine et qualité de vie — invite ainsi à sortir du dualisme classique ville = bruit, périphérie = calme.

Autrement dit, loin d'indiquer une contradiction ou une vision naïve de la ville, ces attentes dessinent une troisième voie : une manière d'habiter la ville non pas en dépit de ses nuisances, mais dans une recherche active d'équilibre entre énergie urbaine et apaisement habitatif garant de la qualité de vie. Cela indique, notamment chez les coopératrices et coopérateurs du quartier, une forme d'urbaphilie critique : on ne célèbre pas la ville aveuglément, mais on en revendique les qualités (densité, mixité, proximité) tout en exigeant des aménagements capables de réduire ses externalités négatives.

3.4.11. Densité et mixité

Trois indicateurs additionnels concernent la densité (du bâti), la mixité sociale et la mixité générationnelle (Figure 15). La mixité sociale est une caractéristique particulièrement importante dans le quartier avec 84% des individus considérant cet aspect comme important. La densité du bâti est aussi une caractéristique importante pour appréhender la qualité de vie des individus (79 %) tout comme la mixité générationnelle (75 %).

FIGURE 15 : ÉVALUATION DE LA DENSITÉ, DE LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE



Densité

En 2019, la Tribune de Genève avait publié un article portant le titre « Artamis, un écoquartier dans une forteresse de pierre », relayant des critiques sur la densité du quartier et sa minéralité. À notre étonnement, plus de deux tiers des personnes interrogées considèrent la densité du quartier comme adéquate, et seuls 28 % la jugent excessive (Figure 15). Parmi ces dernières, un habitant d'un logement social estime que, si la hauteur des bâtiments reste acceptable, il regrette néanmoins la disparition de formes urbaines plus ouvertes :

Il y a 20 ans, on construisait de façon plus aérée et verte, maintenant tout est très serré (Entretien, avril 2025).

L'impression de densité semble avoir été atténuée depuis la livraison du quartier, avec de nouvelles plantations d'arbres dans les espaces extérieurs. Le taux de satisfaction exprime peut-être aussi un sentiment d'amélioration par rapport à une situation initiale insatisfaisante.

Notons aussi que le sous-secteur dont fait partie le quartier (Quai du Rhône) compte une densité de population de 22 164 habitants au km², quasiment identique au sous-secteur adjacent (Sainte-Clotilde). Ces chiffres sont certes supérieurs à la moyenne de la ville, mais largement inférieurs à d'autres sous-secteurs du centre-ville comme Pâquis-Navigation et Pâquis-Centre (les deux à plus de 40 000 habitants au km²), ou encore Saint-François et Augustins (40 000 et 45 000). Cela peut aussi contribuer à cette impression d'une densité bâtie dans la norme pour un quartier central.

Mixité sociale

Concernant la mixité sociale, elle est jugée adéquate par les trois-quarts des personnes interrogées, sans différence notable entre locataires et coopératrices ou coopérateurs (Figure 15). Ce thème n'a pas été abordé lors des échanges sur le terrain, ce qui peut indiquer qu'il n'est pas perçu comme prioritaire ou qu'il fait l'objet d'une certaine autocensure lorsqu'il est source de tensions. Les seuls témoignages explicites proviennent de deux commentaires — donc loin d'être représentatifs — mais qui offrent un éclairage intéressant sur le quart des répondantes et répondants qui ne jugent pas la mixité sociale adéquate, ou qui expriment une vision divergente. Ils constituent ainsi une porte d'entrée possible pour interpréter un malaise latent plus large :

Le quartier a une très faible mixité sociale (en particulier en termes de capital culturel) ... et c'est très bien ! L'homogamie c'est ce qui rend les gens heureux ! Il n'y a que les bobos qui vivent dans des quartiers de bobos pour penser le contraire (Commentaire issu du questionnaire, locataire).

Je suis très satisfait de mon logement dans ce quartier, je suis très satisfait de la conception du quartier, la plupart des gens sont sympathiques. Le problème est que la mixité sociale y est trop importante et tire le quartier vers le bas. Plusieurs familles du quartier avec un « haut niveau d'éducation » dont je pense faire partie cherchent à quitter le quartier, à regret, pour ces raisons (Commentaire issu du questionnaire, membre d'une coopérative).

Ces deux témoignages, en apparence opposés, illustrent la dimension très subjective de la perception de la mixité sociale. Pour l'une/l'un, la faible diversité sociale (entendue ici comme la prédominance d'un haut capital culturel) est vécue comme un facteur positif de bien-être, en opposition à une vision « bobo » jugée hypocrite, car valorisant la mixité sans la pratiquer. Pour l'autre, c'est au contraire la présence jugée excessive de ménages perçus comme ayant un faible niveau d'éducation qui constitue un motif d'insatisfaction et incite au départ.

Derrière ces diagnostics divergents mais témoignant tous deux d'une vision classiste discriminant les personnes à moindre capital culturel, un point commun se dessine : l'idéal résidentiel implicite semble être un environnement socialement et culturellement homogène. Cette préférence assumée pour l'entre-soi, entendu ici principalement en termes de haut capital culturel, montre que l'idéal de mixité sociale, pourtant valorisé dans les discours urbanistiques, n'est pas universellement partagé et peut entrer en tension avec les aspirations résidentielles réelles.

« Mixité sociale » : une notion à la fois floue et située

Le terme même de « mixité sociale » mérite une attention particulière, car il est difficile de savoir comment il a été compris par les personnes interrogées dans le sondage. D'une part, la notion évoque un équilibre dans la composition de la population du quartier. À l'origine, ce terme s'appliquait essentiellement aux différences de classes sociales, mais il a peu à peu évolué vers une lecture en termes d'origines nationales ou ethniques⁷. Juger qu'il y a trop de mixité sociale signifierait dans ce cas une préférence pour un quartier plus homogène, en termes de classe sociale ou d'origines (c'est la position exprimée dans un commentaire plus haut).

D'autre part, les données qualitatives suggèrent qu'il est parfois utilisé, notamment par les répondantes et les répondants suisses, comme un substitut implicite pour désigner une altérité visible et perçue comme problématique (notamment liée aux populations réfugiées, pauvres ou racisées). Comme l'avait relevé un chercheur français, la notion de mixité sociale « est parfois devenue « une façon de parler d'« ethnicité », de façon codée »⁸. Déclarer qu'il y a trop de mixité sociale revient alors à dire qu'il y a une surreprésentation de ménages issus de la migration et ainsi — paradoxalement — pas assez de mixité.

Ce glissement sémantique révèle un biais structurel : l'altérité est construite en référence à une norme implicite, blanche, suisse, de classe moyenne ou supérieure. Dès lors, questionner la mixité revient souvent, de manière implicite, à se demander qui dans le quartier apporte de la mixité sociale et donc qui est « différent ». Les enquêtes en France et en Suisse montrent que la diversité est perçue de manières très différentes, certaines personnes opérant de grandes distinctions entre les personnes « d'ici » et celles venant « d'ailleurs », d'autres mettant en place des catégories plus fines, distinguant différentes nationalités, repérant différents statuts sociaux, ou modes de vie, croisant parfois ces catégories dans un système complexe de catégorisation⁹. La perception de la mixité dépend beaucoup de ce travail de catégorisation.

Dans tous les cas, la surreprésentation de groupes dominants, comme les personnes suisses, blanches et aisées, n'est presque jamais problématisée par les répondantes et répondants qui expriment bien plus souvent un malaise vis-à-vis des minorités visibles. On peut supposer que les personnes en position minoritaire ou dominée ont moins de marge pour exprimer un inconfort. De plus, les populations minorisées ont tendance à moins participer aux enquêtes ou à s'exprimer avec prudence, ce qui renforce l'asymétrie des représentations. La notion de mixité sociale n'est donc pas neutre : elle implique la coexistence de groupes entre lesquels existent des rapports de pouvoir.

Mixité générationnelle

La mixité générationnelle semble également correspondre aux attentes des enquêtées et enquêtés, 72% d'entre eux la jugeant adéquate (Figure 15). Relevons toutefois que près d'un quart la juge trop faible : en effet, le quartier est plutôt jeune et les personnes âgées moins nombreuses que dans d'autres quartiers.

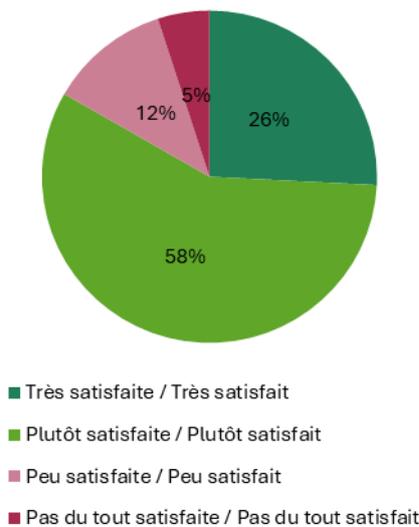
⁷ Charmes, É. (2009). Pour une approche critique de la mixité sociale. Metropolitiques.org

⁸ Avenel, C. (2005). La mixité dans la ville et dans les grands ensembles Entre mythe social et instrument politique. *Informations sociales*, 125(5), 62-71.

⁹ Authier, J. Y., & Cayouette-Remblière, J. (2025). *Ce que voisiner veut dire: Une grande enquête sur les liens sociaux de proximité*. Presses Universitaires de France - PUF. Felder, M. (2016). La diversité sur le palier. *Catégorisations ordinaires d'un voisinage hétérogène à Genève. Lien social et Politiques*, (77), 220-239.

3.4.12. Rapports de voisinage au sein de l'immeuble et dans le quartier

FIGURE 16 : SATISFACTION AVEC LES RELATIONS DE VOISINAGE



Les relations de voisinage dans l'écoquartier de la Jonction sont globalement bien évaluées : 84 % des répondantes et répondants s'en disent satisfaits, contre seulement 5 % très insatisfaits (Figure 16). Cette satisfaction est toutefois différenciée selon le statut d'occupation, les coopératrices et coopérateurs (88 %) étant plus satisfaits que les locataires (75%).

La convivialité est particulièrement marquée à l'échelle de l'immeuble, où 78 % des personnes interrogées déclarent avoir des échanges réguliers (plusieurs fois par mois) avec leurs voisines et voisins directs, contre seulement 31 % à l'échelle du quartier (Figure 17).

Les écarts entre locataires et coopératrices et coopérateurs sont par contre notables (Figure 18) :

- Conversations fréquentes (plusieurs fois par semaine) : 67 % des coopératrices et coopérateurs contre 26 % des locataires.
- Moments conviviaux partagés (repas, apéritifs) : 30 % des coopératrices et coopérateurs y participent plusieurs fois par mois (et 40 % plusieurs fois par an), contre 7 % et 12 % respectivement chez les locataires.

De même, les pratiques de solidarité (telles que les échanges de services) sont relativement courantes dans les bâtiments (36 % les pratiquent plusieurs fois par mois), mais elles révèlent un contraste marqué : 39 % des coopératrices et coopérateurs les déclarent, contre seulement 5 % des locataires. À l'échelle du quartier, par mois, ces pratiques deviennent marginales (4%).

Les dynamiques de voisinage sont donc très variables selon les bâtiments. Du côté de la coopérative CODHA, les dispositifs favorisant la vie collective sont nombreux : espaces partagés, groupes de travail, chambres d'amis mutualisées, groupes WhatsApp d'entraide, ou encore organisation de séances de théâtre participatif pour prévenir ou apaiser les tensions. L'architecture même de l'immeuble est pensée pour encourager les interactions. Une habitante souligne que « la CODHA est construite exprès pour que ce soit convivial ».

En revanche, plusieurs interlocutrices et interlocuteurs soulignent la difficulté à créer du lien entre les trois bâtiments du quartier. Selon une habitante de la CODHA, cette difficulté tient en partie à des inégalités sociales : les résidentes et résidents des logements sociaux ont souvent des emplois précaires ou des rythmes de vie contraints, ce qui limite leur disponibilité pour s'impliquer dans la vie de quartier.

Des divergences apparaissent aussi sur la participation (ou la perception de la participation) des personnes d'origines étrangères. Un habitant du bâtiment Artamis des Rois avance que « les étrangers ne participent pas », évoquant notamment la barrière linguistique. À cela, une habitante de la CODHA répond : « il faut aller les chercher, il faut créer du lien ». Une habitante des logements sociaux ajoute qu'« en restant dans sa propre communauté, on n'apprend pas à parler ». Ces propos laissent entendre que le faible niveau de contacts entre personnes de nationalité suisse et personnes d'origine étrangère relèverait d'un manque d'initiative de la part de ces dernières, qui choisiraient de rester entre elles. Une telle interprétation tend toutefois à sous-estimer le rôle des mécanismes sociaux, présents des deux côtés, qui favorisent l'entre-soi¹⁰.

En somme, on observe un décalage significatif entre la fréquence des échanges (beaucoup plus élevés chez les coopératrices et coopérateurs) et les niveaux de satisfaction, qui diffèrent moins fortement. Cela suggère que la qualité de vie perçue dépend moins d'un « niveau

¹⁰ Blokland, T., & van Eijk, G. (2010). Do People Who Like Diversity Practice Diversity in Neighbourhood Life? Neighbourhood Use and the Social Networks of 'Diversity-Seekers' in a Mixed Neighbourhood in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2), 313-332.

McPherson, M., Smith-Lovin, L., & Cook, J. M. (2001). Birds of a Feather: Homophily in Social Networks. *Annual Review of Sociology*, 27, 415-444.

objectif » de sociabilité que de l'adéquation avec les attentes résidentielles : pour les coopératrices et coopérateurs, la vie communautaire est une ressource centrale ; pour beaucoup de locataires, en revanche, l'importance accordée aux relations de voisinage est moindre, ce qui explique que leur satisfaction globale reste relativement élevée malgré une sociabilité plus limitée.

Tant à l'échelle de l'immeuble qu'à celle du quartier, les tensions ou conflits sont rares.

FIGURE 17 : RELATIONS DE VOISINAGE AU NIVEAU DE L'IMMEUBLE ET DU QUARTIER

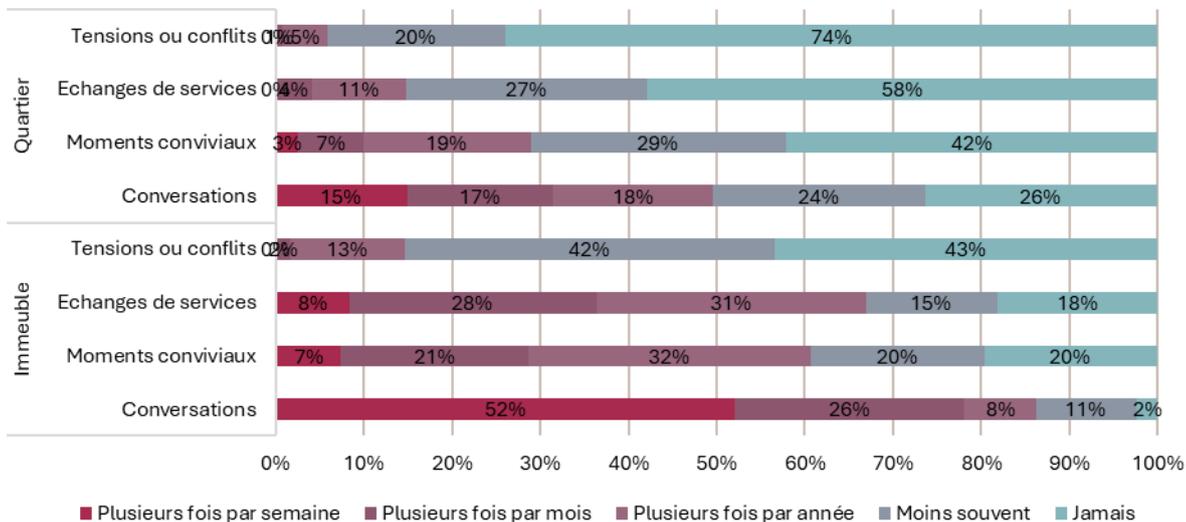
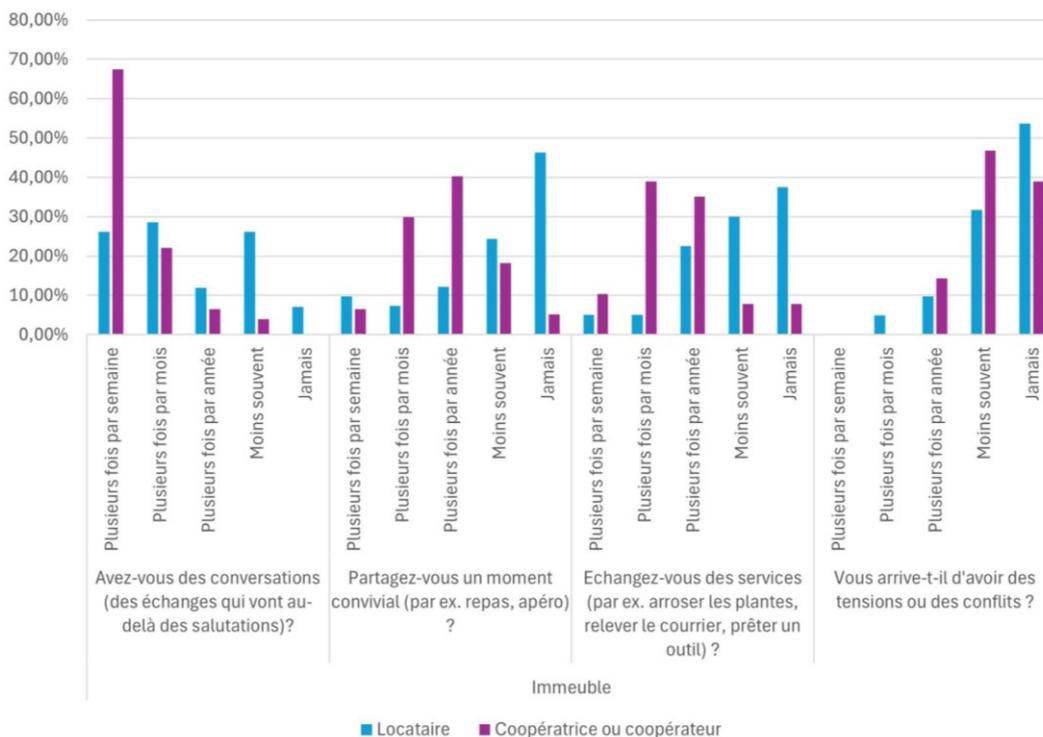


FIGURE 18 : RELATIONS DE VOISINAGE AU NIVEAU DE L'IMMEUBLE SELON LE STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT



Finalement, environ 55% des personnes enquêtées font partie d'une association (37%), d'un groupe d'échanges d'informations ou de services sur les réseaux sociaux en lien avec le quartier (33%) ou entretiennent d'autres liens du genre à cette échelle (Figure 19). 69% des coopératrices et coopérateurs font partie d'une telle association ou groupe contre un tiers seulement des locataires, soulignant des liens sociaux plus forts. Une différence importante se

retrouve également concernant la participation aux fêtes de quartier : alors que 24% des locataires disent y avoir participé lors de deux dernières années, 62% coopératrices et coopérateurs l'ont fait (Figure 20). Il n'est pas impossible que des événements internes à l'immeuble aient été considérés comme des « fêtes de quartier ».

FIGURE 19 : PARTICIPATION A LA VIE « ASSOCIATIVE »/DE QUARTIER

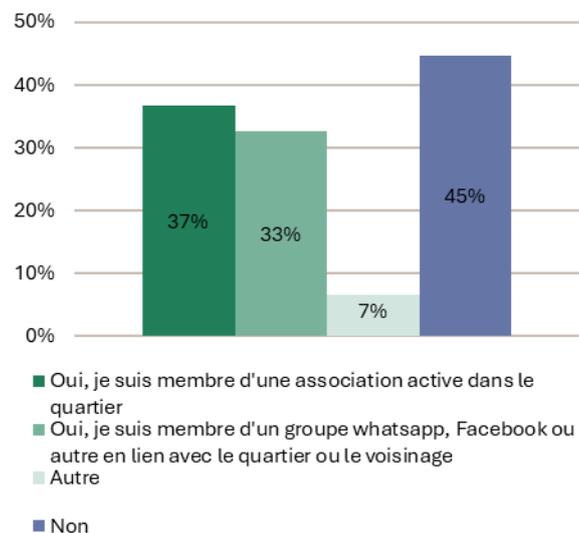
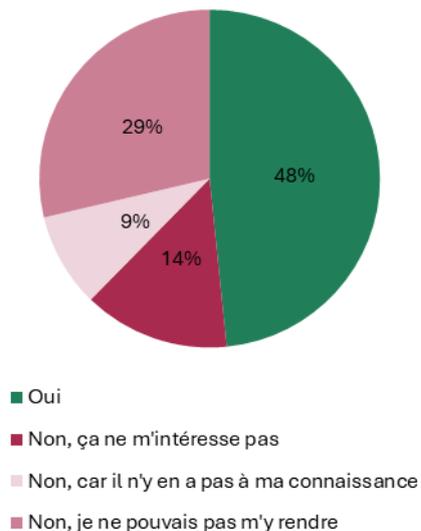


FIGURE 20 : PARTICIPATION AUX FETES DE QUARTIER



Discriminations

En ce qui concerne les discriminations, 7 % des personnes enquêtées déclarent en avoir subi dans le quartier au cours des douze derniers mois. Les motifs supposés concernent principalement l'origine (8 mentions) et, dans une moindre mesure, la religion ou les croyances (4 mentions). Les autres motifs évoqués sont non spécifiés (4 mentions), le genre (3), l'orientation sexuelle, le handicap et l'âge (1 mention chacun).

Parmi les 12 victimes déclarées, 8 étaient des habitantes ou habitants et 4 des visiteuses ou visiteurs. Ce sujet n'a pas été abordé spontanément par les personnes rencontrées lors des entretiens et du focus group, ce qui a entraîné une absence de données qualitatives. Il faut cependant rappeler que la grande majorité des personnes rencontrées étaient blanches et suisses ; or, l'origine étrangère étant le premier motif cité, il est probable que nous n'ayons pas été en contact direct avec les groupes sociaux les plus exposés aux discriminations.

Les personnes se disant victimes de discrimination sont moins satisfaites du quartier (33% se disent peu ou pas du tout satisfaites, contre 13% pour les autres).

Privèges résidentiels et fragmentation sociale

Les données recueillies montrent que la vie de quartier se structure autour de lignes de fracture socio-résidentielles marquées, où les écarts matériels et symboliques entre bâtiments façonnent la sociabilité, les usages des espaces et, plus largement, le sentiment d'appartenance. La CODHA, en particulier, constitue un microcosme doté de ressources matérielles et organisationnelles qui favorisent un haut degré d'interactions internes et un sentiment de confort résidentiel supérieur. Ce cadre privilégié, pensé pour soutenir la vie communautaire, s'accompagne toutefois d'un repli relatif sur ses propres espaces, avec une socialisation qui, bien que dense, reste largement confinée à l'intérieur de ses murs.

Cette configuration nourrit un double mouvement. D'un côté, elle renforce l'entre-soi des résidents disposant d'espaces collectifs et d'infrastructures de qualité. De l'autre, elle accentue, aux yeux des autres habitants du quartier, l'image d'un groupe distinct et relativement fermé. Cette perception d'un « club résidentiel »¹¹ ou d'une « communauté fermée » alimente parfois des ressentis d'iniquité ou de jalousie, en particulier lorsque l'accès à des espaces attractifs (cour intérieure, jardins, toits végétalisés) est restreint aux seuls membres.

¹¹ Charmes Éric (2011). La ville émietlée. Essai sur la clubbisation de la vie urbaine, PUF.
Projet : Étude d'évaluation de la qualité de vie dans trois quartiers du canton de Genève
Ecoquartier de la Jonction à Genève - 13.10.2025

Les interactions entre résidentes et résidents de différents bâtiments apparaissent dès lors limitées, non pas uniquement en raison de distances physiques ou de différences d'habitudes, mais aussi parce que les modes d'habiter et les conditions de vie s'écartent fortement. Les habitants des logements sociaux, dépendant presque exclusivement des aménagements publics pour leurs loisirs et espaces verts, sont plus exposés aux contraintes de son environnement extérieur. Les coopératrices et coopérateurs, eux, peuvent entretenir un rapport positif au quartier tout en ayant un recours plus électif à ses espaces publics, ce qui tend à réduire les occasions de rencontres et renforce une ségrégation d'usage. Précisons cependant que les occasions de mélange entre populations de sociales différentes ne suffiraient probablement à créer des liens durables entre des personnes qui n'ont pas nécessairement les mêmes intérêts¹².

¹² Blokland, T., & van Eijk, G. (2010). Do People Who Like Diversity Practice Diversity in Neighbourhood Life? Neighbourhood Use and the Social Networks of 'Diversity-Seekers' in a Mixed Neighbourhood in the Netherlands. *Journal of Ethnic and Migration Studies*, 36(2), 313-332.

4. SYNTHÈSE

L'écoquartier de la Jonction se distingue par sa situation au cœur de Genève. Sa densité bâtie s'accompagne d'une densité d'aménités : commerces de proximité, places publiques animées, place de jeux, équipements parascolaires et culturels, ainsi qu'un accès immédiat aux centralités culturelles, festives, commerciales, administratives et sportives de la ville. Cette localisation privilégiée s'enrichit de la proximité immédiate d'espaces « naturels » valorisés, tels que les berges du Rhône ou le cimetière des Rois. Le quartier est très bien desservi par les transports publics, tout en offrant des places de parking en souterrain. La question des emplacements sécurisés pour vélos est un des rares éléments qui n'offre pas pleine satisfaction aux répondantes et répondants.

Les espaces publics, équipés et hospitaliers, sont investis par les habitantes et habitants et, du fait de leur situation centrale, également par des publics plus larges, notamment de personnes travaillant dans le quartier. Ces publics participent à l'animation diurne et nocturne du quartier et contribuent à faire vivre les commerces animant les rez-de-chaussée. Cependant, cette ouverture à des publics plus larges expose aussi les riveraines et les riverains à des nuisances, essentiellement nocturnes : bruit, déchets, tags, et commerce de stupéfiants dans la rue, plus problématique pour ses effets collatéraux que pour un sentiment d'insécurité direct. Ce point est un des enjeux les plus saillants relevés par cette étude. Les lieux de vie nocturne sont nombreux dans le quartier et il suffit parfois d'une ou deux personnes pour rompre le calme de la nuit et perturber le sommeil de dizaines d'habitantes et habitants. Cet enjeu n'est bien sûr pas propre à ce quartier, mais il diffère dans une certaine mesure de la situation de la rue de l'École de Médecine située à moins d'un kilomètre de l'écoquartier et dont les nuisances sonores ont été l'objet de nombreux débats. En effet, cette dernière est caractérisée par la présence de terrasses rassemblées sur une même rue, et qui ont fait l'objet de mesures spécifiques¹³. Les nuisances sonores nocturnes dans l'écoquartier de la Jonction semblent plus complexes à gérer, car plus diffuses. Elles tiennent autant à la sortie des bars et des clubs, en particulier à l'heure de fermeture, qu'à la présence de personnes qui s'installent sur le mobilier urbain du quartier et dont les voix, même sans être particulièrement fortes, résonnent entre les bâtiments.

Sur le plan social, le quartier est traversé par des clivages liés à la juxtaposition de trois entités aux caractéristiques socioéconomiques et aux dynamiques distinctes : un immeuble coopératif de grande envergure et vitrine du quartier, un immeuble de logements sociaux sur lequel de nombreux commentaires négatifs ont été formulés, mais pas forcément par ses résidentes et résidents qui se sont peu exprimés dans l'enquête, et une coopérative mixte accueillant aussi des logements subventionnés. Cette cohabitation, bien qu'inscrite dans un même périmètre de planification, ne produit pas nécessairement un sentiment d'appartenance commun. Les relations de voisinage semblent se limiter le plus souvent à l'échelle de l'immeuble, phénomène classique en contexte urbain.

Cette configuration hétérogène peut accentuer la perception des inégalités, en particulier pour les enfants et les familles. Certains équipements distinctifs, comme des aires de jeux privatives ou des toits aménagés, créent des points de comparaison visibles entre immeubles, nourrissant un sentiment de disparité. Les perceptions du périmètre du quartier varient elles aussi : pour certains, il constitue un microquartier autonome et identifiable ; pour d'autres, il n'est qu'une pièce du puzzle plus vaste de la Jonction. Les noms qui lui sont donnés — Artamis, Carré-Vert, écoquartier de la Jonction — renvoient à des strates d'histoire et de mémoire collective, d'un passé industriel puis contreculturel à un présent marqué par un projet d'urbanisme attendu parfois plus d'une décennie par ses futures habitantes et habitants.

En définitive, l'écoquartier de la Jonction incarne les promesses et les tensions inhérentes aux projets de densification en centre-ville. Il combine localisation hypercentrale et mixité fonctionnelle, tout en mettant en lumière des enjeux de cohésion sociale, de gestion des nuisances et de reconnaissance des spécificités internes. Son évolution future dépendra autant de la qualité des aménagements et de l'entretien que de la capacité des acteurs locaux à favoriser des passerelles sociales entre des populations aux profils et aux attentes variés.

Pour terminer, signalons que cette étude, aux côtés de celles sur le quartier des Vergers à Meyrin et de la Chapelle à Lancy permettra de créer un guide pratique pour systématiser l'évaluation de la qualité de vie dans les quartiers planifiés par le Canton. Un rapport

¹³ Pieroni, R. (2014). La nuit en ville et les nuisances sonores, cet ennemi intime—La régulation par les dispositifs sociotechniques. *Revue Urbanités*.

comparatif complète et approfondit certains points traités ici, notamment sur les déterminants de la qualité de vie et ses déclinaisons en fonction des modes de vie.

4.1. Points forts et points d'attention

Animation et nuisances

- Point fort : Quartier mixte, combinant commerces, logements, emplois, équipements publics et espaces culturels, qui lui confèrent une animation continue, de jour comme de nuit.
- Point d'attention : L'intensité nocturne génère aussi des nuisances sonores pour les habitantes et habitants. La gestion des usages nocturnes dépasse l'échelle de l'écoquartier et nécessite une approche élargie. Dans cette perspective, il serait intéressant d'envisager une plateforme de gestion des usages nocturnes, associant les actrices et acteurs concernés à l'échelle de tout le quartier de la Jonction. Des leçons peuvent peut-être aussi être tirées d'une comparaison avec les efforts engagés du côté de la rue de l'École de Médecine.

Cohésion sociale

- Point fort : Présence, dans un périmètre restreint, de ménages issus de milieux sociaux variés, partageant infrastructures publiques, écoles et espaces communs.
- Point d'attention : Des risques d'iniquité et de « clubbisation » peuvent découler de la séparation stricte entre logements sociaux et coopératives, répartis dans des immeubles distincts. L'écart marqué les bâtiments de l'écoquartier peut alimenter un sentiment d'injustice et appelle à des mesures d'atténuation. Dans de futurs projets, celles-ci pourraient prendre plusieurs formes : renforcer la qualité et la quantité des ressources et espaces communs dans les immeubles de logements sociaux ; favoriser une mixité sociale à l'échelle de l'immeuble plutôt qu'à celle du quartier ; ou encore développer des espaces et équipements partagés accessibles à l'ensemble des habitantes et habitants, indépendamment de leur statut résidentiel.

Image et aménagement

- Point fort : Quartier reconnu pour ses performances environnementales et son statut d'écoquartier.
- Point d'attention : Un décalage apparaît entre l'imaginaire associé à l'écoquartier et son caractère perçu comme trop minéral par une partie des habitantes et des habitants. Cette situation invite à interroger l'usage même de l'étiquette « écoquartier », qui peut suggérer que la durabilité se limite à un périmètre spécifique alors qu'elle relève de défis plus systémiques.