

ANALYSE COMPARATIVE

LA CHAPELLE (LANCY)
LES VERGERS (MEYRIN)
ECOQUARTIER DE LA JONCTION (GENÈVE)



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENÈVE

POST TENEBRAS LUX

MANDANT : OFFICE DE L'URBANISME ET BUREAU DE L'INTÉGRATION ET DE LA CITOYENNETÉ DE L'ÉTAT DE GENÈVE

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

CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES : SAUF MENTION CONTRAIRE, © PATRICK GUILLIÉRON LOPRENO, 2024.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
PERSPECTIVE COMPARATIVE	6
TROIS NOUVEAUX QUARTIERS	7
MESURER ET ANALYSER LA QUALITÉ DE VIE	8
1 PORTRAITS DES QUARTIERS	11
2. MÉTHODOLOGIE	17
2.1. Volet quantitatif	17
2.2. Volet qualitatif	18
2.3. Éthique et protection des données	20
3. ANALYSE DES RÉSULTATS	21
3.1. Description de l'échantillon	21
3.1.1. Genre, âge et santé	22
3.1.2. Nationalité, situation socioéconomique et résidentielle	22
3.2. Choix et aspirations résidentiels	24
3.3. Satisfaction vis-à-vis du logement	27
3.4. Satisfaction vis-à-vis du quartier	30
3.4.1. Accessibilité et mobilité	30
3.4.2. Vie de quartier et espaces verts	32
3.4.3. Densité et mixité	34
3.4.4. Personnes à mobilité réduite	35
3.5. Rapports de voisinage	36
3.5.1. Satisfaction générale	36
3.5.2. Type de relations	37
3.5.3. Discriminations	39
3.6. Importance des critères de la qualité de vie	41
3.6.1. Accessibilité	41
3.6.2. Espaces verts et vie de quartier	42
3.6.3. Densité et mixité	45
4. QUALITÉ DE VIE ET MODES DE VIE RÉSIDENTIELS	47
4.1. Trois gradients	48
4.1.1. Gradient « urbaphilie »	48
4.1.2. Gradient « mobilité douce et collective »	49
4.1.3. Gradient « vie communautaire »	50
4.2. Modes de vie et satisfaction	51

5. EXPLIQUER LA SATISFACTION RÉSIDENTIELLE	55
5.1. Satisfaction vis-à-vis du quartier	55
5.2. Satisfaction vis-à-vis du logement.....	58
6. ENSEIGNEMENTS	61
6.1. Points forts et points d'attention.....	62
6.2. Quels critères pour mesurer la qualité de vie ?	65
ANNEXES	67
I. Construction des gradients	67
Urbaphilie	67
Mobilité douce et collective.....	67
Vie communautaire	68
Corrélation des gradients	68
Satisfaction générale	68

PRÉAMBULE

Le présent rapport couvre les résultats d'une étude visant à évaluer la qualité de vie du point de vue des personnes habitant et fréquentant le quartier de la Chapelle à Lancy, des Vergers à Meyrin et dans l'écoquartier de la Jonction à Genève. Pilotée conjointement par le département du territoire (DT) et le département de la cohésion sociale (DCS) du Canton de Genève, en partenariat avec l'office cantonal du logement et de la planification foncière (OCLPF) et les communes de Lancy, Meyrin et Genève, l'étude poursuit une double ambition. D'une part, elle cherche à savoir dans quelle mesure les quartiers¹ réalisés ces dernières années correspondent aux aspirations et besoins de leurs habitantes et habitants, mais aussi des personnes qui les fréquentent au quotidien. D'autre part, elle vise à élaborer une méthodologie reproductible, qui permettra d'évaluer d'autres quartiers issus de planifications cantonales et, ce faisant, de nourrir l'amélioration continue des politiques publiques en matière d'urbanisme et de cohésion sociale.

Cette étude traduit en effet 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.

Au sein du DCS, le bureau de l'intégration et de la citoyenneté veille pour sa part 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 vise à ajuster les pratiques et les cadres d'action publics, au 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 les trois quartiers étudiés), 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. Les trois

¹ La notion de « quartier » est utilisée dans ce rapport pour désigner des entités urbaines de tailles et de fonctionnements différents qui ont pour point commun d'avoir fait l'objet d'une planification par l'intermédiaire d'un plan localisé de quartier au sens de la loi générale sur la zone de développement et de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités.

quartiers analysés ici, conçus dans le cadre d'un PLQ en zone de développement, illustrent 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 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 64 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 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.

Perspective comparative

Ce rapport vise à réaliser une analyse croisée des trois études portant sur les quartiers de la Chapelle à Lancy, des Vergers à Meyrin et de l'écoquartier de la Jonction à Genève, qui font chacun l'objet d'un rapport séparé. Dans ces rapports, nous avons détaillé la qualité de vie telle qu'évaluée par les personnes ayant répondu à nos questions, en indiquant par exemple le pourcentage de personnes satisfaites de l'accessibilité en transports publics. Si ce pourcentage est intéressant en soi, il l'est davantage quand on le compare à d'autres, issus d'enquêtes menées dans d'autres quartiers. Cette comparaison nous aide non seulement à situer ce chiffre, mais aussi à le comprendre en cherchant les causes possibles des variations.

La sociologie urbaine a longtemps privilégié les études de communauté, c'est-à-dire les monographies de villes ou de quartiers, au risque de s'enfermer dans la spécificité de chaque territoire. Un tournant comparatif a été pris dans les années 1970 et la comparaison est aujourd'hui une pratique dominante dans la recherche. Associée à l'utilisation de méthodes mixtes (quantitatives et qualitatives combinées), la comparaison permet de mettre en lumière des similitudes et des différences entre différentes expressions de phénomènes sociaux, enrichissant ainsi la compréhension des mécanismes sous-jacents.

La pensée par comparaison n'est pas propre à la méthode scientifique. En tant qu'habitantes ou habitants d'un quartier, nous raisonnons toutes et tous par comparaison pour évaluer notre qualité de vie. Est-elle meilleure ou pire que dans notre ancien quartier, et dans quels domaines ? Notre expérience actuelle est évaluée à la lumière de nos expériences passées et notre logement actuel est comparé à ceux que nous avons quittés. Un même lieu peut paraître calme ou bruyant selon qu'on y emménage après avoir quitté une rue animée du centre-ville ou un paisible quartier résidentiel. Les habitantes et habitants que nous avons rencontrés sur le terrain nous ont aussi parlé de leur quartier par rapport à d'autres quartiers, et de leur logement

par rapport à ceux de leurs voisines et voisins dans tel ou tel autre immeuble, soulignant une autre facette de la relativité de la satisfaction.

« Une maison peut être grande ou petite, tant que les maisons environnantes sont petites elles aussi, elle satisfait à tout ce qu'on exige socialement d'une maison. Mais s'il s'élève à côté de la petite maison un palais, voilà que la petite maison se ravale au rang de la chaumière »².

Cette citation de Marx met en lumière un point essentiel : notre satisfaction vis-à-vis d'un objet ou d'une situation n'est pas seulement liée à ses qualités intrinsèques ou au fait qu'il comble nos besoins. En effet, nos besoins sont façonnés par la société, ses normes, ses idéaux et ses inégalités, et la comparaison sociale influence notre satisfaction : nous évaluons notre bien-être par rapport à ce que possèdent et vivent les autres. Aussi la valeur d'usage est imbriquée à la valeur sociale, et un logement n'a pas seulement une utilité pratique ; il possède aussi une signification symbolique, qui peut augmenter ou diminuer notre satisfaction indépendamment de son utilité.

Trois nouveaux quartiers

Compte tenu du fait que les trois quartiers étudiés sont récents, il est fort probable que les personnes interrogées comparent implicitement leur qualité de vie actuelle à celle qu'elles avaient dans un quartier et un logement plus ancien. D'un côté, ce différentiel constitue déjà une piste d'explication des forts taux de satisfaction que nous avons mesurés. En effet, si l'on considère que la construction de ces nouveaux quartiers s'est basée sur des connaissances, des techniques et des sensibilités qui étaient moins développées par le passé, ces quartiers offrent de bonnes chances de proposer une qualité de vie supérieure à la moyenne. D'un autre côté, les attentes sont probablement plus élevées aussi. Emménager dans un quartier et un logement neuf, c'est espérer bénéficier des dernières avancées en matière d'aménagement et de confort. On tolère probablement davantage les défauts dans un logement ou un quartier ancien, où les marques du temps et de l'usure peuvent même être perçues comme un signe de cachet. De plus, les différences entre les immeubles ne peuvent pas être imputées à l'âge et à l'époque, ce qui favorise sans doute le raisonnement par comparaison. Tous les logements ont été construits à peu près au même moment et les loyers ont été fixés à la même époque, ce qui rend la perception des différences plus aiguës.

Cette similarité favorise également notre démarche comparative. Si les trois quartiers ont des tailles différentes, ils ont en commun leur caractère récent et leur réalisation encadrée par un PLQ en zone de développement. Leurs habitantes et habitants ont presque toutes et tous emménagé en même temps, ce qui atténue le clivage classique observé dans les études entre les « établis » et les « nouveaux » du quartier. Une nuance doit toutefois être apportée, car pour certaines personnes, l'emménagement est l'aboutissement d'un long processus. C'est notamment le cas des membres de coopératives qui ont parfois contribué au développement du quartier. Ainsi, dans certains immeubles, les liens sociaux entre voisins précédaient l'emménagement.

Les trois quartiers ont également en commun de répondre à des impératifs en matière de durabilité et de mixité sociale. Le premier point a pour conséquence une attention particulière portée aux espaces verts, à la mobilité douce et à la performance énergétique des bâtiments. Cette attention était celle des organisations impliquées dans le développement des quartiers, mais aussi celle d'une partie des habitantes et habitants qui ont, volontairement ou non, emménagé dans un quartier dit écologique, ou « écoquartier », pour les Vergers et la Jonction. Ceci peut avoir pour conséquence, d'une part, une forme de sélection d'une population particulièrement en phase avec les préoccupations écologiques et, d'autre part, des attentes particulièrement élevées en matière d'espaces verts et de durabilité.

Quant à la mixité sociale, elle est devenue un mot d'ordre de l'aménagement urbain qui s'est imposé en Europe occidentale dans les années 1980-1990. À Genève, la mixité concernait longtemps uniquement le genre, et le terme de « mixité sociale » n'est apparu dans le débat public qu'au milieu des années 1990. Cependant, même sans être désignée par ce terme, l'hétérogénéité socioéconomique de la population résidente a constitué un objectif dans le développement des nouvelles cités construites après la guerre, encadrées par la Loi générale sur les zones de développement (LGZD) promulguée en 1957. Cette loi visait à encadrer la production et à garantir que les constructions répondent en priorité aux besoins de la population. Le Lignon a été le premier grand quartier réalisé dans ce cadre, prévoyant un

² Marx, K. (2021). Travail salarié et capital [suivi de] Salaire, prix et profit. Éditions en langues étrangères, p.29.

mélange de logements subventionnés et de logements en loyer libre, ainsi qu'une diversité intergénérationnelle en proposant des logements adaptés aux personnes âgées. Cet objectif persiste aujourd'hui et les trois quartiers comptent des immeubles catégorisés HBM (habitations bon marché) destinées aux personnes à très faibles revenus, et HLM (habitations à loyer modéré) destinés aux personnes à faibles revenus. Depuis 2020, la mixité sociale est mise en œuvre à travers la règle des trois tiers évoquée plus haut.

Ce rapport porte donc sur un type particulier d'environnement urbain : des quartiers récents, issus d'une planification pilotée par les autorités cantonales et répondant à des objectifs de durabilité, de mixité sociale et de qualité de vie, tels qu'ils sont conçus et mis en œuvre par les autorités genevoises à la fin du premier quart du vingt-et-unième siècle. Les analyses et les résultats présentés ne sont donc pas nécessairement transposables aux autres quartiers de Genève. La population de ces quartiers n'est pas non plus représentative de la population genevoise.

Mesurer et analyser la qualité de vie

Une grande partie de la littérature aborde la qualité de vie dans les quartiers à travers des indicateurs « objectifs ». L'OCDE, dont l'approche est adoptée par la Confédération pour son rapport annuel « *La qualité de vie dans les villes* »³, utilise des indicateurs classiques : taux de mortalité, criminalité, pollution, niveaux de revenus, etc. Si ces critères déterminent largement la qualité de vie, ils ne permettent pas de saisir comment l'environnement urbain est vécu par ses habitantes et habitants.

Certains outils d'évaluation prennent en compte la manière dont les habitantes et habitants perçoivent leur environnement, mais cette perception est ensuite associée à des indicateurs objectivés qui en réduisent l'importance. Par exemple, dans l'outil d'évaluation des écoquartiers du Ministère français de la transition, la satisfaction des habitantes et habitants ne représente qu'un indicateur de qualité sur vingt⁴. D'autres démarches ont cherché à mesurer la qualité uniquement à travers la satisfaction des personnes concernées.

C'est le cas des échelles de satisfaction utilisées à large échelle comme la RESS (*residential environmental satisfaction scale*), reposant sur 16 indicateurs⁵. S'ils ont l'avantage d'être économes, ces outils ne permettent pas le niveau de détail requis pour véritablement comprendre la situation d'un quartier. De plus, le codage de chaque indicateur est normatif. Dans la RESS, de nombreuses et fréquentes interactions avec ses voisines et voisins sont considérées comme un aspect toujours positif, alors qu'un habitant peut aussi être satisfait de n'en avoir aucune. Les outils existants prennent rarement en compte que ce qui relève de la « convivialité » pour les uns peut être une « nuisance » pour d'autres.

À l'opposé de ces approches standardisées, des enquêtes qualitatives s'intéressent à la qualité « vécue ». Elles soulignent notamment l'interdépendance des différents facteurs déterminant la qualité de vie et qu'il est difficile d'aborder séparément. L'agence d'urbanisme Brest-Bretagne distingue quatre sphères de la qualité de vie : appréciation des qualités du logement, du cadre de vie, des relations sociales et satisfaction générale avec sa vie (disposer de ressources suffisantes pour ne pas être vulnérables, avoir un emploi stable et suffisamment payé, être en bonne santé)⁶. De plus, il semble que les déterminants de la satisfaction avec le cadre de vie restent en partie insaisissables, et un quartier peut cocher toutes les cases des grilles d'évaluations usuelles sans pour autant pleinement satisfaire. À l'inverse, certaines personnes affirment se sentir très attachées à leur quartier dont elles peuvent par ailleurs lister quantité de défauts. Des auteurs suggèrent que cette difficulté tient de la bidirectionnalité de la causalité (le bien-être général influence le bien-être dans le quartier, ou l'inverse), et de l'importance très variable accordée aux différents critères d'une personne à l'autre⁷. Enfin, les attentes qui déterminent la « qualité vécue » peuvent aussi entrer en contradiction avec les critères de la « qualité projetée » ou « normée »⁸. Par exemple, le désir d'appartements spacieux s'oppose

³ Office fédéral de la statistique (2024) "City Statistics – Quality of life in the cities"

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/en/home/statistics/cross-sectional-topics/city-statistics.html>

⁴ Ministère de la Transition écologique (2024) « Les 20 indicateurs nationaux ÉcoQuartier »

<https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/document/les-fiches-detaillees-des-20-indicateurs-nationaux-ecoquartier/>

⁵ Adriaanse, C.C.M. (2007) Measuring residential satisfaction: a residential environmental satisfaction scale (RESS). *J Journal of housing and the built environment*, 22, 287–304.

⁶ ADEUPa Brest Bretagne (2022) La qualité de vie selon les habitant·e·s de Brest métropole

⁷ Sirgy, M.J., Cornwell, T. (2002) How Neighborhood Features Affect Quality of Life. *Social Indicators Research* 59, 79–114.

⁸ Lucas, J.-F., Rumin, A., Brault, E., Pattaroni, L. & Stavo-Debaugé, J. (2021) « De la qualité projetée à la qualité vécue »

aux contraintes de sobriété d'usage du sol imposées par la transition écologique. De la même manière, les normes techniques ou de sécurité (contre les incendies par exemple) limitent parfois les possibilités d'appropriation ou la marge de manœuvre des habitantes et habitants.

La manière dont la qualité de vie est vécue dépend de nos expériences passées, comme évoqué précédemment à propos de la comparaison, mais aussi de nos besoins, de nos pratiques, de nos aspirations. La qualité de vie d'une personne à mobilité réduite dépend de déterminants différents de ceux d'une personne dont la santé ne restreint pas les déplacements. La notion même de qualité doit ainsi être rapportée à une situation particulière : des étudiantes ou étudiants en colocation n'ont pas les mêmes besoins qu'une personne âgée ou qu'un parent élevant seul son enfant. Elle varie donc aussi avec les cycles de vie. De même, à caractéristiques « égales », deux personnes peuvent aspirer à des vies très différentes, l'une rêvant d'une villa et l'autre d'un appartement à deux pas des aménités. Enfin, nos attentes peuvent même être contradictoires, quand on souhaite par exemple un quartier vivant et animé, mais aussi calme le soir quand on souhaite se reposer.

Cela ne signifie pas pour autant que la qualité de vie vécue ne peut pas être mesurée et quantifiée. C'est le défi que cette étude a dû relever : saisir la qualité de vie en tenant compte de son caractère protéiforme. Les nombreuses recherches sur ce sujet permettent de cerner les dimensions essentielles qui la fondent. Dans le cadre de cette enquête, la qualité de vie vécue a été appréhendée à travers trois dimensions complémentaires⁹.

- La qualité sensible renvoie au sentiment d'aisance et à l'attrait ou la répulsion suscités par un lieu. Elle est liée à la fois aux sensibilités individuelles et aux modes de vie (goût pour la nature, attrait pour l'architecture ancienne, etc.) ainsi qu'aux caractéristiques de l'environnement construit, telles que la morphologie urbaine, la présence d'espaces verts, la densité bâtie, l'ancienneté et l'esthétique du bâti.
- La qualité sociale concerne l'organisation des relations entre habitantes et habitants. Elle dépend des conceptions individuelles du rapport à autrui et de l'engagement dans la collectivité (postures plus individualistes ou communautaires, degré d'ancrage social), du contexte social (vie associative, convivialité de voisinage, réputation du quartier, animation, composition sociale), ainsi que des caractéristiques de l'espace bâti, notamment la qualité et l'accessibilité des espaces publics, la présence d'espaces intermédiaires et la répartition entre espaces privés et publics.
- La qualité fonctionnelle désigne le caractère pratique de la vie quotidienne. Elle est influencée par les habitudes et préférences en matière de mobilité (usage de la voiture, recours aux transports publics), par la localisation des activités quotidiennes, ainsi que par les infrastructures disponibles, telles que la présence d'aménités de proximité, la desserte en transports publics et l'accessibilité en vélo ou en voiture.

Le rapport combine des résultats chiffrés, le plus souvent sous forme de graphiques, et des résultats qualitatifs, parfois sous forme de citations, issus de nos observations sur le terrain, d'entretiens menés sur place et de focus groups. Certaines citations proviennent également de la dernière partie du questionnaire, dans laquelle les répondants pouvaient laisser des commentaires. De manière générale, ces citations dépeignent une image plus négative que celle offerte par les données chiffrées. Ce n'est ni un hasard ni une contradiction. D'une part, même si nous avons posé des questions ouvertes sur la vie dans le quartier, les personnes que nous avons rencontrées ont compris que notre démarche visait à identifier non seulement les aspects positifs, mais aussi les points faibles de leur environnement de vie. Alors que les premiers peuvent être résumés en quelques mots, soulignant à quel point le quartier est agréable, par exemple, les éléments négatifs demandent davantage d'explications. Les « problèmes » dominent donc les conversations que nous avons eues ; cela ne signifie pas pour autant que ces personnes sont dans l'ensemble insatisfaites. D'autre part, le but de ce rapport est de dresser un constat, mais aussi de comprendre afin de tirer des leçons pour de futurs projets urbains. Nous avons donc jugé qu'il était particulièrement important de détailler les points d'amélioration soulevés par les enquêtées et enquêtés.

Dans la dernière partie du rapport, nous reviendrons sur les facteurs explicatifs de la qualité de vie dans une analyse sensible aux modes de vie. Cette analyse s'appuie sur de nombreuses années de recherches menées au Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL. Celles-ci ont examiné les préférences résidentielles exprimées par les individus : certains valorisent par exemple le calme et l'accessibilité en voiture, tandis que d'autres privilégient la proximité des écoles ou la vie associative du quartier. Ces préférences peuvent être mises en relation avec les modes de vie des ménages, par exemple leurs pratiques de mobilité ou leurs habitudes

⁹ Thomas M.P., Adly H., Pattaroni L., Kaufmann V. & Galloux S. (2011), Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, Cahiers du LASUR 17, EPFL.

quotidiennes. Ce croisement met en évidence le fait que les choix résidentiels ne relèvent pas du hasard, mais correspondent à des différences concrètes dans les modes de vie. C'est de cette articulation entre préférences et mode de vie qu'émerge le concept de « mode de vie résidentiel », qui désigne la manière dont les aspirations, les pratiques et les configurations familiales orientent les choix de localisation. L'enjeu de cette approche est de montrer que la qualité de vie ne peut être définie de façon unique et universelle, mais qu'elle est multiple et propre à chaque famille selon ses priorités et son mode de vie¹⁰.

La qualité de vie est multifactorielle et il est difficile d'isoler le rôle du quartier. Même des questions spécifiques sur cet environnement ne permettent pas d'exclure que la satisfaction avec celui-ci soit en partie déterminée par d'autres facteurs. Par exemple, vivre dans un logement bruyant change nécessairement l'expérience du quartier lui-même, même si la source du bruit est liée à l'immeuble et non au quartier. Le logement, l'immeuble et ses alentours immédiats comptent beaucoup dans la perception du quartier¹¹. De plus, une personne vivant une situation conjugale conflictuelle a probablement moins de chance d'apprécier l'environnement de son quartier. Enfin, l'état de santé a aussi été identifié comme un déterminant de la satisfaction résidentielle¹². Nous décrivons dans ce rapport comment nous avons donc développé un outil qui prend en compte ce caractère multifactoriel, offrant de données permettant de croiser la satisfaction avec non seulement les variables sociodémographiques usuelles (genre, âge, revenu, etc.), mais aussi avec les déterminants identifiés dans la littérature (satisfaction avec son logement, état de santé, satisfaction avec sa vie en générale, aspirations résidentielles).

¹⁰ Thomas, M.-P., Pattaroni, L., & Kaufmann, V. (2013). Modes de vie, mobilité et organisation quotidienne des familles : quelles relations avec les choix résidentiels ? In P. Gerber & S. Carpentier (eds.), *Mobilités et modes de vie*. Presses universitaires de Rennes.

¹¹ Hipp, J. (2010). What is the 'Neighbourhood' in Neighbourhood Satisfaction? Comparing the Effects of Structural Characteristics Measured at the Micro-neighbourhood and Tract Levels. *Urban Studies*, 47(12), 2517-2536.

¹² Boschman, S. (2018). Individual differences in the neighbourhood level determinants of residential satisfaction. *Housing Studies*, 33(7), 1127–1143.

1. PORTRAITS DES QUARTIERS

La Chapelle



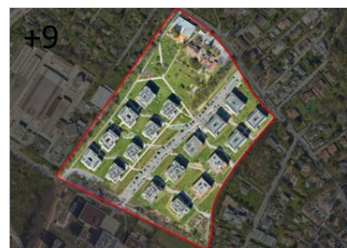
DESCRIPTION

Construit sur d'anciens terrains agricoles et des jardins ouvriers, le quartier de La Chapelle est situé en périphérie sud de l'agglomération genevoise, sur la commune de Lancy. Ce projet s'inscrit dans le cadre du Plan Directeur de Quartier (PDQ) La Chapelle – Les Sciers, élaboré en 2007, et concerne la moitié nord du périmètre défini par ce plan. Construit en deux phases (2009–2012 puis 2014–2027), le quartier se compose de 18 nouveaux immeubles, dont la hauteur varie entre 4 et 6 étages.

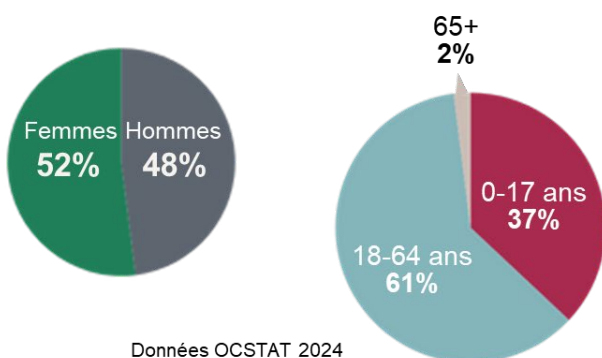
Principalement dédié au logement, il intègre également des infrastructures collectives (dont une crèche) ainsi que quelques services de proximité. Le quartier est directement relié à la gare de Lancy-Bachet (CEVA) par des cheminements piétons et cyclables, assurant une connexion rapide au centre-ville. Le parc est majoritairement locatif de zone de développement, avec une part de logements subventionnés (LUP) et une part en PPE. La frontière entre les quartiers de la Chapelle et des Sciers est parfois perçue comme floue, notamment en raison de la scolarisation commune des enfants et du partage des espaces publics.

CARTE D'IDENTITÉ

- ▶ 18 bâtiments
- ▶ 2113 habitants
- ▶ Équipements publics : crèche



DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



2%

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

66,4%

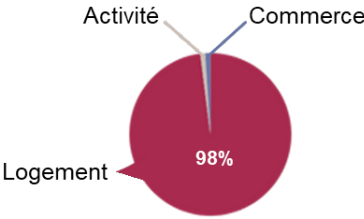
Part de bénéficiaires de subsides d'assurance-maladie par rapport à la population totale (2023) (OCSTAT 2023)

SURFACES



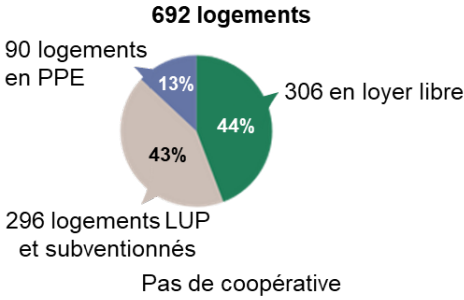
- ▶ 93'052 m2 de terrain concernés par le projet
- ▶ 55'743 m2 de sous-sol
- ▶ 78'540 m2 d'espaces ouverts au public

Surface brut de plancher (SBP) par affectation



Données QeT

LOGEMENTS



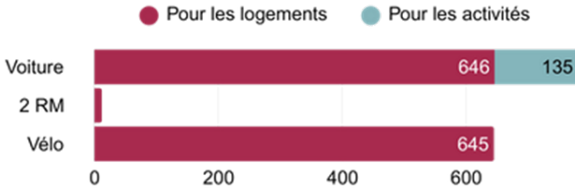
Données QeT, Communiqué de presse « Inauguration de La Chapelle II », article TdG « Le quartier de la Chapelle offre désormais 700 logements »

MOBILITÉ



- 🚗 1 véhicule d'autopartage
- 🚲 Offre Donkey Republic Disponible

Nombre de places de stationnement selon le mode



Données QeT

CONTEXTUALISATION*

POINTS FORTS



- ▶ Espaces extérieurs généralement calmes et végétalisés, propices à la détente.
- ▶ Proximité du CEVA, assurant une excellente connexion au centre-ville.
- ▶ Cheminements piétons et cyclables traversant le quartier et reliant directement la gare du Bachet.
- ▶ Valorisation des composantes paysagères, offrant une ambiance semi-rurale.
- ▶ Potagers et poulailler partagés, renforçant appropriation et convivialité.

POINTS D'ATTENTION



- ▶ Esplanade dominée par l'automobile, faisant effet de rupture dans la continuité piétonne et freinant l'émergence d'une centralité.
- ▶ Offre commerciale et de services faible et peu en lien avec les besoins locaux.
- ▶ Accessibilité relativement difficile pour PMR depuis les arrêts de TP.
- ▶ Équipements publics peu adaptés aux besoins : espaces de jeux insuffisants, école saturée, absence de maison de quartier à proximité.
- ▶ Tissu associatif local qui s'est affaibli au fil des années.

*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.



L'écoquartier de la Jonction

DESCRIPTION

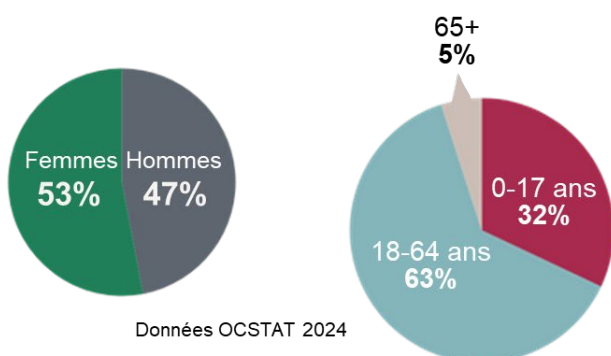
L'écoquartier de la Jonction, construit entre 2014 et 2022 sur l'ancien site culturel d'Artamis, est l'un des premiers écoquartiers de Suisse. Le terrain, anciennement industriel, a été assaini entre 2008 et 2012, puis régi par un Plan localisé de quartier adopté en 2011. Propriété de la Ville et de 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)

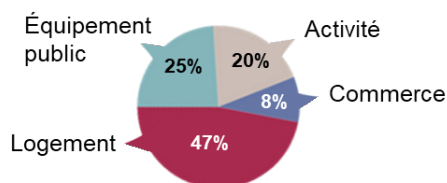
63,1%

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

SURFACES

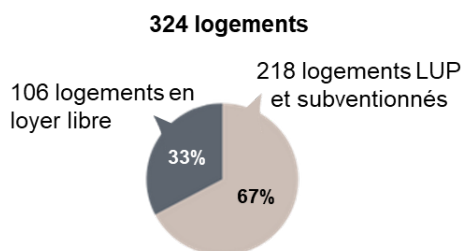
- ▶ 26'271 m2 de terrain concernés par le projet
- ▶ 30'438 m2 de sous-sol
- ▶ 15'302 m2 d'espaces ouverts au public
- ▶ 11'183 m2 de sol en pleine terre

Surface brut de plancher (SBP) par affectation



Données QeT

LOGEMENTS



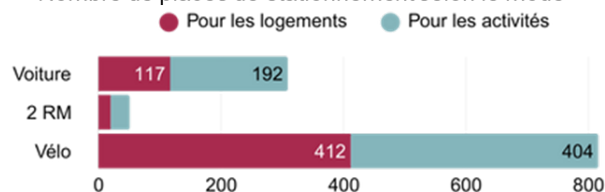
Parmi ces 324 logements, 203 sont en coopérative (répartis dans 2 coopératives)

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.



Les Vergers

DESCRIPTION

Construit sur d'anciennes terres agricoles, ce quartier s'intègre dans la continuité de la Ville de Meyrin et s'inspire de la morphologie urbaine des quartiers avoisinants, avec trois gabarits se rapprochant du tissu villageois, de la Cité et des tours de Champs-Frêchets. Le chantier s'ouvre en 2013, les premières livraisons interviennent dès 2016 et l'ensemble est achevé en 2023.

Le quartier accueille des logements et des activités, ainsi que des équipements publics (groupe scolaire, crèche, patinoire, piscine, terrains de sport) et se caractérise par des espaces publics majoritairement piétons, dont l'Esplanade des Récréations comme axe structurant. Situé en extension de la ville de Meyrin, en lisière de l'agglomération, le quartier bénéficie d'arrêts de tram/bus aux abords (bien que parfois éloignés selon les secteurs) et de vues ouvertes vers le Jura et la campagne.

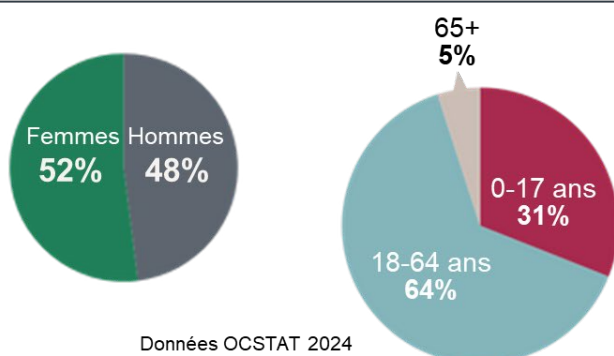
Initiée par la Commune de Meyrin (propriétaire d'environ la moitié des droits à bâtir) et portée par une démarche participative, l'opération a attribué ses droits de superficie à des coopératives. L'écoquartier compte 1 350 logements répartis dans 30 bâtiments, environ 4 000 habitantes et habitants et 10 000 m² d'activités ; tous les immeubles sont certifiés Minergie-A et le parc combine coopératif, LUP/subventionnés et PPE.

CARTE D'IDENTITÉ

- ▶ 30 bâtiments
- ▶ 3888 habitants
- ▶ Équipements publics : groupe scolaire et école spécialisée



DONNÉES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES



2,5%

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

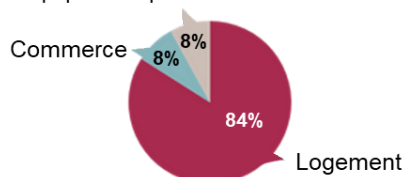
66,4%

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

SURFACES

- ▶ 160'000 m² de terrain concernés par le projet
- ▶ 27'780 m² de sous-sol
- ▶ 127'610 m² d'espaces ouverts au public

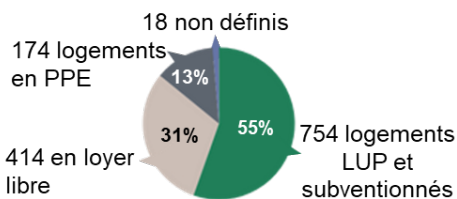
Surface brut de plancher (SBP) par affectation
Équipement public



Données QeT

LOGEMENTS

1360 logements



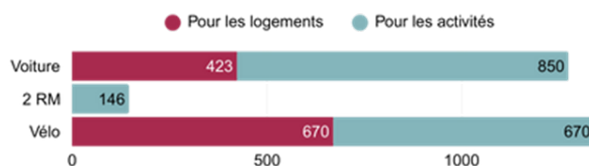
Parmi ces 1360 logements, 468 sont en coopérative (répartis dans 7 coopératives)

Données CI / Office du logement / Propriétaires

MOBILITÉ

- 🚗 5 véhicules d'autopartage
- 🚲 Offre Donkey Republic disponible

Nombre de places de stationnement selon le mode



Données QeT

CONTEXTUALISATION*

POINTS FORTS

- ▶ Espaces de vie calmes (autre bruit des avions) et sécurisés, majoritairement sans circulation motorisée, organisés autour d'un axe structurant.
- ▶ Chaîne alimentaire au cœur de l'identité du lieu : jardins partagés, coopérative agricole, épicerie de proximité, animaux.
- ▶ Mixité sociale et générationnelle assurée par une diversité de logements (dont logements encadrés pour seniors) et la présence de fondations.
- ▶ Dynamique collective soutenue par un réseau associatif engagé, des espaces partagés et des lieux mutualisés, majoritairement impulsés par les coopératives.
- ▶ Équipements scolaires, parascolaires, culturels et sportifs à proximité directe du quartier (crèches, école, ludothèque, piscine, terrain de foot, etc.).

POINTS D'ATTENTION

- ▶ Changement d'échelle vis-vis du village historique et lien avec la cité à renforcer (traversée de la rue des Vernes).
- ▶ Morphologie et environnement contrastés : alternance entre des bâtiments aérés et des secteurs dans lesquels les vis-à-vis sont plus forts ; tours plus imposantes en bordure de la route de Meyrin (exposition au bruit).
- ▶ Arrêts de tram / bus parfois éloigné selon les zones habitées, frein potentiel à l'usage des TP.
- ▶ Situation économique fragile pour les activités commerciales et de restauration du quartier.
- ▶ Accès automobile restreint et parking centralisé, au bénéfice de la sécurité et des mobilités douces, mais potentiellement contraignant pour les personnes à mobilité réduite.

*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

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.

2.1. Volet quantitatif

Le premier volet, quantitatif, a pris la forme d'une enquête de satisfaction. Construite en priorité en référence aux principes et objectifs de la charte Quartier en Transition (QeT), celle-ci a servi de cadre structurant à l'analyse. Nous avons sélectionné les indicateurs pouvant être évalués du point de vue des populations habitantes et usagères, et les avons adaptés pour les rendre plus compréhensibles pour des non spécialistes. À l'échelle du logement, l'évaluation de la satisfaction des habitants s'est également appuyée sur la grille de qualité des logements qui a constitué un outil précieux pour structurer les indicateurs. Le nombre de questions portant sur le quartier respectivement au logement a fait l'objet d'un arbitrage négocié avec les mandants. Un second enjeu était celui de l'économicité : un questionnaire trop court n'offre pas de données suffisamment détaillées, alors qu'un questionnaire trop long dissuade les répondantes et répondants. Notre objectif était d'aboutir à un questionnaire pouvant être rempli en moins de 15 minutes par des personnes maîtrisant bien la langue française et le fonctionnement habituel des questionnaires. Nous avons estimé que les personnes non habituées aux questionnaires ou moins à l'aise avec le français auraient besoin de davantage de temps, mais que la formulation des questions et le vocabulaire utilisé ne devraient pas être un obstacle.

En plus de couvrir les principaux aspects ciblés par les outils tels que QeT ou la grille qualité du logement, nous avons veillé à aborder la qualité fonctionnelle, sensible et sociale des quartiers. Ces trois dimensions s'articulent avec les trois lignes directrices de la charte QeT. La qualité sensible raisonnant avec l'idée d'un quartier « identitaire et vivant », la qualité sociale s'oriente vers la notion de « quartier du vivre ensemble et du partage », et l'objectif d'un « quartier résilient et écologique » permettra de développer la notion de qualité fonctionnelle pour y intégrer l'appréciation par les habitantes et habitants des efforts de sobriété et de limitation de l'empreinte écologique.

Le questionnaire devant contribuer à une démarche reproductible dans d'autres quartiers, de manière à offrir des possibilités de comparaison, il ne pouvait être adapté aux spécificités de chaque quartier. La question de l'identification du quartier est un enjeu central, les limites de ceux-ci étant parfois perçues différemment par les habitantes et habitants, et ceux-ci les connaissant parfois sous des noms différents, le questionnaire commençait par une question de ciblage, présentant des photos satellites des trois quartiers, pour en souligner le périmètre.

Après avoir confirmé leur quartier de résidence, leur âge et donné leur consentement (les conditions de participation et d'utilisation des données étaient résumées sur la page d'accueil et détaillées dans un document accessible via un lien), les répondantes et répondants étaient guidés vers une première série de questions sociodémographiques (genre, groupe d'âge, statut d'occupation) ainsi qu'une question sur leur satisfaction générale par rapport au quartier. La suite du questionnaire s'intéressait aux raisons de l'emménagement, aux aspirations résidentielles (les lieux et types de logements préférés) avant de passer à une section consacrée au logement. Ici aussi, une question sur la satisfaction générale précédait une liste d'éléments à évaluer : la taille, la vue, le prix, etc. Ce procédé permet ensuite de déterminer, dans la liste de critères, ceux qui déterminent la satisfaction générale.

La section concernant le quartier s'intéresse d'abord à l'ancienneté dans le quartier et dans le canton, afin d'estimer l'ancrage résidentiel. Les batteries de questions qui suivent concernent 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 ex. 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 (voir questionnaire en annexe).

Concernant la satisfaction, nous avons demandé aux répondantes et répondants s'ils ou elles étaient d'accord avec des affirmations du type « il y a suffisamment de commerces à proximité », avec la possibilité de répondre « tout à fait », « plutôt oui », « plutôt non », « pas du tout », ou encore « pas d'avis ». Nous considérons ici que les personnes ayant répondu « plutôt oui » sont satisfaites et celles qui ont répondu « tout à fait » sont très satisfaites.

Ce procédé permet aussi de remplacer des questions telles que celles sur les moyens de déplacement utilisés. Nous sommes partis du principe que les répondantes et répondants qui déclarent que l'accessibilité en voiture et les possibilités de stationnement pour voiture étaient soit des automobilistes soit avaient de bonnes raisons d'y accorder de l'importance. Par exemple, une femme rencontrée durant l'enquête à la Chapelle n'avait pas de voiture, mais accueillait régulièrement sa mère qui elle avait besoin de parquer sa voiture à la Chapelle. Le prix du stationnement était ainsi pour cette femme non-automobiliste un motif d'insatisfaction important.

La section suivante concerne les relations de voisinage et la participation à des associations liées au quartier avant de revenir pour terminer sur des questions plus personnelles : état de santé, expérience de discrimination, mobilité réduite, composition du ménage, niveau de revenu, de formation et statut de séjour en Suisse. Avant de quitter la page, les participantes et participants sont invités à participer au tirage au sort s'ils le souhaitent (voir la section recrutement ci-dessous), à laisser des commentaires.

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. À l'aide d'un filtre au début du questionnaire, les questions sur le logement n'apparaissent pas pour les usagères et usagers. Ces dernières et derniers étant peu nombreux, les analyses statistiques sont limitées et une analyse séparée aurait été peu fiable. Les réponses des visiteuses et visiteurs ont été agrégées avec celles des habitantes et habitants pour les critères évalués par les deux groupes.

Quand cela était pertinent, nous avons repris des questions utilisées par l'office fédéral de la statistique ou testées dans d'autres enquêtes scientifiques. Ceci a pour avantage d'offrir la garantie d'une question compréhensible, testée dans d'autres contextes, mais aussi de permettre de comparaison.

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. Un dispositif de recrutement a été mis en place avec une lettre adressée à l'ensemble de la population de 15 ans ou plus dans les trois quartiers. En outre, des affiches ont été apposées à différents endroits (hall d'immeubles, commerces) des quartiers avec la volonté de favoriser la participation de la population, mais aussi des usagères et usagers. Nous avons également effectué des permanences et distribué des flyers. Les affiches, les lettres et les flyers contenaient des explications et des liens (codes QR et liens simplifiés) vers l'enquête hébergée sur la plateforme en ligne Unipark. 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 bons par quartier).

2.2. Volet qualitatif

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.)

Le dispositif qualitatif repose sur un double recrutement : le questionnaire quantitatif, qui offre la possibilité de laisser un numéro de téléphone ou une adresse électronique et un terrain en immersion qui permet de toucher des individus qui n'ont pas été captés par le questionnaire quantitatif. L'approche qualitative repose principalement sur des interviews, complétés par des focus groups. Pour le terrain immersif, l'équipe de recherche a passé plusieurs demi-journées dans chacun des quartiers, et organisé une permanence de trois heures, dont la date était annoncée dans la lettre envoyée à la population des quartiers. Ces permanences ont été l'occasion de faire connaître l'enquête, mais aussi d'organiser des entretiens avec des personnes souhaitant partager davantage de leur expérience. Nous avons aussi parfois rempli le questionnaire avec des personnes qui ne se sentaient pas à l'aise avec l'outil numérique. Nous avons collecté des notes portant sur au moins quinze rencontres avec des habitantes, habitants, usagers ou usagères du quartier. Celles-ci étaient parfois brèves, consistant en quelques questions posées à une personne rencontrée dans le quartier, parfois plus longue dans le cadre d'entretiens organisés à l'avance. Dans les deux cas, les questions reflétaient la structure du questionnaire, portant d'une part sur le logement, d'autre part sur le quartier et les différents thèmes identifiés pour l'enquête.

Des focus groups ont également été mis en place dans chaque quartier pour permettre des échanges plus interactifs et approfondis sur les expériences vécues. Pour cela, nous avons contacté les personnes qui avaient donné leur accord dans le questionnaire. Selon le moyen de contact qu'ils ou elles nous ont donné, nous leur avons écrit un courriel ou envoyé un message via Whatsapp. Les focus groups ont eu lieu au mois de mai 2025. Ils ont rassemblé six personnes aux Vergers (50 personnes ont été invitées), onze personnes dans l'écoquartier de la Jonction (41 personnes invitées) et sept personnes à la Chapelle (52 personnes invitées). Dans l'écoquartier de la Jonction et aux Vergers, les membres de coopératives étaient plus nombreuses et nombreux que les autres, mais les trois focus groups ont rassemblé des personnes représentant les principaux statuts d'occupation du quartier (voir [FIGURE 5](#)).

Les focus groups se sont déroulés en trois séquences, organisées de manière à favoriser l'expression spontanée des participantes et participants tout en permettant de mettre en perspective leurs propos avec les données quantitatives issues du questionnaire.

La première partie a porté sur les déterminants de la qualité de vie. Les participantes et participants ont été invités à répondre à la question : « Quels sont les éléments, dans votre quartier ou votre logement, qui font que vous vous y sentez bien ? » L'objectif était de faire émerger librement les aspects perçus comme positifs et de les mettre en regard avec les critères prédéfinis dans le questionnaire. Cette étape a permis d'identifier les dimensions les plus saillantes de leur expérience quotidienne, sans orientation préalable.

La deuxième séquence visait à contextualiser les résultats quantitatifs. Les résultats distinctifs du quartier ont été présentés aux participantes et participants afin de recueillir leurs réactions. L'objectif était de mieux comprendre certaines tendances observées et de distinguer ce qui relevait des enjeux d'aménagement de ce qui relevait du contexte plus large dans lequel le quartier s'insère, ou encore de situations personnelles liées aux trajectoires de vie.

Enfin, la troisième partie a porté sur la lisibilité du questionnaire. Les questions présentant un taux élevé de non-réponses ont été passées en revue avec le groupe, afin de recueillir leurs avis sur leur clarté et leur pertinence. Les participantes et participants ont été invités à partager les éventuels doutes ou difficultés rencontrés lors du remplissage, dans le but d'identifier les points nécessitant une reformulation ou un complément d'explication.

De manière générale, un objectif du volet qualitatif de l'enquête était de mieux inclure les minorités dont les points de vue risquaient d'être invisibilisés dans l'échantillon statistique. Nous avons cherché dans les trois quartiers des manières d'inclure notamment les personnes d'origine étrangères dans l'enquête, supposant qu'elles seraient moins nombreuses à remplir le questionnaire en français. Nous avons donc pris contact avec des personnes-ressources dans les trois quartiers pour mieux comprendre la composition de la population allophone, les statistiques publiques ne nous renseignant pas sur ce point. Il s'avère compliqué pour ces actrices et acteurs de cerner des communautés particulièrement représentées, et celles-ci ne semblent pas organisées en associations ou autre groupement qui faciliteraient la prise de contact. La Chapelle fait exception. À travers un enseignant de français langue étrangère qui donne chaque semaine un atelier à un groupe de femmes dans un espace du quartier (situé dans le complexe scolaire Le Sapay), nous avons pu organiser un focus group rassemblant dix participantes (voir le rapport sur le quartier de la Chapelle).

Enfin, l'enquête s'est appuyée sur des observations de terrain, la prise de photos, ainsi que sur la collecte d'informations contextuelles, mobilisées comme leviers complémentaires dans l'analyse.

2.3. Éthique et protection des données

Nous avons veillé à informer les participantes et participants de manière claire et compréhensible sur les objectifs de la recherche, les méthodes employées, les modalités de participation, et les mesures prises pour protéger leur anonymat. Nous avons demandé leur consentement, sans pression, précisant qu'ils et elles ont la possibilité de se retirer à tout moment sans justification.

Les données utilisées dans cette étude sont entièrement anonymes. Nous avons accordé une vigilance particulière pour que les participantes et participants ne puissent pas être identifiés, même de manière indirecte. Les questionnaires et les entretiens ne recueillaient pas l'adresse (ni postale ni l'adresse IP), ni les noms et prénoms. Lorsque des numéros de téléphone ou adresses e-mail ont été communiqués dans le but de participer au tirage au sort ou à la campagne d'entretiens, ces données étaient enregistrées séparément, puis supprimées après la passation des entretiens et la remise des bons tirés au sort. Dans les entretiens semi-directifs, les participants ont parfois abordé d'eux-mêmes des sujets sensibles ou partagé des informations personnelles. Nous n'en avons pas pris note lorsque c'était le cas. Nous avons évité de notre côté les questions intrusives. Les données quantitatives et notes d'entretiens anonymisées ont été stockées sur des serveurs sécurisés.

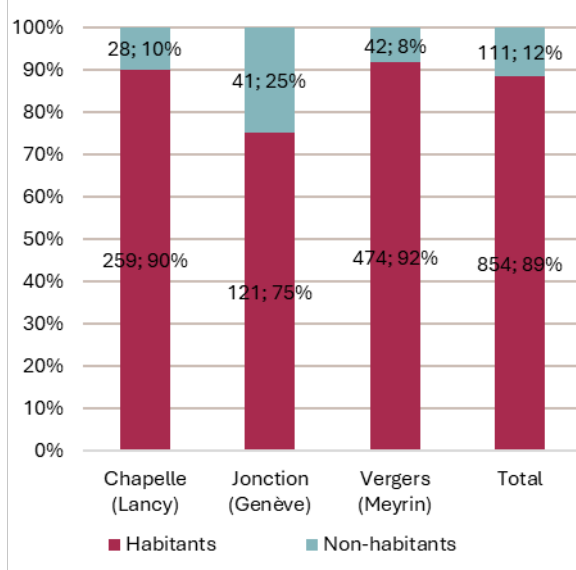
Le logiciel d'UniPark — une entreprise basée en Allemagne — a été choisi pour la passation du questionnaire. Cette entreprise conserve les données en Allemagne, dans le respect de la loi européenne sur la protection des données. La participation des mineurs — souhaitée par les mandants — a été jugée conforme par le Canton de Genève. Règlement général sur la protection des données (RGPD), c'est-à-dire la législation européenne, peut servir de référence et indique que le consentement de l'enfant d'au moins 13 ans permet d'autoriser le traitement des données à caractère personnel. Les États membres peuvent augmenter le seuil (la France l'a fixé à 15 ans). Il n'y a pas de règle équivalente en Suisse, mais l'appréciation selon laquelle un jeune de plus de 15 ans a la maturité pour s'exprimer sur un sujet comme la qualité de vie dans un quartier vaut pleinement (cela ne serait pas vrai pour des données sensibles, médicales ou autres). Par ailleurs, la loi genevoise sur l'enfance et la jeunesse prévoit que les communes et le canton encouragent la participation des enfants et des jeunes.

Nous avons aussi fait le choix de ne pas poser de questions sur l'immeuble de résidence ni sur le fait de bénéficier ou non d'un logement subventionné, ce qui dans le cas de l'écoquartier de la Jonction par exemple reviendrait au même, puisqu'un seul immeuble réunit les logements sociaux. En effet, cette précision aurait posé un problème de protection des données, sachant qu'en croissant le genre, la catégorie d'âge, le permis de séjour et l'immeuble, il aurait été théoriquement possible d'identifier personnellement les répondantes et répondants. La petite taille de l'écoquartier de la Jonction rendait l'enjeu de l'anonymat particulièrement saillant. Pour cette même raison, nous avons renoncé à demander la nationalité (mais uniquement le titre de séjour) ou la langue parlée à la maison. Un bilan de ces choix méthodologiques fera l'objet d'un guide accompagnant les outils méthodologiques (questionnaire, guide d'entretien et d'animation de focus group) et qui doit permettre sa réutilisation dans le cadre de futures études.

3. ANALYSE DES RÉSULTATS

3.1. Description de l'échantillon

FIGURE 1 : TAILLE DES ÉCHANTILLONS PAR QUARTIERS (HABITANTS ET VISITEURS)



Dans l'ensemble, 1020 personnes ont répondu à l'enquête. 287 à Chapelle, 162 dans l'écoquartier de la Jonction et 516 aux Vergers (FIGURE 1). Le taux de réponse est de 18,6 % parmi la population des trois quartiers de plus de 15 ans, taux de réponse qui peut être considéré comme bon pour une enquête autoadministrée (envoi d'un courrier avec un lien pour participer à l'enquête en ligne). Il est important de relever que dans la mesure où la population cible des trois quartiers est faible (par ex. seulement 630 personnes de 15 ans ou plus dans l'écoquartier de la Jonction), les effectifs sont de manière générale faibles, ce qui nécessite une certaine prudence dans l'analyse des résultats et les croisements possibles.

Outre les habitantes et habitants des quartiers concernés, un peu plus de 100 visiteuses et visiteurs ont également participé à l'enquête, représentant environ 11 % de l'échantillon total. Seul l'écoquartier de la Jonction — le plus central — se distingue, avec une

proportion plus élevée d'usagères et usagers atteignant 25 %. Les deux autres quartiers ne se situent pas en cœur de ville et comptent, quant à eux, proportionnellement moins de commerces et de lieux susceptibles d'attirer des visiteuses et visiteurs extérieurs. Dans tous les cas, les effectifs de répondant-e-s de cette population sont très faibles : 28 à la Chapelle, 41 dans l'écoquartier de la Jonction et 42 aux Vergers. Ces effectifs limités ne permettent pas de mener des analyses spécifiques par quartier concernant les visiteuses et visiteurs. Cela soulève également des questions méthodologiques : cette population spécifique, non joignable par courrier et souvent moins concernée par la démarche, nécessite probablement des dispositifs d'enquête différents. Ces questions ainsi que des recommandations visant à améliorer l'outil de mesure de la qualité de vie seront traitées dans un guide méthodologique séparé.

Par ailleurs, pour l'essentiel des analyses, les réponses des habitantes et habitants et des usagères et usagers (notamment en ce qui concerne la satisfaction) ont été regroupées, à la fois pour renforcer les effectifs et parce qu'il n'était pas envisageable d'analyser les réponses des seules visiteuses et visiteurs, compte tenu de leur faible nombre.

Enfin, le temps nécessaire pour remplir le questionnaire correspondait à ce qui avait été visé : la médiane se situe à 13 minutes, ce qui signifie que la moitié des répondantes et répondants ont mis moins de 13 minutes, et l'autre moitié plus.

Genre, âge et santé

Parmi les habitantes et habitants qui ont participé à l'enquête, les femmes représentent entre 56 % aux Vergers et 62 % dans l'écoquartier de la Jonction de l'échantillon¹³.

Au niveau de l'âge (FIGURE 2), le groupe de 65 ans et plus représente 2 % de l'échantillon de la Chapelle, et environ 5 % dans celui de l'écoquartier de la Jonction et aux Vergers, ce qui est proche de la répartition par classes d'âges de la population totale dans ces quartiers. Les moins de 25 ans comptent quant à eux pour 8 % de l'échantillon dans l'écoquartier de la Jonction et jusqu'à 15 % à la Chapelle.

L'Office cantonal de la statistique nous a fourni la structure d'âge de la population totale de chacun des trois quartiers. Une comparaison nous montre que les plus jeunes sont légèrement moins représentés dans l'échantillon, et que les plus âgées et âgés sont légèrement surreprésentés.

En écho à la composition par âge, on constate dans l'échantillon que les couples avec enfants (FIGURE 3) sont plus représentés à la Chapelle que dans les autres quartiers. Au contraire, les personnes seules ou les couples sans enfants sont proportionnellement plus nombreux dans l'écoquartier de la Jonction ou aux Vergers. Ces chiffres issus de l'enquête sont confirmés par les statistiques de l'OCSTAT qui montrent que les moins de 15 ans représentent 33 % de la population de la Chapelle, et 28 % pour l'écoquartier de la Jonction et les Vergers¹⁴.

Dans l'ensemble des quartiers, environ 8 à 10 % des individus se disent contraints dans leur santé, dont 1 à 2 % fortement. Ce taux concernant les personnes fortement limitées étant de 5 % à l'échelle nationale¹⁵ suggère ici encore que nous avons affaire à une population jeune et en meilleure santé que la moyenne.

Nationalité, situation socioéconomique et résidentielle

Le niveau socioéconomique des participantes et participants montre quelques différences selon les quartiers. Dans l'écoquartier de la Jonction, la part de personnes avec une formation de niveau tertiaire est la plus élevée, de même, paradoxalement, que les personnes avec les plus bas salaires. Les personnes vivant aux Vergers ont des revenus plus élevés que dans les deux autres quartiers.

Quant à la nationalité des habitantes et habitants qui ont participé à l'enquête, la plupart sont Suisses (71 % au total). C'est dans l'échantillon de l'écoquartier de la Jonction que la part de Suisses est la plus élevée avec 77 % (alors qu'elle n'est que de 49 % dans le secteur statistique Jonction—Plainpalais) et aux Vergers qu'elle est la plus faible (68 %).

En lien avec la forte part de Suisses dans l'échantillon, relevons que la plupart des habitantes et habitants enquêtés sont depuis longtemps dans le canton (82 %) : près de 90 % des habitantes et habitants de la Chapelle et de la Jonction vivent depuis plus de 10 ans dans le canton et 77 % aux Vergers (FIGURE 4). Sans disposer de données pour comparer l'échantillon à la population réelle des quartiers, il n'est pas possible d'estimer si les personnes de nationalité

FIGURE 2 : RÉPARTITION PAR ÂGE DES HABITANTES ET HABITANTS

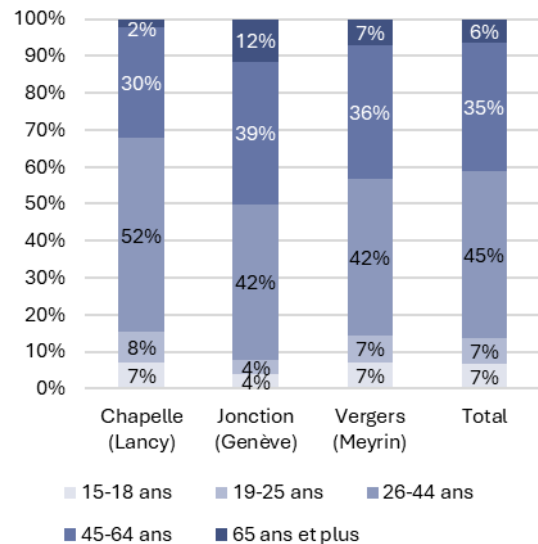
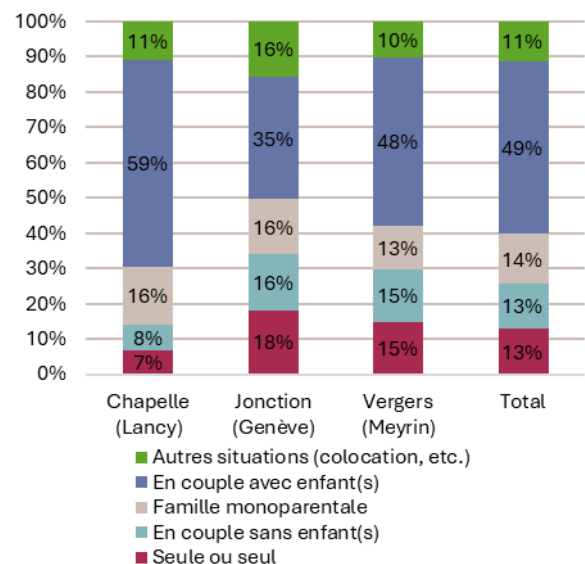


FIGURE 3 : STRUCTURE DES MÉNAGES



¹³ Les femmes sont légèrement surreprésentées dans l'échantillon, ce qui se retrouve dans la plupart des enquêtes auto-administrées. De même, les jeunes participent moins aux enquêtes, tout comme les personnes avec un faible niveau de formation ou celles d'origine étrangère et/ou allophones. Cette plus faible participation est usuelle pour les dispositifs d'enquête quantitative de ce type. Pour rappel, la démarche qualitative qui accompagne ce questionnaire avait également pour but de récolter les avis des personnes sous-représentées ici.

¹⁴ Données transmises par l'OCTSTAT 2024.

¹⁵ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/sante/etat-sante/handicaps.html>

suisse et/ou ancrés dans le canton de Genève depuis longtemps sont surreprésentées dû à un biais de l'enquête ou si les quartiers étudiés comptent davantage de nationaux que leurs communes respectives.

L'ancienneté dans le quartier varie fortement selon les quartiers et renvoie à la période de construction de ces quartiers ; certains étant plus récents que d'autres. C'est à la Chapelle que la part de personnes y vivant depuis 10 ans ou plus est la plus forte avec 33 % (contre 8 % dans l'écoquartier de la Jonction et 4 % aux Vergers). Dans ce dernier quartier, plus d'un quart y vivent depuis moins de 5 ans contre environ 17 % ailleurs.

De fortes variations dans le statut d'occupation des logements s'observent selon les quartiers et renvoient à l'offre de logements dans ces quartiers (FIGURE 5). Ainsi, dans l'échantillon de la Chapelle, les locataires comptent pour près de 80 % des répondantes et répondants, alors qu'ils ne comptent que pour 36 % dans l'écoquartier de la Jonction et la moitié aux Vergers. Dans ce dernier quartier, environ 19 % des personnes ayant participé à l'enquête sont propriétaires de leur logement et 30 % habitent en coopérative.¹⁶ Dans l'écoquartier de la Jonction, les coopératrices et coopérateurs comptent quant à eux pour 62 % des répondantes et répondants : dans ce quartier aucun logement n'est en propriété.

FIGURE 4 : ANCIENNETÉ DANS LE QUARTIER

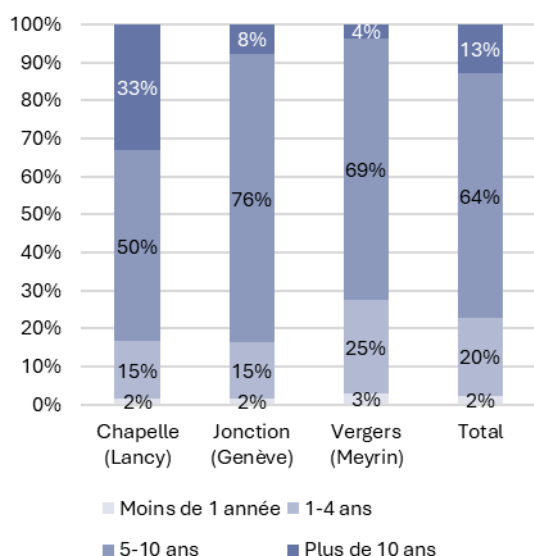
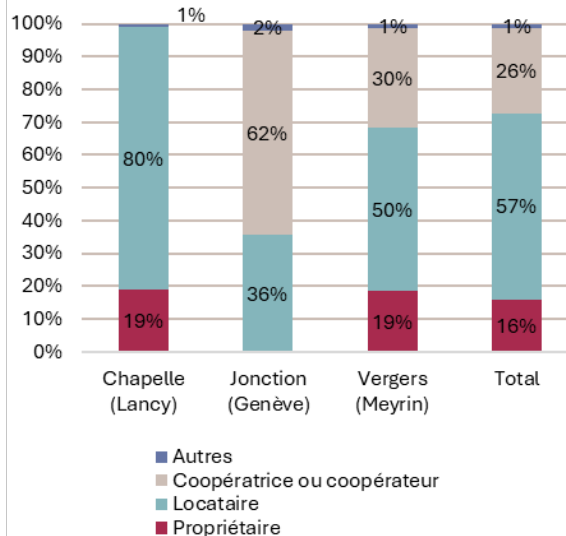


FIGURE 5 : STATUT D'OCCUPATION DU LOGEMENT



Cette description de l'échantillon met deux points en lumière. Premièrement, la population des trois quartiers étudiés se distingue de la population générale des communes dans lesquelles ils se situent, notamment du point de vue de l'âge. Les personnes de plus 65% sont particulièrement peu nombreuses dans ces nouveaux quartiers. Deuxièmement, l'échantillon ne reflète pas exactement la population générale des trois quartiers, puisque certaines catégories y sont sous-représentées, par exemple les jeunes. Faute de données disponibles à l'échelle du quartier, nous ne pouvons vérifier si les personnes de nationalité suisse y sont surreprésentées, ce que suggère la comparaison avec les données à l'échelle des communes. Les propriétaires et coopératrices et coopérateurs sont aussi très probablement surreprésentés par rapport aux locataires, mais là aussi les données manquent pour chiffrer ce biais. La collecte d'informations démographiques détaillées sur les populations totales de ces nouveaux quartiers constituerait un apport précieux, notamment comme base ou complément pour leur évaluation.

¹⁶ Une incertitude existe quant à la manière dont les habitantes et habitants des coopératives présentes aux Vergers et à la Jonction ont répondu à la question sur leur statut d'occupation. La question était : *Concernant votre logement, vous êtes... Propriétaire ; Locataire ; Coopératrice ou coopérateur ; Colocataire ; Sous-locataire ; Pas de réponse*. A l'exception de la coopérative du Niton aux Vergers qui compte 10 logements en PPE, les autres coopératives proposent exclusivement des logements en location, c'est-à-dire que les coopératives sont propriétaires des immeubles et en assument la responsabilité et que les coopératrices et coopérateurs sont formellement locataires (dans le sens où ils et elles paient un loyer), tout en détenant une part sociale et 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 ».

3.2. Choix et aspirations résidentiels

Afin de contextualiser l'appréciation de la qualité de vie dans un quartier, il est indispensable de comprendre les circonstances dans lesquelles les habitantes et habitants y ont emménagé. La relation à son environnement de vie a en effet plus de chances d'être positive lorsqu'elle résulte d'un choix relativement libre, plutôt que lorsque le quartier est perçu comme une contrainte ou une solution par défaut. Or, dans le contexte de pénurie de logements que connaît le Canton, on pourrait s'attendre à ce qu'une grande partie de la population n'ait pas les moyens de véritablement choisir son lieu de résidence. Les résultats montrent que cette part est importante, mais loin de constituer la majorité des cas.

Les critères les plus importants dans les arbitrages qui guident les choix sont-ils principalement d'ordre financier ou fonctionnel (prix, surface, accessibilité) ou bien des aspects plus sensibles, sociaux ou environnementaux ont-ils aussi pesé dans la balance ? Les recherches antérieures montrent que les décisions de localisation résidentielle ne se réduisent pas à une simple comparaison entre prix et taille du logement. Elles impliquent également des facteurs fonctionnels, architecturaux et sociaux qui contribuent de manière significative à la perception de la qualité de vie dans un lieu donné¹⁷.

Pour les personnes ayant répondu à notre enquête, les trois principaux facteurs ayant motivé leur choix de quartier sont le cadre de vie (37 % des habitants ont mentionné cet élément), le rapport qualité-prix et la facilité d'accès en transports publics (FIGURE 6). Alors que le cadre de vie et les qualités écologiques sont les éléments les plus cités pour les Vergers, le rapport qualité-prix puis la facilité d'accès en transports publics dominent chez les répondantes et répondants de l'écoquartier de la Jonction. Pour la Chapelle, le rapport qualité-prix est l'élément le plus important, suivi par le cadre de vie. Dans l'écoquartier de la Jonction, les répondantes et répondants citent moins le cadre de vie, mais davantage ce à quoi donne accès la localisation centrale de leur quartier : la proximité avec les commerces et les services et avec les transports publics.

En troisième position apparaît l'absence de choix. Entre 27 % des habitants aux Vergers et 38 % dans l'écoquartier de la Jonction déclarent ne pas avoir véritablement choisi leur lieu de résidence. Cette contrainte peut s'expliquer par la tension du marché immobilier et par la présence de logements sociaux dans ces quartiers. Toutefois, il est intéressant de relever que près d'un tiers des coopératrices et coopérateurs de la Jonction ainsi qu'un propriétaire sur quatre à la Chapelle indiquent également ne pas avoir eu de réelle liberté de choix. Sans surprise, les personnes déclarant ne pas avoir choisi sont moins satisfaites de leur quartier que les autres. Parmi les répondantes et répondants ayant indiqué « Je n'ai pas vraiment choisi » seules 27 % se déclarent très satisfaites ou très satisfaits de leur quartier contre 44 % chez celles et ceux qui n'ont pas coché cette option. Enfin, notons que les répondantes et répondants ayant coché cette option l'ont parfois cumulée avec d'autres raisons.

Parmi les différences frappantes, on observe qu'alors que l'écoquartier de la Jonction est le seul à être désigné systématiquement comme écoquartier, cet aspect écologique y est cité deux fois moins souvent qu'aux Vergers. Ce dernier est moins souvent qualifié d'écoquartier, mais il semble avoir davantage attiré par son caractère respectueux de l'environnement. Est-ce à dire que le caractère écologique de l'écoquartier de la Jonction ne convainc pas ? En effet, le nom écoquartier semble évoquer un cadre de vie vert (un point qui, nous l'avons vu dans le rapport consacré au quartier, est jugé insatisfaisant), davantage que de hautes performances énergétiques ou d'autres indicateurs « invisibles » comme la durabilité des matériaux. Ainsi, la mention du respect de l'environnement n'est pas plus fréquente dans l'écoquartier de la Jonction qu'à la Chapelle, alors qu'elle est deux fois plus fréquente aux Vergers. Les entretiens et focus-group nous ont convaincus que les jardins du quartier des Vergers, son environnement agricole (en direction de la frontière française), son poulailler et surtout sa ferme et coopérative agricole évoquent davantage le respect de l'environnement.

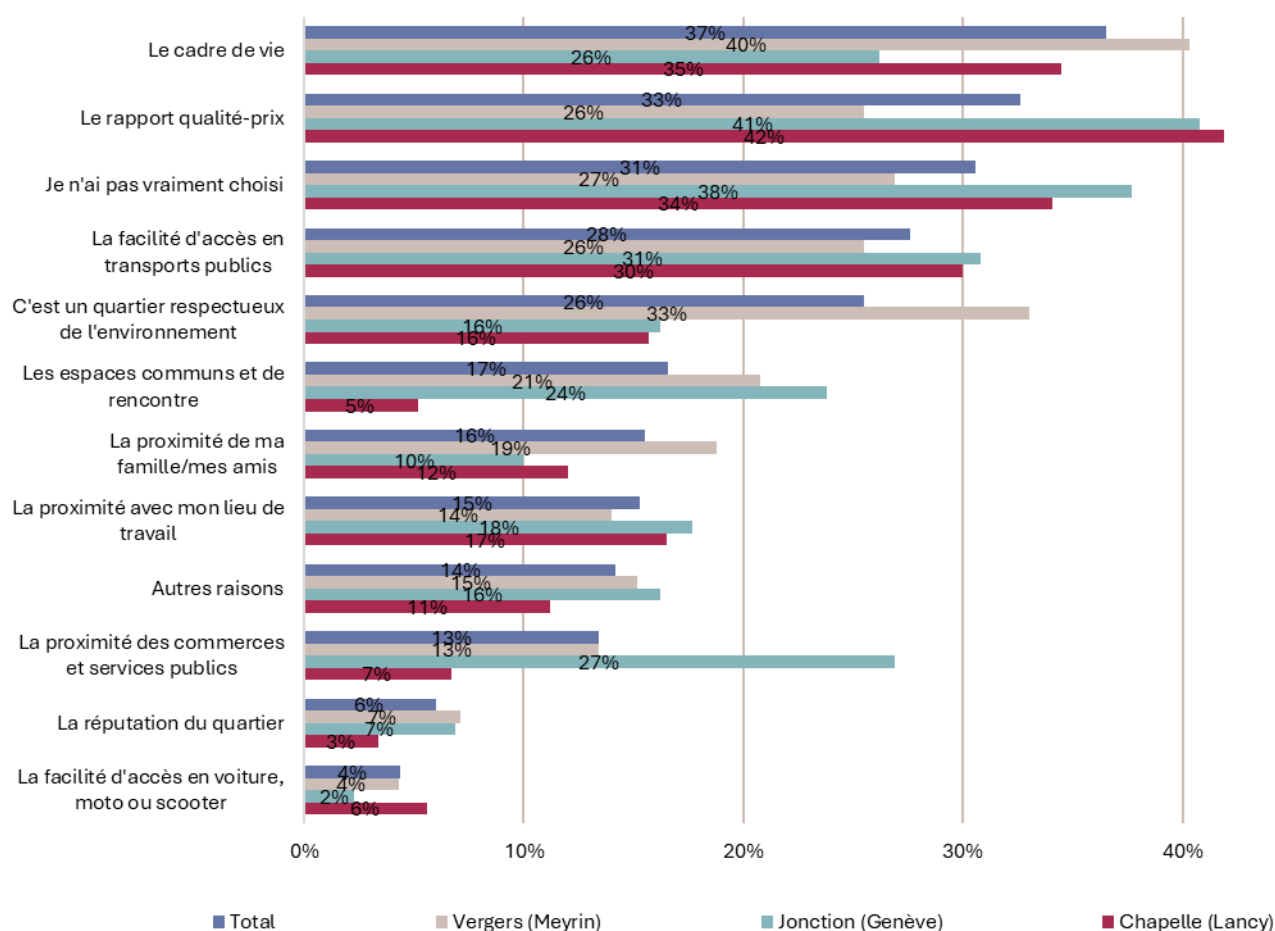
Dans la FIGURE 6, on observe que la différence la plus marquée, et de loin, concerne les espaces communs et de rencontre. Ceux-ci sont mentionnés quatre à cinq fois moins souvent pour le quartier de la Chapelle que dans les autres quartiers. Nous voyons deux explications possibles. La plus évidente est l'absence de coopératives d'habitation à la Chapelle. Or, les espaces communs sont une pierre angulaire du logement coopératif. Les réponses des membres de coopératives, probablement surreprésentés dans les échantillons de l'écoquartier de la Jonction et des Vergers par rapport à la population totale du quartier, sont probablement

¹⁷ Thomas, M.-P., Pattaroni, L., & Kaufmann, V. (2013). Modes de vie, mobilité et organisation quotidienne des familles : quelles relations avec les choix résidentiels ? In P. Gerber & S. Carpentier (eds.), *Mobilités et modes de vie* (1-). Presses universitaires de Rennes.

la source de ce grand écart. Même si les immeubles de logement social de la Chapelle offrent des salles communes, on peut supposer que les locataires n'étaient pas toutes et tous familiers avec le concept d'espace commun au moment d'emménager. Une autre explication possible est que la notion d'« espace commun » ou de « lieu de rencontre » ait évoqué, pour certaines personnes, des commerces, bars ou restaurants — des lieux dont la population de la Chapelle déplore précisément l'absence.

Enfin, la réputation du quartier, ainsi que son accessibilité en véhicule motorisé privé sont les facteurs les moins mentionnés. Le premier n'est pas surprenant, étant donné que ces nouveaux quartiers n'ont probablement pas encore de réputation, mais le second peut étonner. En effet, en 2021, les ménages du canton possédaient en moyenne une (0,98) voiture et seuls 29 % (un taux certes en forte hausse depuis le début des années 2000) n'en possèdent pas¹⁸. Ceci s'explique en partie par le fait que la population des trois quartiers est plus jeune que la moyenne, et en partie par la forte orientation vers la mobilité douce et collective (voir le chapitre 5 sur les modes de vie).

FIGURE 6 : RAISONS IMPORTANTES DANS LE CHOIX D'EMMÉNAGER DANS LE QUARTIER



Outre les raisons données pour le choix résidentiel, nous avons analysé les aspirations résidentielles. Ici aussi, le but est de poser le contexte avant de se pencher plus en détail sur la satisfaction. En effet, une personne rêvant d'une maison individuelle dans un village et vivant en centre-ville risque fort d'être insatisfaite de son quartier, sans que cette insatisfaction se rapporte à des défauts ou problèmes liés au quartier.

Les raisons d'emménagement reflètent en partie les aspirations résidentielles des habitantes et habitants des trois quartiers (FIGURE 7 et FIGURE 8). En effet, la population de l'écoquartier de la

¹⁸ La mobilité des habitants du canton de Genève en 2021. (2023). GE: Office cantonal de la statistique (Genève) (OCSTAT).

Jonction apparaît largement plus attirée par les caractéristiques urbaines : 73 % aspirent à vivre au centre-ville contre seulement 6 % à la Chapelle et 14 % aux Vergers (FIGURE 7). À la Chapelle, c'est la périphérie d'une grande ville qui réunit le plus de voix (53 %), reflétant bien la situation du quartier. Les autres répondantes et répondants auraient plutôt souhaité un village proche de la ville (20 %) ou dans la campagne (17 %). Ces personnes aspirant à un cadre de vie villageois sont encore plus nombreuses aux Vergers.

Quant au type de logement (FIGURE 8), en comparaison avec les autres quartiers, les habitantes et habitants de l'écoquartier de la Jonction sont particulièrement attirés par les appartements, dans un immeuble neuf (42 %) plus souvent qu'ancien (26 %). Dans les deux autres quartiers, à peine 10 % sont attirés par les immeubles anciens, et la maison individuelle domine (53 % à la Chapelle, 44 % aux Vergers), le reste de l'échantillon favorisant surtout les immeubles neufs.

Le cas de l'écoquartier de la Jonction mis à part, ces chiffres reflètent la situation au niveau national. Même si la tendance se renverse peu à peu pour les plus jeunes générations, les dernières mesures estiment que près de la moitié de la population rêve d'une maison individuelle, et que 44 % souhaiteraient vivre en « campagne » plutôt qu'en ville ou dans une agglomération¹⁹. Une enquête plus ancienne du Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, mais portant spécifiquement sur l'agglomération franco-valdo-genevoise montrait que la « campagne » était le lieu de vie préféré par 62 % des répondantes et répondants²⁰.

FIGURE 7 : ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES : LOCALISATION SOUHAITÉE

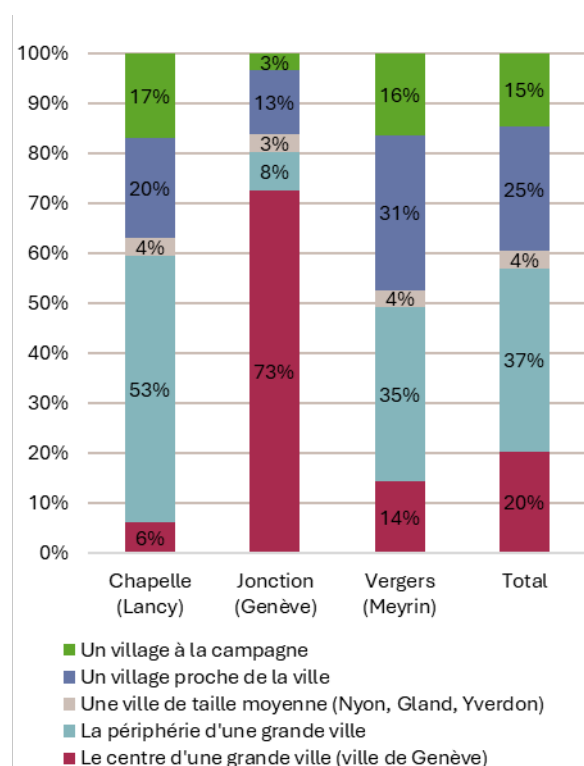
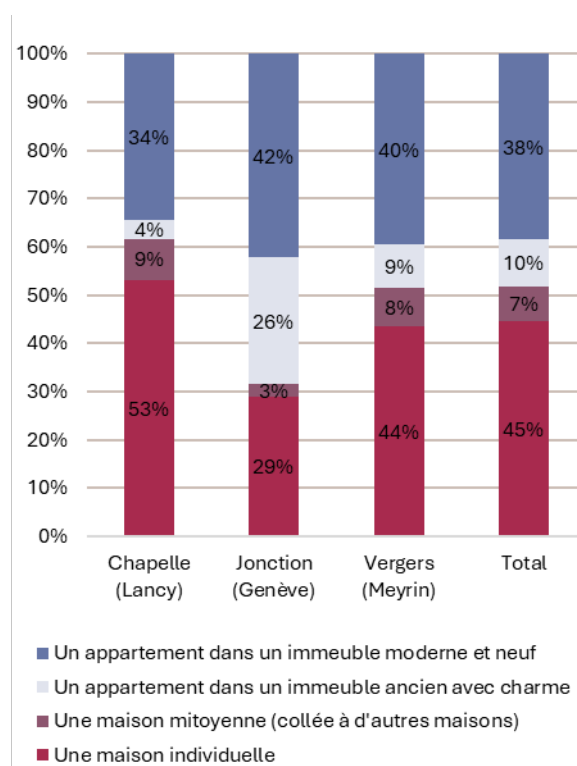


FIGURE 8 : ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES : TYPE DE LOGEMENT SOUHAITÉ



En résumé, une impression de cohérence se dégage en particulier de l'écoquartier de la Jonction, où la majorité se trouve dans une situation reflétant ses préférences : centre-ville et immeuble neuf. À la Chapelle, la localisation périurbaine semble refléter les préférences de la majorité, même si des maisons individuelles auraient été préférées. Dans l'ensemble de l'échantillon, les personnes préférant vivre dans une maison individuelle ou mitoyennes sont moins souvent très satisfaites de leur quartier (32 et 35%) que celles favorisant les appartements dans des immeubles anciens ou neufs (40 et 44%). En matière de localisation, toutefois, le quartier de la Chapelle apparaît donc comme un compromis pour les personnes ne désirant pas vivre en centre-ville. C'est aussi le cas des Vergers, où beaucoup (47 %) ont emménagé nonobstant leur désir de vivre dans un village. Nous verrons plus loin que la forte satisfaction enregistrée aux Vergers laisse penser que les 47 % des répondantes et répondants des Vergers aspirant plutôt à vivre dans un village s'accrochent plutôt bien du cadre offert.

¹⁹ Helvetia & MoneyPark (2025) Étude sur le logement idéal 2025

²⁰ Thomas M.P., Adly H., Pattaroni L., Kaufmann V. & Galloux S. (2011), Choix résidentiels et modes de vie dans l'agglomération franco-valdo-genevoise, Cahiers du LASUR 17, EPFL.

par leur quartier. À la différence des deux autres, celui-ci est à proximité immédiate de champs et offre une vue plus dégagée sur un paysage non bâti.

La prochaine section est consacrée aux différentes mesures de satisfactions. Nous reviendrons dans la dernière partie sur la question des préférences en matière de cadre et de mode de vie, afin de mieux expliquer la variation de la satisfaction quant à la qualité de vie.

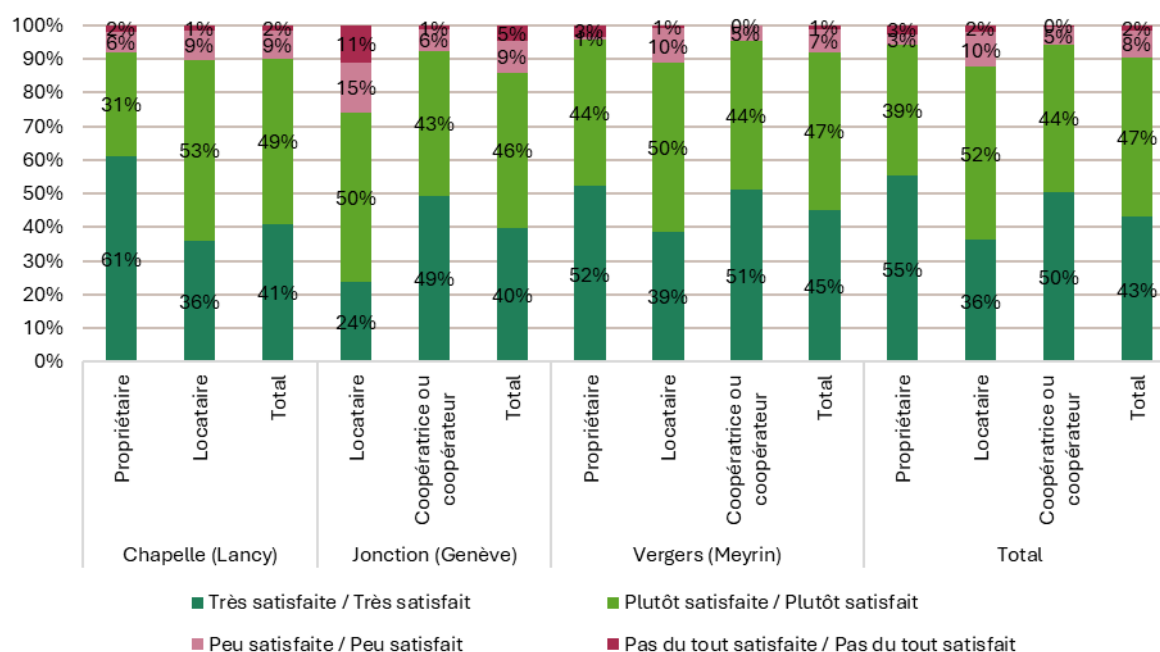
3.3. Satisfaction vis-à-vis du logement

La satisfaction avec la qualité de vie dans le quartier constitue le cœur de cette étude. Mais avant de traiter du quartier, nous allons nous intéresser au logement. En effet, si l'on se place du point de vue des habitants et habitantes, c'est depuis leur logement qu'elles évaluent leur quartier. Même si ces personnes sont pleinement capables de faire la part des choses et d'évaluer séparément les deux éléments, rappelons que la littérature sur le sujet insiste sur l'interdépendance entre l'appréciation du logement et celle du quartier.

La satisfaction avec le logement est très haute dans tous les quartiers. 91 % des personnes enquêtées se disent très satisfaites (43 %) ou satisfaites (48 %). C'est dans l'écoquartier de la Jonction qu'elle est la plus basse. Cependant, 86 % des habitantes et habitants du quartier se disent satisfaits.

Notons qu'une limite majeure de nos analyses concernant les logements est qu'elles regroupent par quartiers des immeubles très différents, et donc des logements de standing très différents. Ceux-ci diffèrent par ailleurs aussi dans leur configuration, leur architecture et dans la typologie de logements. Une analyse par immeuble aurait permis de fournir des données plus précises, mais la protection des données ne le permet pas. En revanche, on peut observer dans la FIGURE 9 que les propriétaires et coopératrices et coopérateurs sont davantage satisfaits que les locataires ; ceci s'observe dans les trois quartiers, mais la différence est la plus forte dans l'écoquartier de la Jonction.

FIGURE 9 : SATISFACTION AVEC LE LOGEMENT



Cette différence peut s'expliquer de plusieurs manières. D'une part, les propriétaires et coopératrices et coopérateurs ont davantage d'opportunités d'adapter leur logement et ses équipements à leurs besoins et désirs. Les locataires nous ont parfois expliqué se sentir restreints, évoquant des interdictions de planter un clou dans le mur pour accrocher un tableau, par exemple. L'appropriation est un élément clé de la constitution d'un chez-soi et sa limitation impacte logiquement la satisfaction et la qualité de vie. La possibilité d'aménager son logement

à ses goûts et selon ses besoins dépend aussi des moyens financiers, dont les locataires disposent moins que les autres.

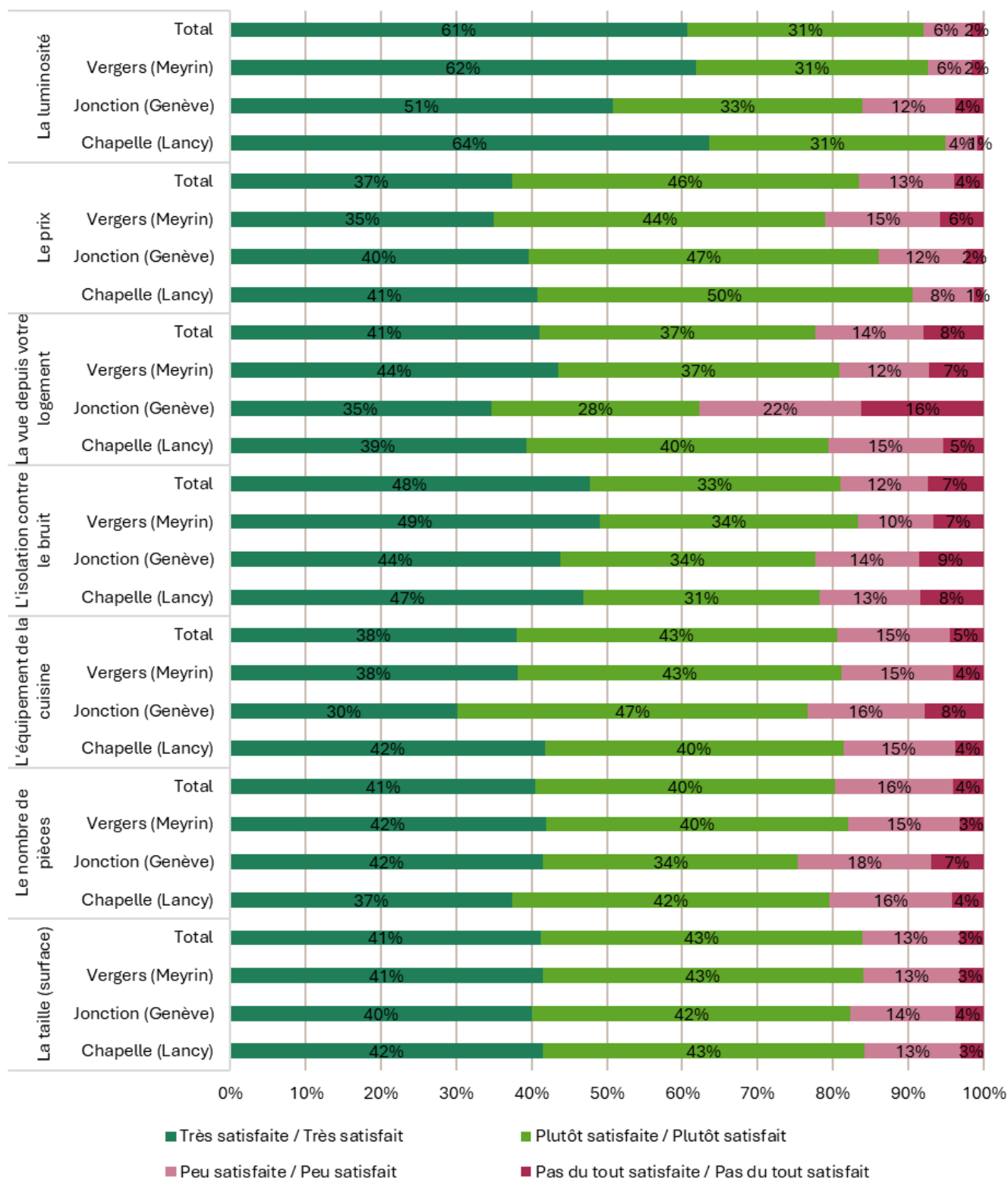
D'autre part, les locataires sont pour une part bénéficiaires de logements sociaux, dont la qualité reste inférieure à celle des logements en PPE ou en coopératives. Cela se ressent dans le choix des matériaux, la qualité et le niveau des équipements, et concerne tant le logement que l'immeuble et ses parties communes.

Si l'on s'intéresse aux caractéristiques du logement (FIGURE 10), quelques différences apparaissent. Certaines tiennent au contexte urbain : la luminosité, et surtout la vue, sont moins bien évaluées dans les logements de l'écoquartier de la Jonction, qui se trouve dans un environnement bâti plus dense. Les deux autres quartiers offrent davantage de dégagement devant les fenêtres, mais les répondantes et répondants de l'écoquartier de la Jonction restent majoritairement satisfaits. Aux Vergers, le prix des logements est considéré comme moins satisfaisant, et c'est à la Chapelle qu'il rencontre le plus de satisfaction. Aux Vergers, il apparaît que ce sont les logements en location qui donnent moins satisfaction : en effet, les locataires sont 70% à être satisfaits contre près de 90% parmi les personnes qui vivent en coopératives ou sont propriétaires de leur logement. L'écoquartier de la Jonction se distingue aussi par une satisfaction légèrement en retrait en matière de nombre de pièces et d'équipement de la cuisine. Là, également, on trouve de fortes différences entre les coopératrices et coopérateurs d'un côté, satisfaits à 85%, et de l'autre, les locataires qui sont « seulement » 62% à être satisfaits de l'équipement de leur cuisine. Pour le nombre de pièces, une différence du même ordre (environ 20 points) s'observe, avec des locataires moins satisfaits de leur logement.

Nous retenons de cette analyse que la satisfaction vis-à-vis du logement gagnerait à être étudiée à l'échelle de l'immeuble plutôt qu'à celle du quartier. En effet, les moyennes par quartier masquent de fortes disparités entre, d'une part, les logements sociaux, généralement de qualité inférieure et soumis aux contraintes de la location qui limitent les possibilités d'appropriation, et, d'autre part, les logements en propriété ou en coopérative, de meilleure facture et offrant aux résidentes et aux résidents davantage de marge pour adapter leur logement à leurs besoins et à leurs désirs.

Le chapitre 5.2 revient sur les déterminants de la satisfaction vis-à-vis du logement, évaluant séparément les critères qui y contribuent de manière statistiquement significative.

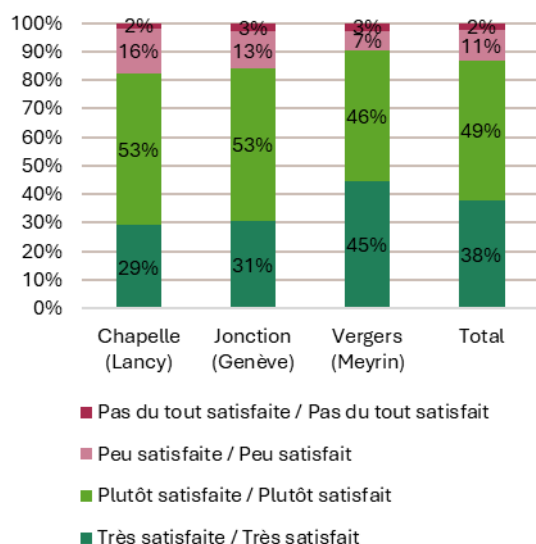
FIGURE 10 : CARACTÉRISTIQUES DU LOGEMENT



3.4. Satisfaction vis-à-vis du quartier

D'une manière générale, la population des trois quartiers apparaît très satisfaite (FIGURE 11). La satisfaction la plus haute se trouve aux Vergers à Meyrin avec 45 % de personnes très satisfaites, 46 % de personnes plutôt satisfaites et seulement 10 % qui se déclarent insatisfaites. Les insatisfaites et insatisfaits sont 18 % à la Chapelle, et 16 % dans l'écoquartier de la Jonction.

FIGURE 11 : SATISFACTION GÉNÉRALE AVEC LE QUARTIER



La qualité de vie dans les quartiers a ensuite été considérée à travers une vingtaine de critères. L'accessibilité, les espaces verts, la vie dans le quartier, l'appartenance, la densité et la mixité du quartier sont évalués. Dans un premier temps, nous discutons des critères de satisfaction, puis dans la section suivante de l'importance accordée aux différents critères.

3.4.1. Accessibilité et mobilité

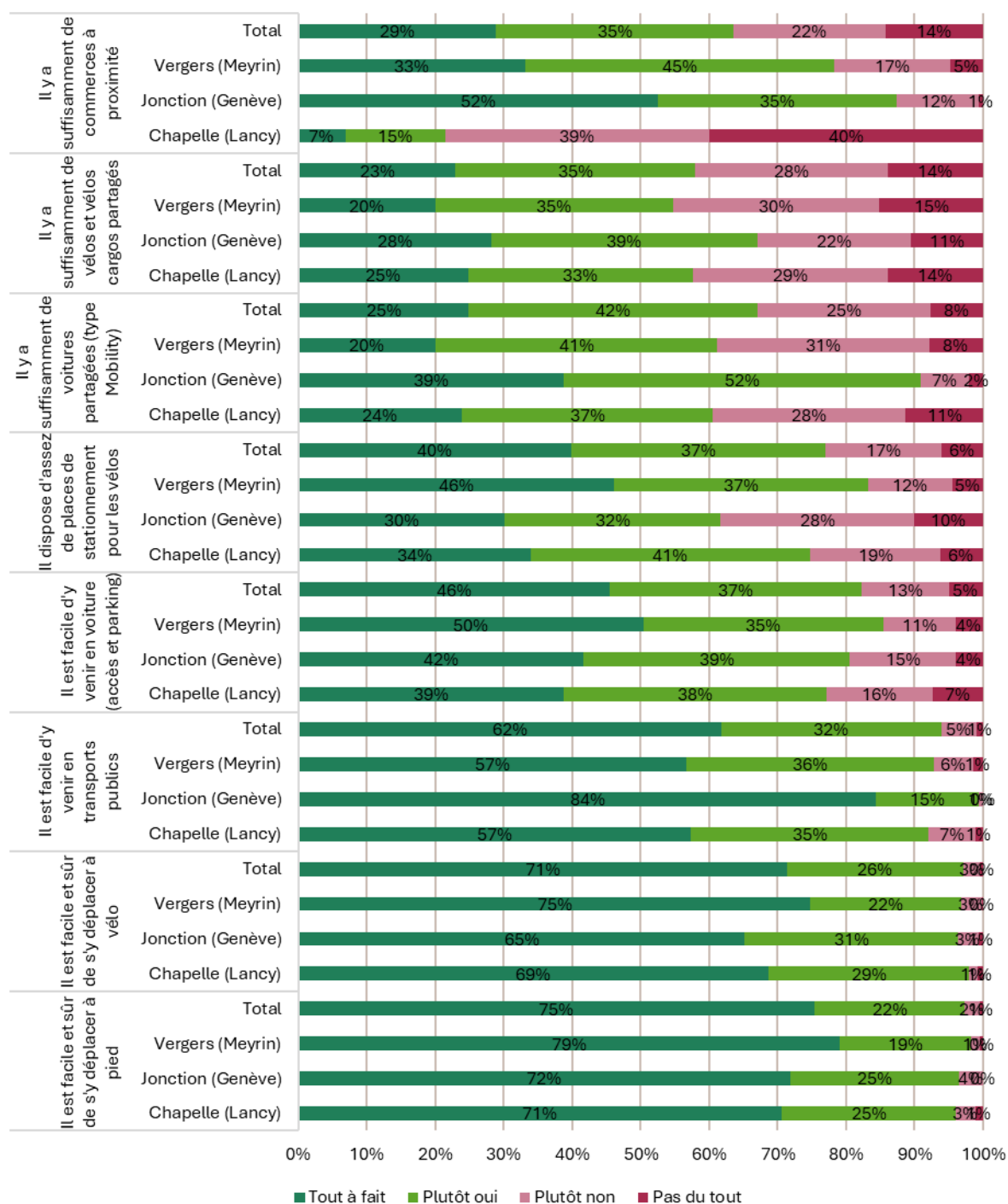
De manière générale, l'accessibilité et la sécurité des cheminements piétons et cyclables sont considérées comme bonnes par la très grande majorité des habitantes et habitants des trois quartiers, tout comme l'accessibilité en transports publics (FIGURE 12). La satisfaction avec l'accessibilité automobile est un peu en retrait : entre 15% (aux Vergers) et 23% (à la Chapelle) en sont insatisfaits. Cette insatisfaction relative peut s'expliquer par

les choix de planification privilégiant la mobilité douce et collective et plus concrètement par les difficultés d'accès au quartier (trafic important du côté des Vergers, détours nécessaires pour arriver en voiture à la Chapelle) et par la difficulté d'accès en voiture au pied des immeubles et la déconnexion entre les parkings souterrains et les immeubles.

L'accessibilité, l'offre de mobilité et en services de proximité apparaît particulièrement bien évaluée l'écoquartier de la Jonction, quartier le plus urbain. En revanche, le stationnement vélo est quant à lui moins bien évalué : seuls 62 % des habitantes et habitants de l'écoquartier de la Jonction sont satisfaits de cet aspect, contre 75% à la Chapelle et 83% aux Vergers (FIGURE 12). L'accès aux commerces est également évalué positivement par la grande majorité des répondantes et répondants ; ce résultat contraste largement avec celui de la Chapelle, où l'accès aux commerces est considéré comme problématique par la grande majorité des habitantes et habitants — alors qu'il s'agit du critère le plus important aux yeux des enquêtées et enquêtés des trois quartiers (voir ci-dessous).

Les véhicules partagés sont jugés suffisants dans l'écoquartier de la Jonction, les véhicules de l'entreprise Mobility y étant effectivement davantage présents, en plus des véhicules partagés (voitures et vélos) entre membres de la coopérative CODHA (FIGURE 12). Notons que ces questions ont enregistré de forts taux de non-réponses dans les trois quartiers, laissant penser que beaucoup de répondantes et répondants ne connaissent pas ces offres et ne peuvent donc pas se prononcer.

FIGURE 12 : ÉVALUATION DE L'ACCESSIBILITÉ



3.4.2. Vie de quartier et espaces verts

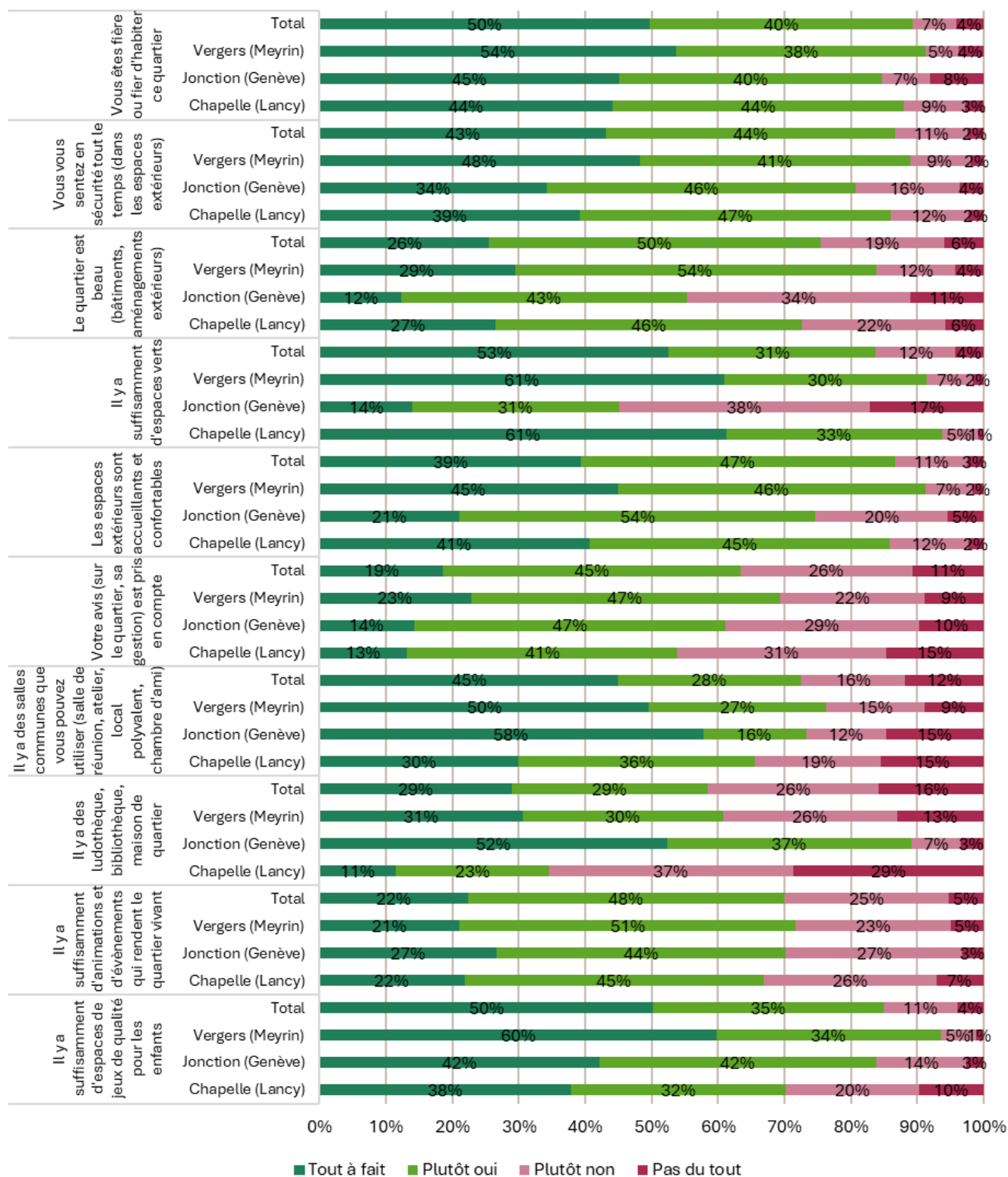
Sur plusieurs des aspects liés à la vie de quartier et aux espaces verts, la satisfaction est très forte et les écarts entre les quartiers sont faibles. Presque toutes les habitantes et habitants (jusqu'à 91% aux Vergers) déclarent être fiers d'habiter leur quartier (FIGURE 13). Le sentiment de sécurité est également fort, même si en retrait dans l'écoquartier de la Jonction, où 20% se disent en insécurité. Le sentiment de sécurité est fortement corrélé avec la satisfaction générale ($r \approx 0.53$, $p < 0.001$). Cela signifie que plus les répondantes et répondants se sentent en sécurité, plus ils déclarent être satisfaites et satisfaits de leur quartier, et inversement.

L'évaluation de la beauté du quartier offre des résultats plus contrastés : seuls 16% des répondantes et répondants des Vergers ne trouvent pas leur quartier beau, mais ce chiffre monte à 28% pour la Chapelle et même 45% à l'écoquartier de la Jonction. Il est difficile de déterminer ce que recouvrent ces différences, et si l'évaluation esthétique porte sur l'architecture, les espaces extérieurs ou encore le cadre dans lequel s'inscrit le quartier. La satisfaction quant à la suffisance d'espaces verts et la qualité des espaces extérieurs montrent toutefois une répartition des réponses proche dans les trois quartiers, laissant penser que la question de la beauté tient au moins en partie dans ses espaces extérieurs et leur végétation.

Le sentiment de ne pas être suffisamment écouté en tant qu'habitante ou habitant concerne 31% des répondantes et répondants des Vergers, contre 39% dans l'écoquartier de la Jonction et 46% à la Chapelle. Ceci peut s'expliquer par la présence de coopératives dans les deux premiers quartiers, et par les démarches participatives entreprises dans le premier. Ce résultat suggère que des démarches de consultation seraient bienvenues à la Chapelle en particulier.

L'écoquartier de la Jonction reçoit des avis très positifs pour son offre de services, comme les bibliothèques, ludothèques ou autres services de ce genre, qui ne sont peut-être pas directement dans le quartier, mais facilement accessibles. La différence est forte notamment avec le quartier de la Chapelle, où seuls 35 % des enquêtées et enquêtés sont satisfaits de cet aspect. C'est aussi dans ce quartier que les espaces de jeu sont jugés le moins positivement, et que les salles communes apportent le moins de satisfaction (en quantité ou qualité, le questionnaire ne faisait pas la différence). L'absence de coopératives à la Chapelle et des insatisfactions liées aux salles communes (voir le rapport sur le quartier de la Chapelle) explique ce résultat en retrait pour les salles communes. Dans l'écoquartier de la Jonction, les scores sont fortement polarisés, entre 58 % de personnes très satisfaites et 25 % insatisfaites. Ce clivage reflète ici les différences entre les immeubles, inégalement équipés en espaces communs. Nous reviendrons sur ces différences au moment de formuler des points d'attention à la fin de ce rapport.

FIGURE 13 : ÉVALUATION DES ESPACES VERTS ET DE LA VIE DE QUARTIER



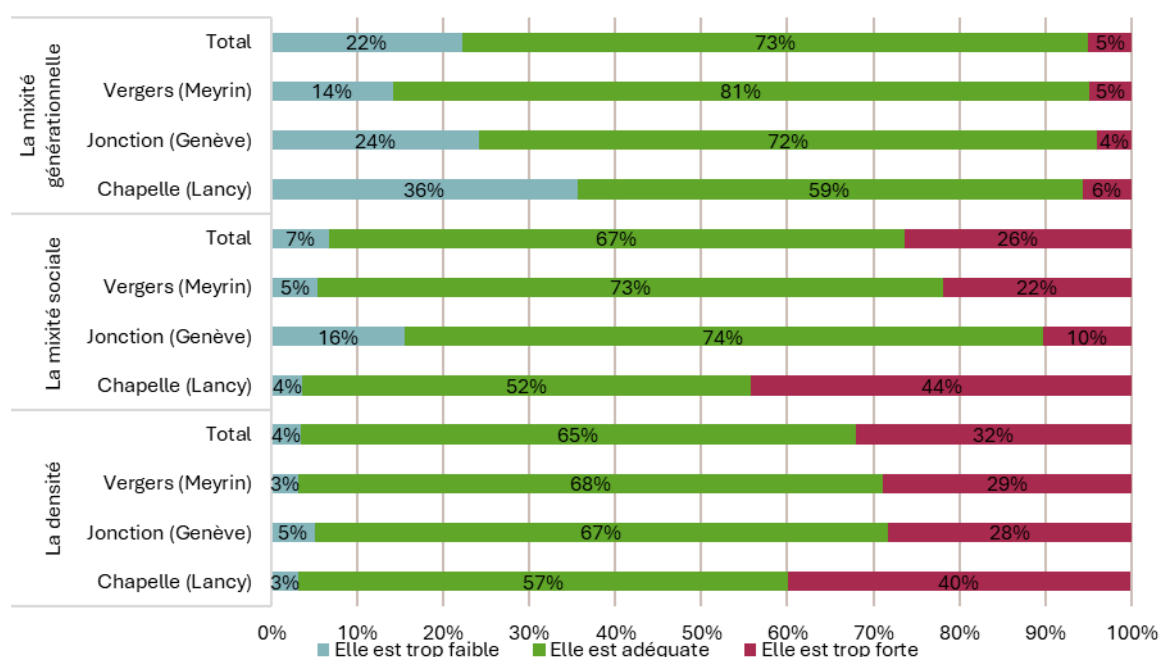
3.4.3. Densité et mixité

Alors que la densité de l'écoquartier de la Jonction a fait l'objet de critiques dans les médias, les répondantes et répondants sont moins nombreux à la trouver trop forte que dans les autres quartiers (FIGURE 14). 67 % la trouvent adéquate, et 5 % trouvent que le quartier pourrait même être plus dense. Ceci reflète l'urbaphilie d'une grande partie de la population de ce quartier (voir le chapitre sur les modes de vie). Autre surprise, 40 % des répondantes et répondants de la Chapelle trouvent la densité trop forte, alors que nous avons vu dans la section précédente que 94% de ces mêmes personnes jugent qu'il y a suffisamment d'espaces verts. Dans une moindre mesure, ce paradoxe s'observe aussi aux Vergers, où 91 % trouvent les espaces verts suffisants, mais 29 % jugent la densité trop forte. Ces contradictions suggèrent que même si la question précisait *que la densité signifiait pour nous « à quel point les bâtiments sont serrés et/ou hauts »*, c'est peut-être davantage la densité de population qui a été évaluée. Ce n'est pas illogique, car considérer la population comme trop dense signifie effectivement que trop de logements — ou des bâtiments trop grands — ont été construits au même endroit. À la Chapelle, là où le plus grand nombre de répondantes et répondants jugent la densité trop forte, la quantité d'espaces de jeux pour enfants et jeunes ont été jugés moins positivement que dans les autres quartiers. L'enquête qualitative a révélé un sentiment de saturation de ces équipements. C'est aussi le cas de l'école du quartier qui ne peut accueillir tous les enfants. C'est sans doute cela qui motive en partie l'évaluation d'une densité trop forte. On peut en déduire que la perception de la densité bâtie peut être atténuée par des services et équipements bien dimensionnés.

La mixité sociale est également mieux évaluée dans les quartiers des Vergers et dans l'écoquartier de la Jonction avec 75 % environ des individus qui la trouvent adéquate contre seulement une petite moitié à la Chapelle (FIGURE 14). Dans l'écoquartier de la Jonction, l'urbaphilie (voir chapitre 4) des habitants constitue sans doute une piste d'explication. La mixité sociale et la diversité sont en effet des caractéristiques propres aux quartiers centraux. La différence entre les Vergers et la Chapelle pourrait s'expliquer, dans ce dernier cas, par la perception d'une trop forte concentration de populations défavorisées et par la présence de minorités visibles perçues comme peu intégrées. Ces représentations alimentent des dynamiques de stigmatisation de certains groupes, analysées plus en détail dans le rapport consacré à la Chapelle.

Finalement la mixité générationnelle montre également des divergences d'évaluation (FIGURE 14) ; c'est à nouveau dans le quartier de la Chapelle qu'elle est le moins considérée comme adéquate : en effet, 36 % des individus trouvent qu'elle est trop faible. Ce quartier accueille, entre autres, très peu de personnes âgées. L'enquête qualitative suggère en outre que certaines personnes se sentent dérangées par la présence de nombreux enfants, adolescentes et adolescents dans les espaces communs.

FIGURE 14 : ÉVALUATION DE LA DENSITÉ, DE LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE



« 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 ethniques²¹. 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. Nous avons entendu cette position exprimée de manière explicite.

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 »²². 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 catégorisation²³. 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.

3.4.4. Personnes à mobilité réduite

Les personnes se déclarant contraintes dans leur mobilité pour des raisons de santé avaient l'occasion de s'exprimer sur les facilités offertes par leur quartier. 66 % d'entre elles à Chapelle, 82 % dans l'écoquartier de la Jonction et 80,5 % aux Vergers estiment que leur quartier est adapté aux personnes à mobilité réduite. Les effectifs sont faibles (75 à l'échelle des trois quartiers), mais la différence entre la Chapelle et les deux autres quartiers interpelle. Nous nous référons au rapport consacré à ce quartier pour le détail.

Dans l'ensemble, les points d'amélioration relevés concernent principalement l'accessibilité des cheminements, en particulier lorsque ceux-ci présentent une pente ou sont dépourvus de revêtement goudronné. Les surfaces en pavés drainants, posés sur dalles alvéolaires, bien que favorables à la gestion des eaux pluviales, peuvent poser des difficultés aux personnes à mobilité réduite. Le besoin de désimperméabiliser les sols se heurte ainsi parfois aux impératifs d'accessibilité universelle.

La volonté de limiter la circulation automobile dans le quartier génère également des contraintes pour certaines personnes à mobilité réduite. Plusieurs d'entre elles ont signalé l'impossibilité d'être déposées directement devant la porte de leur immeuble par un taxi. À cela s'ajoutent d'autres obstacles : absence d'ouverture automatique des portes d'immeuble,

²¹ Charmes, É. (2009). Pour une approche critique de la mixité sociale. *Metropolitiques.org*

²² 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.

²³ 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.

absence de liaison par ascenseur entre le parking souterrain et les logements, ainsi que l'éloignement jugé excessif des arrêts de bus et de tram, particulièrement dans les quartiers des Vergers et de la Chapelle.

3.5. Rapports de voisinage

Comme nous l'avons constaté, la qualité de vie est étroitement liée non seulement aux caractéristiques du logement, mais aussi aux dimensions sensibles et fonctionnelles du cadre de vie. À ces déterminants classiques s'ajoute une troisième dimension, souvent mise en avant dans la littérature sur la qualité de vie résidentielle : l'importance des liens sociaux. La configuration de ces liens — leur intensité, leur diversité et leur qualité — influence directement la satisfaction déclarée à l'égard de la vie dans le quartier.

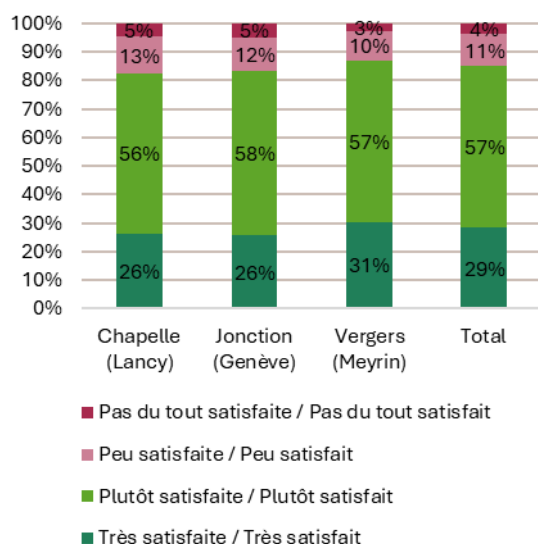
D'un point de vue sémantique, nous avons considéré dans le questionnaire l'ensemble des relations établies dans le quartier comme relevant du *voisinage*, tout en distinguant les interactions avec les voisines et voisins résidant dans le même immeuble de celles avec les personnes habitant dans le quartier, mais dans un autre immeuble. Pour chacun de ces contextes, nous avons mesuré la fréquence de différents types de relations : conversations, moments conviviaux partagés, échanges de services et situations de conflit.

Nous avons également évalué, d'une part, la satisfaction générale à l'égard des relations de voisinage et, d'autre part, l'importance accordée à la fréquence de ces échanges. Enfin, le questionnaire comportait des questions sur l'appartenance à des associations ou groupes (avec une option concernant les groupes de messagerie tels que WhatsApp) ainsi que sur la participation à la fête des voisins au cours des deux dernières années.

3.5.1. Satisfaction générale

D'une manière générale, les habitantes et habitants des trois quartiers sont satisfaits des relations de voisinage (FIGURE 15). Environ trois quarts des personnes enquêtées estiment que les relations de voisinage sont un élément important de la qualité de vie (cette part est un peu plus élevée dans l'écoquartier de la Jonction et moins aux Vergers). Les personnes qui estiment que les relations de voisinage sont importantes se montrent plus satisfaites de celles-ci que les autres.

FIGURE 15 : SATISFACTION AVEC LES RELATIONS DE VOISINAGE



Les propriétaires et coopératrices et coopérateurs sont significativement plus satisfaits de leurs relations de voisinage que les locataires. Cette différence se vérifie dans les trois quartiers et peut s'expliquer par le fait que les coopératives constituent des voisinages plus homogènes que les immeubles locatifs ordinaires. Une étude menée dans huit coopératives participatives genevoises montre qu'en termes de nationalité, de formation et de profession, les coopératives sont très homogènes. Leurs membres partagent en outre une vision du monde largement convergente²⁴. Cette similarité peut favoriser la communication et les bons rapports de voisinage.

Notons toutefois que l'insatisfaction peut se rapporter à de mauvaises relations autant qu'à des relations jugées insuffisantes ou trop rares.

Au niveau des variables sociodémographiques, il n'y a pas de différence en fonction de l'âge, ni entre les

²⁴ Magnenat, O. (2017). Habitat coopératif: Un droit au logement, pour tous ? Etude sur les coopératives d'habitation participatives à Genève (Master non publié). Université de Genève, Master en développement territorial, Genève, Suisse.

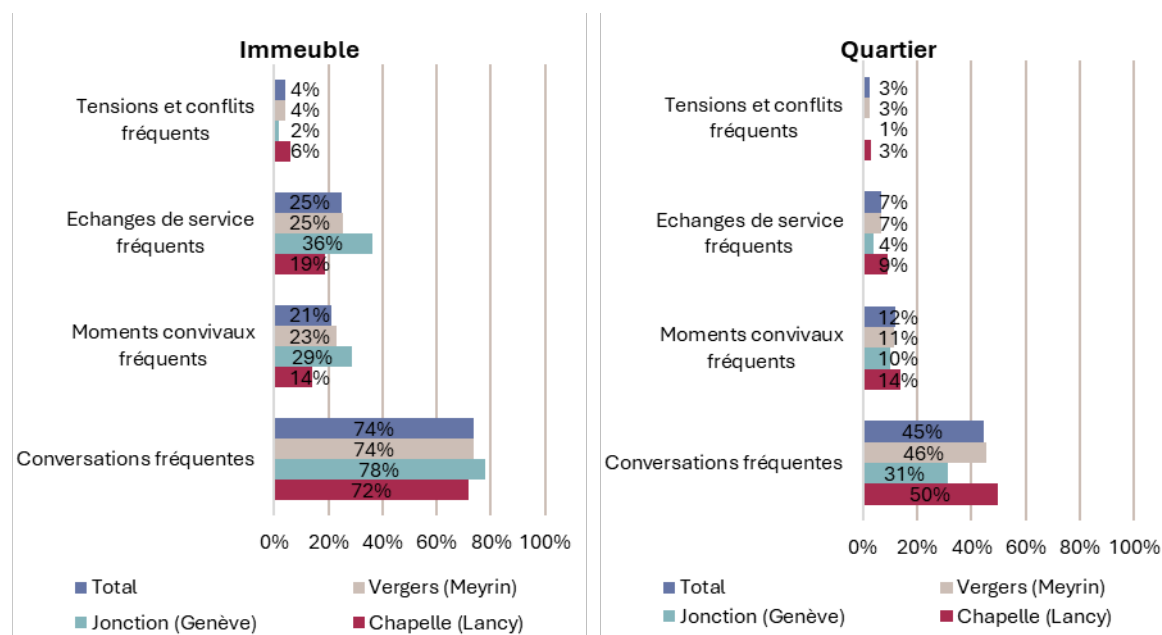
personnes ayant la nationalité suisse et les autres, ni en matière de genre. Les personnes les plus formées et disposants des revenus plus élevés sont un peu plus satisfaites en la matière. Les familles avec enfants (biparentales) sont un peu plus satisfaites que les autres ménages concernant leurs relations de voisinage, potentiellement en raison de la forte présence de familles avec enfants dans ces quartiers.

3.5.2. Type de relations

La fréquence et la nature des échanges ont également été analysées (FIGURE 16). À l'échelle des trois quartiers, 74 % des habitantes et habitants ont des conversations au moins plusieurs fois par mois avec leurs voisins d'immeuble et 45 % avec des voisines et voisins d'autres immeubles. La différence entre les deux échelles est particulièrement forte dans l'écoquartier de la Jonction. Les personnes rapportant partager des moments conviviaux avec leurs voisins d'immeuble sont trois fois plus nombreuses que celles évoquant de la convivialité avec des voisins du quartier. Encore une fois, la faible taille du quartier (trois immeubles) rend la place de l'immeuble proportionnellement plus élevée par rapport au quartier. De plus, ces différences reflètent sans doute la place que prennent les résidents de l'immeuble de la CODHA dans l'échantillon de ce quartier. Nous reviendrons sur cette différence quant aux manières de voisiner.

Globalement, un ou une répondante sur quatre indique échanger des services dans son immeuble (contre une sur quatorze dans son quartier). Environ 21 % partagent des moments conviviaux tels que repas, apéros, activités communes au sein de leur immeuble, contre environ 12 % au niveau du quartier. Les tensions et conflits sont plutôt rares. Quelques différences s'observent selon les quartiers. Les conflits semblent moins présents dans l'écoquartier de la Jonction. Les Vergers se distinguent par un taux de conflits élevé à l'échelle de l'immeuble.

FIGURE 16 : FRÉQUENCE DES RELATIONS DE VOISINAGE (ÉCHANGES AYANT LIEU AU MOINS PLUSIEURS FOIS PAR MOIS) À L'ÉCHELLE DE L'IMMEUBLE ET DU QUARTIER



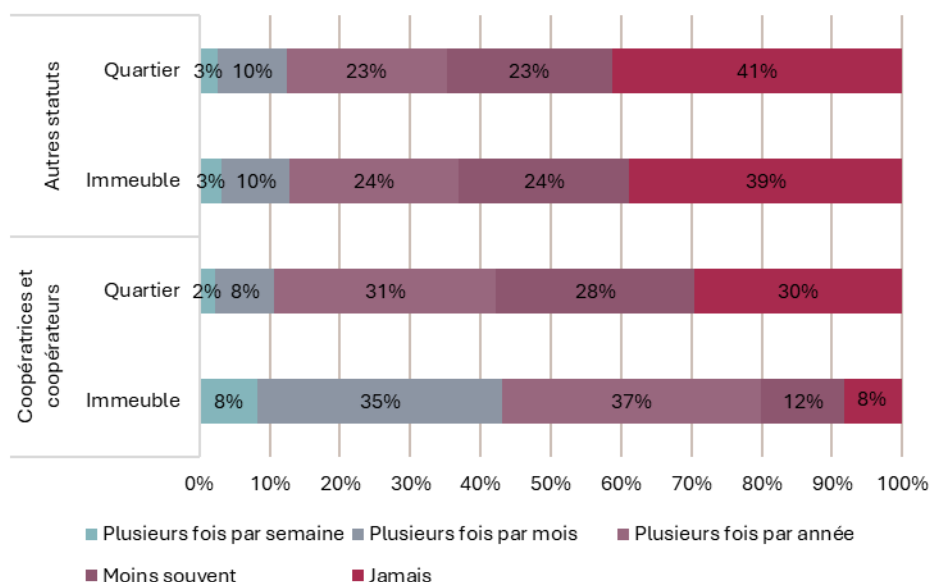
Comme évoqué précédemment, l'importance accordée au contexte de l'immeuble par rapport à celui du quartier peut s'expliquer, pour le cas de l'écoquartier de la Jonction, non seulement par la taille réduite du quartier, mais aussi par la forte présence de membres de coopératives d'habitation. La FIGURE 17 compare la fréquence du partage de moments conviviaux avec les voisins dans le contexte du quartier (les deux premières lignes) puis de l'immeuble (les deux dernières lignes), en comparant à chaque fois les membres de coopératives avec les autres statuts. Pour ces derniers, locataires et propriétaires, la répartition des réponses varie peu entre l'échelle du quartier de celle de l'immeuble. Par contre, pour les coopératrices et coopérateurs, les réponses diffèrent fortement selon qu'on évoque le quartier ou l'immeuble.

Cette tendance à investir la sociabilité de l'immeuble plutôt que celle du quartier peut s'expliquer par l'homophilie qui structure les relations de voisinage, c'est-à-dire la propension à

se rapprocher de personnes socialement similaires. Le caractère choisi du voisinage en coopérative favorise un peuplement relativement homogène du point de vue de la classe sociale ou, à tout le moins, du mode de vie résidentiel (voir chapitre 4).

Cette spécificité tient également au mode d'autogestion, qui exige des réunions régulières entre membres. La nécessité de se rencontrer pour des motifs pragmatiques — même si elle peut parfois être source de tensions — contribue aussi à renforcer les liens conviviaux. On notera d'ailleurs que les enquêtes sur le voisinage montrent que les personnes ayant le plus de relations positives avec leurs voisins et voisins sont aussi celles qui rapportent le plus de tensions ou de conflits²⁵. Cette association se vérifie dans notre échantillon.

FIGURE 17 : FRÉQUENCE DES RELATIONS DE VOISINAGE SELON LE STATUT D'OCCUPATION



Finalement, trois derniers indicateurs ont été utilisés pour caractériser les rapports de voisinage et l'intensité de relations dans les quartiers. Le premier concerne l'appartenance à une association de quartier (FIGURE 18) : entre 39 % (Chapelle) et 55 % (écoquartier de la Jonction) des habitantes et habitants ne font ni partie d'une association ni d'un groupe d'échange d'informations/services sur les réseaux sociaux (moyenne de 45 %).

Dans l'écoquartier de la Jonction et aux Vergers, la participation à une association est plus forte que la participation à un groupe d'échange d'informations/services ; à la Chapelle, les habitants ont davantage tendance à avoir des liens via les outils numériques. D'une manière générale, les Suissesses et Suisses, les femmes, les plus de 25 ans ont davantage tendance à faire partie d'une association.

Quant à la participation à des fêtes de quartier (FIGURE 19), elle est la plus forte à la Chapelle où 63 % des habitantes et habitants y ont participé : il est difficile de connaître les raisons de cette participation plus grande à la Chapelle, alors que les relations de voisinage y sont un peu moins intenses qu'ailleurs. Il est possible que de telles manifestations y aient lieu plus souvent et/ou que la participation y soit plus soutenue en raison de la présence de davantage de famille. Notons que les personnes sans la nationalité suisse participent davantage aux fêtes de quartiers.

Les rapports de voisinage peuvent donc prendre diverses formes : relations personnelles plus ou moins intenses et plus ou moins positives ou conflictuelles, ou encore participation à des événements ou à des groupes WhatsApp. Ces manières de voisiner se conjuguent et se déploient à deux échelles : celle de l'immeuble, avec le voisinage immédiat que la proximité rend accessible voire inévitable, et celle du quartier, avec le voisinage plus large qu'on connaît par la fréquentation des mêmes espaces extérieurs, services et équipement. Nos résultats montrent que ces deux échelles ne se distinguent guère, sauf pour les membres de coopératives. Le voisinage n'est donc pas uniquement déterminé par une disposition plus ou moins grande à sociabiliser, mais est aussi dépendant de facteurs contextuels qui encouragent plus ou moins les relations, et favorisent différents types de relations. Parmi ces facteurs, relevons l'homogénéité du voisinage en matière socioéconomique et de modes de vie, la

²⁵ Authier, J. Y., & Cayouette-Remblière, J. (2025). *Ce que voisiner veut dire. Une grande enquête sur les liens sociaux de proximité*. PUF.

présence d'organes de décisions (assemblées de PPE ou de coopérative), des espaces communs accueillants, ou encore un statut résidentiel qui permet de se projeter à long terme et favorise la stabilité. Notons toutefois que davantage de contacts n'est pas en soi gage de cohésion sociale. D'une part, les relations se nouent plus aisément avec des personnes socialement similaires, à l'échelle du palier ou de l'immeuble²⁶, et d'autre part les relations plus soutenues entraînent aussi davantage de tensions.

FIGURE 18 : PARTICIPATION À LA VIE « ASSOCIATIVE »/DE QUARTIER

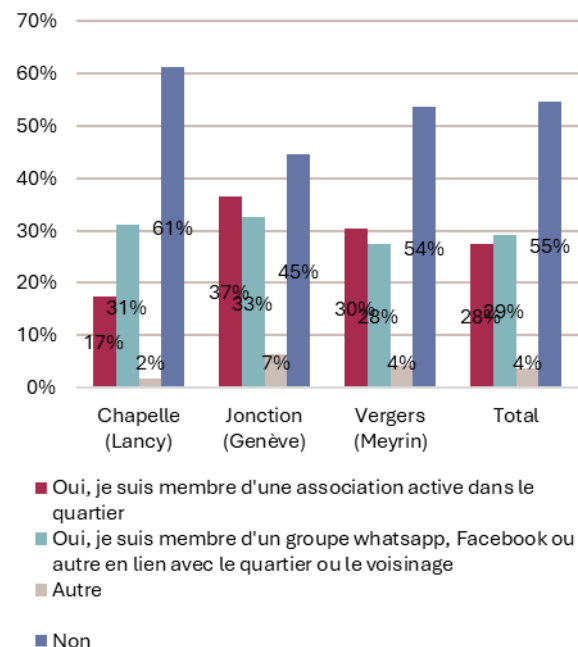
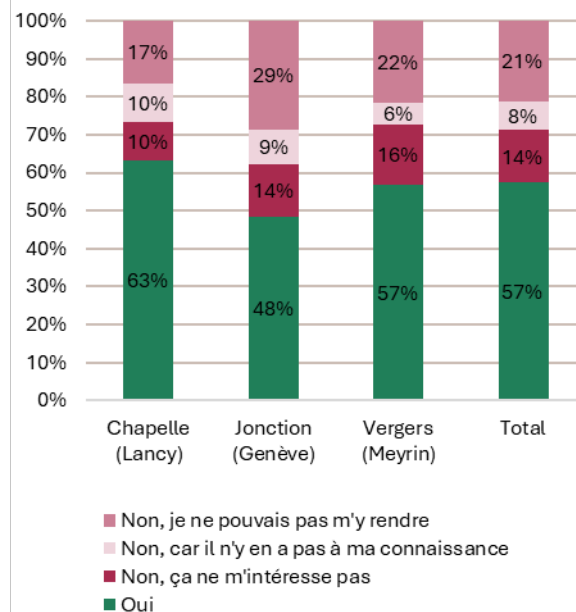


FIGURE 19 : PARTICIPATION AUX FÊTES DE QUARTIER



3.5.3. Discriminations

Entre 6 % des répondantes et répondants aux Vergers et 9 % à la Chapelle disent avoir subi une forme de discrimination dans le quartier durant l'année écoulée. Ce chiffre est difficile à comparer avec les statistiques publiques parce que, nous avons ciblé la question sur les expériences vécues dans le quartier durant les 12 derniers mois. L'Office fédéral de la statistique pose la question sur les cinq années passées, sans limites géographiques. En 2024, 26 % de la population déclare avoir été victime de discrimination (en progression, 15% seulement en 2010). 50 % des situations de discrimination déclarées sont liées au travail, l'espace public arrivant en deuxième position avec 35 %. Si on admet que 35 % des 26 % déclarant avoir été discriminés l'ont été dans l'espace public, cela correspondrait à environ 10 % de la population, soit à peine plus que ce que nous mesurons à la Chapelle. Si l'on considère la différence de temps (un an contre cinq) et la limitation au périmètre du quartier (versus tous les espaces publics pour l'OFS), ces chiffres ne sont pas négligeables.

Les personnes déclarant une expérience de discriminations sont nettement moins satisfaites de leur qualité de vie dans leur quartier : 58% sont insatisfaites, contre seulement 10% pour les personnes qui ne se sentent pas discriminées. Dans notre enquête, le motif de discrimination le plus cité est l'origine étrangère (FIGURE 20). C'est également la raison première dans les statistiques nationales. Alors que nous avons prévu une case pour chacun des motifs de discrimination les plus fréquents mentionnés dans les statistiques publiques, la catégorie « autre » arrive en deuxième position. Le questionnaire précisait :

Autre raison (par exemple, revenu, profession, niveau d'éducation, apparence physique, etc.)

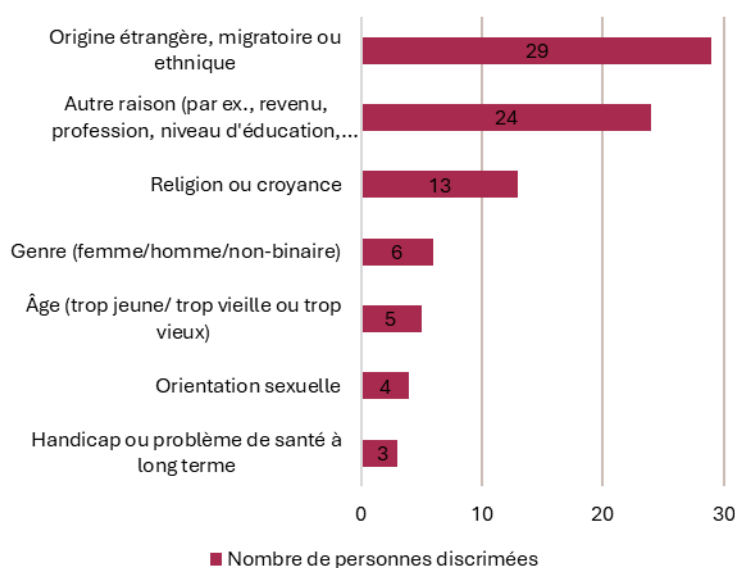
²⁶ Felder, M., Favre, G., Tulin, M., & Koutsolampros, P. (2023). Acquaintances or familiar strangers? How similarity and spatial proximity shape neighbour relations within residential buildings. *Housing, Theory and Society*, 40(5), 642-659.

Une raison pourrait être que nous avons regroupé dans « origine étrangère, migratoire ou ethnique » les variables ayant trait à la migration. Or la langue apparaît comme un motif fréquemment cité dans les données de l'OFS, et n'a peut-être pas été assimilée par nos répondantes et répondants à la question de l'origine. Une autre possibilité est que la place occupée par la question du logement dans le questionnaire a rendu plus saillante l'expérience de ne pas pouvoir obtenir un logement à cause d'un revenu insuffisant. Une dernière possibilité est que la catégorie « autre » comprenne les opinions politiques, un motif qui est récemment remonté en troisième position au niveau national²⁷, peut-être en lien avec la pandémie de COVID.

La discrimination basée sur la religion est le troisième motif cité (c'est le cinquième à l'échelle nationale en 2024). Suivent le genre, l'âge, l'orientation sexuelle et le handicap ou l'état de santé.

Les résultats montrent que ces expériences ont un impact marqué sur la satisfaction de vie et le sentiment de sécurité. La lutte contre les discriminations apparaît donc comme un levier essentiel pour renforcer la qualité de vie et la cohésion sociale dans les quartiers.

FIGURE 20 : MOTIFS DE DISCRIMINATION



²⁷OFS (2025) Expérience de la discrimination.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/population/migration-integration/vivre-ensemble-suisse/experience-discrimination.html>, Consulté le 11 août 2025.

3.6. Importance des critères de la qualité de vie

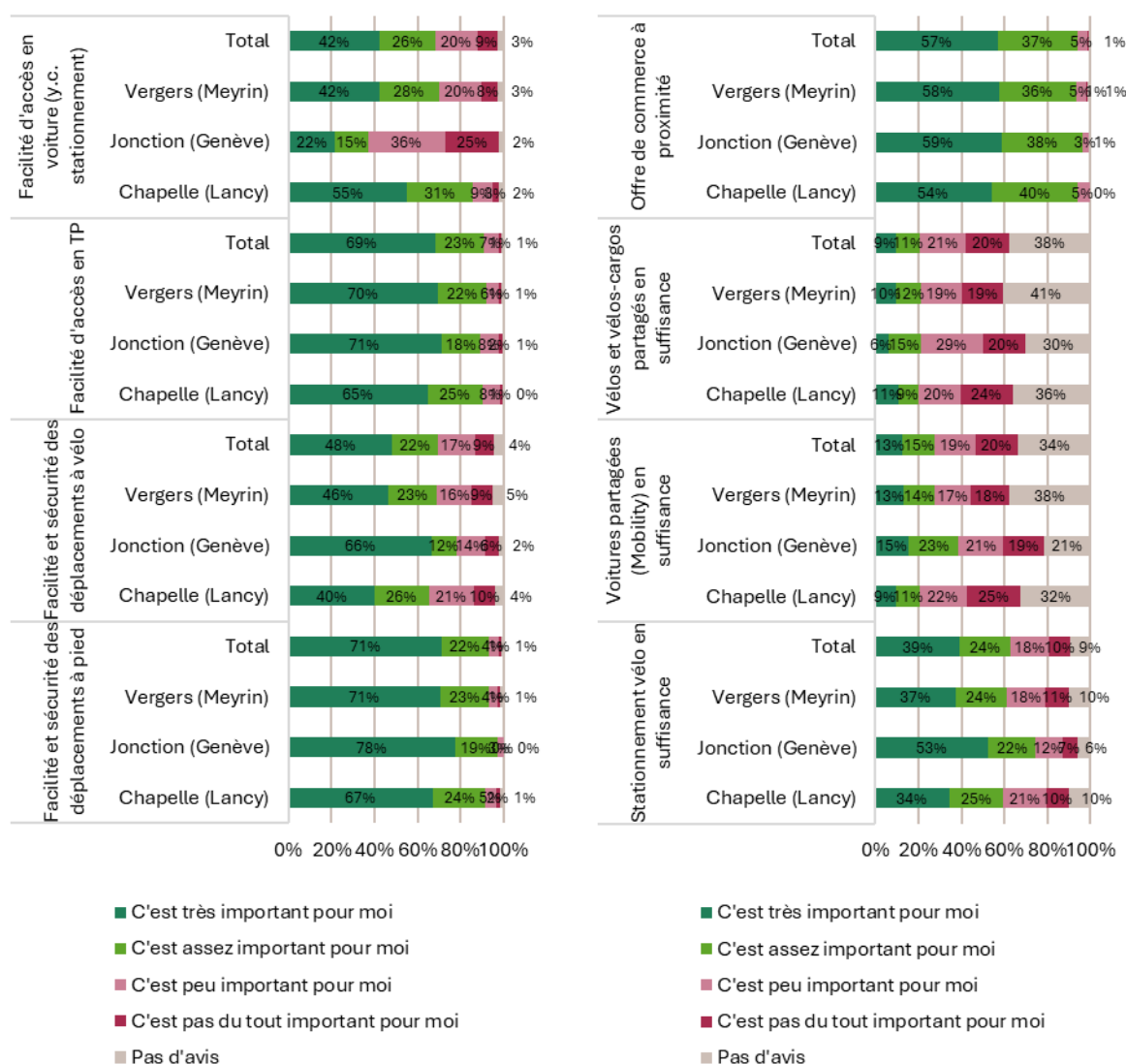
Outre la satisfaction, les critères ont également été évalués selon leur importance. Cette analyse doit permettre de discuter l'utilité des différents critères pour analyser la qualité de vie dans les quartiers.

3.6.1. Accessibilité

En matière de mobilité, c'est la facilité et la sécurité des déplacements à pied qui est le critère jugé le plus important, avec de légères variations entre les quartiers (FIGURE 21). Globalement, c'est important pour 94 % des répondantes et répondants (dont 71 % jugent que c'est « très » important). Suit de près l'offre commerciale à proximité, importante aussi pour 94 % (dont 57 % qui répondent « très importante »).

Alors que tout le monde ou presque se déplace à pied, les critères relatifs au vélo et à la voiture font moins l'unanimité. Environ 30 % des personnes enquêtées considèrent ces aspects peu importants. On trouve des différences autour de la mobilité entre l'écoquartier de la Jonction (avec une population plus urbaphile et tournée vers les mobilités douces et collectives) où l'accès vélo est particulièrement important, sensiblement plus que dans les deux autres quartiers où c'est l'accès en voiture qui est davantage considéré. On retrouve ces mêmes différences concernant le stationnement vélo : 75 % des enquêtées et enquêtés de l'écoquartier de la Jonction considèrent cet indicateur comme important contre environ 60 % dans les deux autres quartiers. L'usage du vélo semble corrélé au niveau de formation : c'est un sujet important pour 60% des personnes avec une formation universitaire et HES, pour 40% des personnes avec une formation professionnelle, et pour 30% des personnes avec une formation générale.

FIGURE 21 : IMPORTANCE ACCORDÉE AUX CRITÈRES D'ACCESSIBILITÉ



Finalement, deux indicateurs — concernant les mobilités partagées (voiture ou vélo) sont considérés comme peu importants : en effet, seuls 28 % des personnes interrogées dans les trois quartiers estiment que la présence de voitures partagées est importante et 21 % concernant les vélos partagés. Dans les deux cas, la part de personnes sans avis est grande : respectivement 34 % (voitures) et 38 % (vélos). De manière générale, les services de mobilité partagée sont peu connus dans la population ce qui renvoie à la faible importance accordée à ces services. Relevons encore un intérêt plus marqué pour les voitures en libre-service (mais pas les vélos) dans l'écoquartier de la Jonction. Ceci s'explique probablement par la forte proportion de coopératrices et coopérateurs (62% dans l'échantillon de l'écoquartier de la Jonction, contre 30% aux Vergers et 0% à la Chapelle).

3.6.2. Espaces verts et vie de quartier

Le sentiment de sécurité est sans conteste le critère jugé le plus important, avec un score de 95 % sur les trois quartiers (et 77 % de « très » important) (FIGURE 22). On observe néanmoins une légère différence entre la Chapelle où 85 % jugent ce critère « très » important et l'écoquartier de la Jonction où « seuls » 70 % en font un point « très » important. Rappelons qu'en matière de satisfaction, le sentiment de sécurité est mieux noté à la Chapelle que dans l'écoquartier de la Jonction. Cela reflète une légère différence de sensibilité entre les deux populations. En effet, alors que plus de 80% des locataires et propriétaires jugent ce critère très important, seuls 63% des coopératrices et coopérateurs sont de cet avis.

Dans le focus group de l'écoquartier de la Jonction, nous avons perçu chez certaines personnes une volonté de relever les enjeux liés à la présence de personnes alcoolisées la nuit, de personnes qui revendent des drogues et de leurs clientèles, sans pour autant mettre leur propre sécurité au centre de la discussion. Il s'agit là à la fois d'une posture politique et d'un processus de familiarisation avec les situations potentiellement dangereuses que nous avons identifiés dans ce quartier dans une précédente enquête²⁸.

Les espaces verts en suffisance sont aussi jugés importants par 95 % des répondantes et répondants (72 % disent « très important »), qui sont tout aussi nombreux à plébisciter des espaces extérieurs accueillants et confortables (62 % disent « très important ») (FIGURE 22). Les scores sont particulièrement homogènes entre les trois quartiers. L'esthétisme du quartier à travers ses immeubles et ses espaces verts est important dans le quotidien de 86 % des répondantes et répondants (« très important » pour 42 %).

Les avis sont plus partagés en ce qui concerne l'importance accordée aux offres et services tels que bibliothèque, places de jeux pour enfants, salles communes ou encore aux animations et événements. Les espaces de jeux pour enfants sont davantage considérés comme importants à Chapelle, où la part de familles est forte. Si cet aspect est vu comme moins important dans l'écoquartier de la Jonction, où les enfants sont aussi nombreux qu'à la Chapelle, c'est sans doute parce que le quartier est bien connecté à d'autres places de jeux hors du quartier. Quant aux salles communes, elles sont considérées comme plus importantes dans l'écoquartier de la Jonction et aux Vergers, et moins importantes à la Chapelle, en l'absence de coopératrices et coopérateurs pour qui c'est un point central. En effet, plus de la moitié de ces derniers jugent les salles communes très importantes, contre moins de 30% des locataires et 18% des propriétaires.

En revanche, on ne constate que peu de différences interquartiers en ce qui concerne l'importance de l'animation et de la présence de services de type bibliothèque, ludothèque, etc. (FIGURE 22). Ces services ne concernent en effet pas toute la population²⁹. D'autre part, il est possible que selon la taille du quartier et sa proximité avec d'autres aménités, la présence de tels services *dans* le quartier ne soit pas jugée prioritaire. Dans le cas de l'écoquartier de la Jonction, la bibliothèque municipale se trouve à 450 mètres.

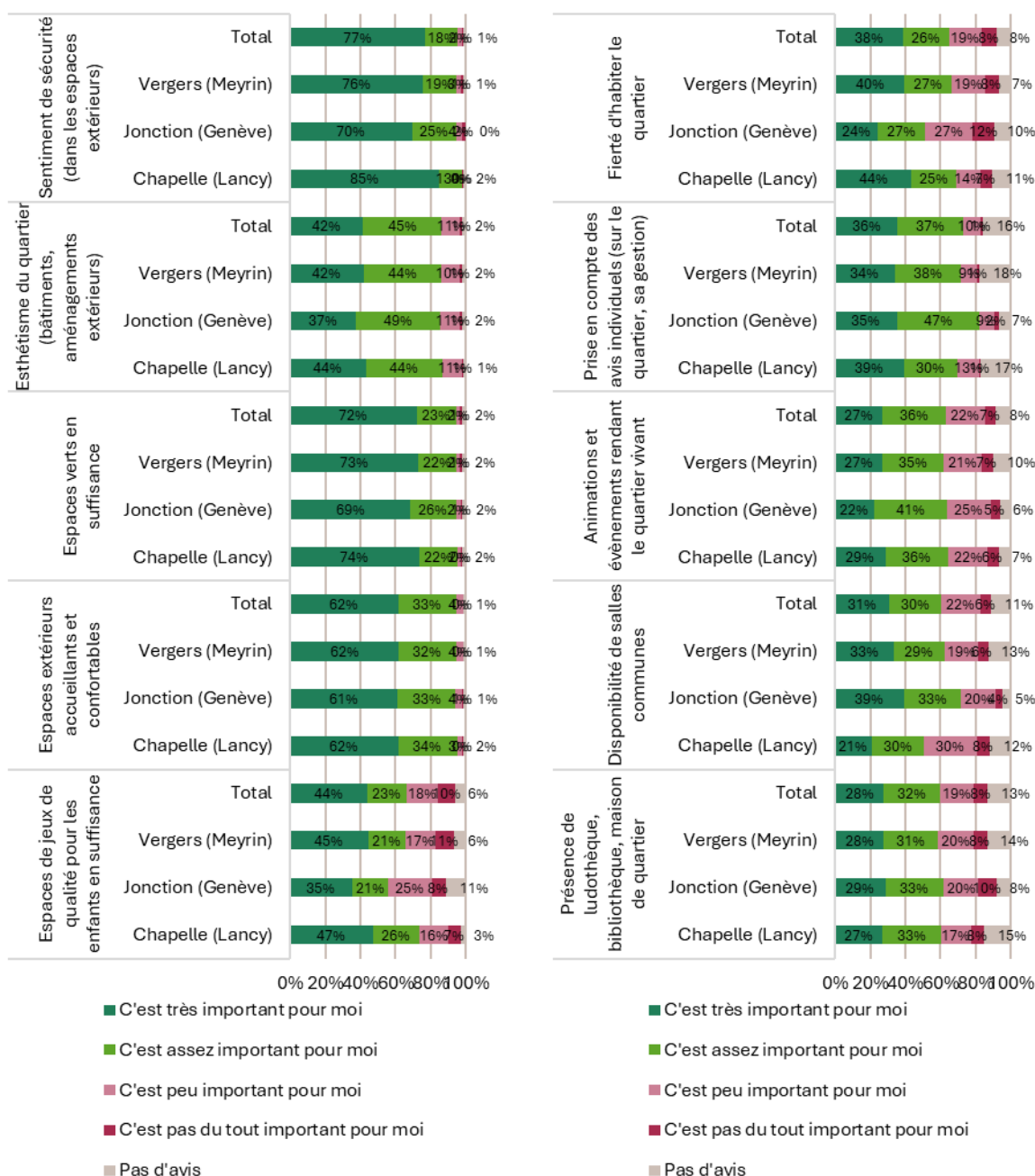
Deux indicateurs complémentaires ont également été évalués (FIGURE 22). La fierté d'habiter dans le quartier est considérée comme un critère important pour caractériser la qualité de vie par 65 % des habitants — à ce titre les habitants de l'écoquartier de la Jonction considèrent cet aspect comme un peu moins important. La fierté d'habiter le quartier est un élément que nous avons discuté en focus group parce que le taux de réponse a été élevé. Il s'avère que cette question a été perçue comme difficile. La fierté peut se référer à une forte d'élitisme, quand on est fier d'habiter un quartier pour le statut qu'il nous apporte. Cela a aussi été parfois compris comme une forme d'identification au lieu. Dans tous les cas, il est difficile d'interpréter la différence entre les trois quartiers. Là aussi, il n'y a pas de différence majeure de satisfaction, seulement d'importance.

Finalement, la prise en compte des avis dans l'organisation du quartier est considérée comme importante par les trois quarts des enquêtées et enquêtés. Ce point est particulièrement mis en avant dans l'écoquartier de la Jonction, reflétant probablement la forte proportion de coopératrices et coopérateurs dans l'échantillon.

²⁸ Felder, M., & Pignolo, L. (2018). «Je préfère les dealers à une rue déserte»: coexistence et familiarisation en milieu urbain. *Sociologie*, 9(1), 1-18.

²⁹ En Suisse, environ 42,7 % de la population de 15 ans et plus a fréquenté une bibliothèque ou médiathèque en 2019, selon le site de l'Office Fédéral de la Statistique.

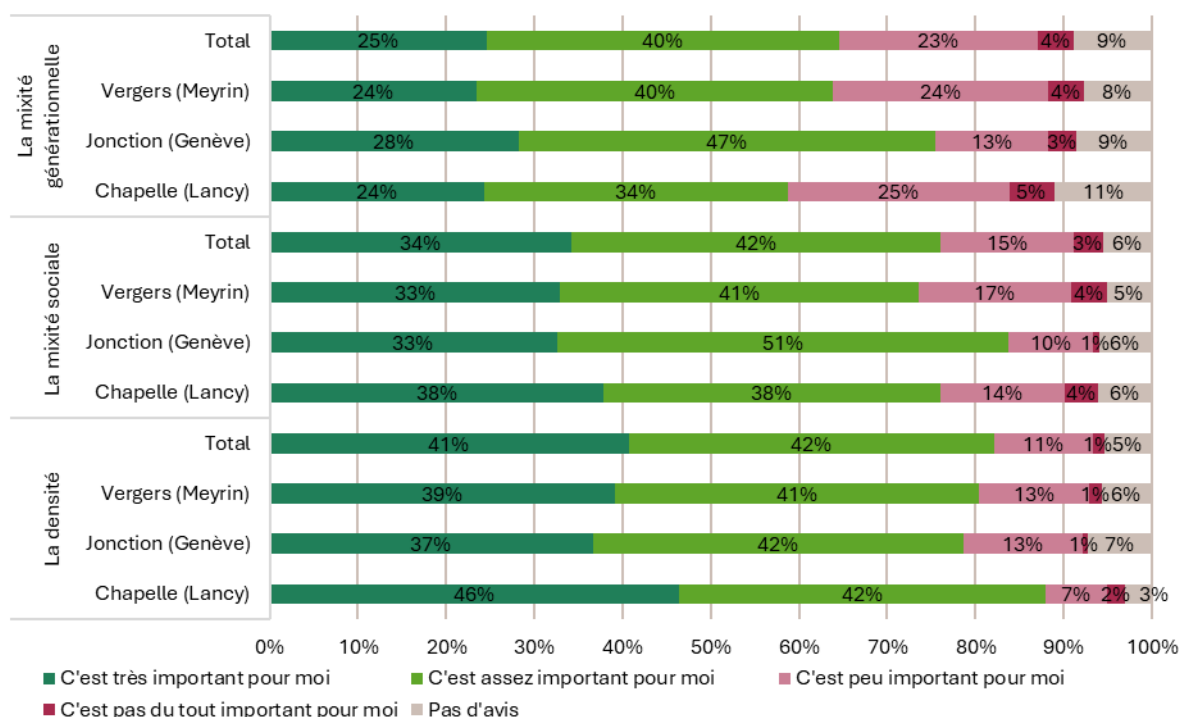
FIGURE 22 : IMPORTANCE ACCORDÉE AUX CRITÈRES RELATIFS AUX ESPACES VERTS ET À LA VIE DE QUARTIER



3.6.3. Densité et mixité

La densité bâtie est une caractéristique importante aux yeux de la population des trois quartiers : 83 % sont de cet avis (FIGURE 23). À la Chapelle, cet aspect est davantage mis en avant et c'est également dans ce quartier qu'elle est le moins bien évaluée, avec une part plus forte de personnes qui trouvent que la densité est trop forte. Concernant la mixité, environ 75 % des personnes interrogées considèrent que la mixité sociale est importante, 65 % pour la mixité générationnelle. Dans l'écoquartier de la Jonction, on considère la mixité sociale et générationnelle comme plus importante que dans les autres quartiers — les habitants de l'écoquartier de la Jonction sont également ceux qui sont le plus satisfaits en matière de mixité sociale. Cet intérêt plus fort pour des quartiers mixtes peut renvoyer aux aspirations plus urbaines des habitants de l'écoquartier de la Jonction, puisque la mixité et la diversité sont l'une des caractéristiques fondamentales de la vie urbaine.

FIGURE 23 : IMPORTANCE ACCORDÉE AUX CRITÈRES DE MIXITÉ ET DE DENSITÉ



En résumé, six critères (accessibilité à pied, en transports publics, présence de commerces, sentiment de sécurité, qualité et quantité des espaces verts) sont jugés importants (ou très importants) par plus de 90 % des répondants (FIGURE 24). Ils constituent des indicateurs essentiels de qualité de vie, auxquels s'ajoutent deux autres aspects valorisés par plus de 80 % : l'esthétisme et une densité adéquate.

Trois autres critères — la mixité sociale, la prise en compte des avis individuels et l'accessibilité à vélo — sont considérés comme importants par au moins 70 % des personnes interrogées. Ils apparaissent toutefois plus spécifiques, concernant par exemple les cyclistes.

Parmi les critères jugés importants par 60 % ou plus, on retrouve également des indicateurs ciblés : certains concernent un mode de transport particulier (vélo, voiture), d'autres les familles (espaces de jeux, ludothèques) ou encore des équipements locaux (salles communes, maisons de quartier). Leur importance semble varier selon leur présence effective dans le quartier.

Deux indicateurs sont jugés peu importants : les services de mobilité partagée (voiture ou vélo), probablement en raison d'une faible connaissance de ces offres. Cela illustre le fait que les critères considérés comme importants par les autorités de planification ne sont pas nécessairement perçus comme tels par la plupart des résidents.

Nous avons ensuite comparé le taux de satisfaction entre celles et ceux qui jugent ces aspects importants et ceux qui les considèrent secondaires. Globalement, les premiers se déclarent plus satisfaits, sauf concernant l'offre de commerces de proximité (notamment à la Chapelle), ce qui révèle un problème réel.

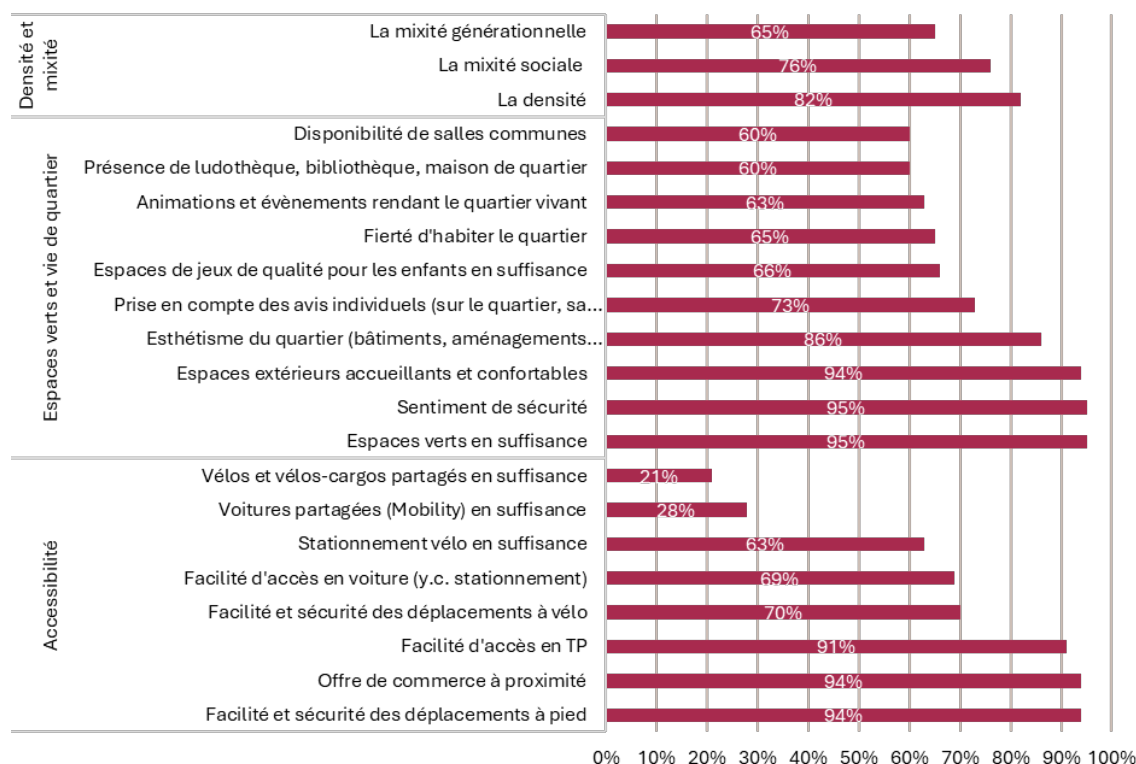
De fortes différences de satisfaction (+20 points) apparaissent pour quatre aspects :

1. la disponibilité de salles communes,
2. la présence de services de type ludothèque/bibliothèque,
3. la fierté d'habiter le quartier,
4. les services de mobilité partagée.

Dans ces cas, les personnes qui jugent ces aspects importants se disent nettement plus satisfaites.

Enfin, pour les critères jugés essentiels par une large majorité, la faible part de répondants qui ne les estiment pas importants ne suffit pas à influencer de manière significative l'évaluation globale.

FIGURE 24 : SYNTHÈSE : IMPORTANCE DES CRITÈRES (AGRÉGATION DES TROIS QUARTIERS)



4. QUALITÉ DE VIE ET MODES DE VIE RÉSIDENTIELS

L'étude que nous avons menée proposait d'intégrer à l'identification des critères d'appréciation de la qualité de vie les plus importants une compréhension des clivages en matière de modes de vie. L'hypothèse sous-jacente — largement étayée par les enquêtes du Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL — est que ces modes de vie expliquent les différentes manières d'envisager la qualité de vie dans un environnement bâti. Comment concevons-nous les modes de vie ?

Les enquêtes sociologiques ont mis en évidence une diversification des classes moyennes, liée aux transformations économiques et sociales des années 1950 et 1960. Aux modèles traditionnels d'ascension sociale, fondés sur le travail et la réussite matérielle, se sont ajoutés des modèles valorisant l'épanouissement personnel et la remise en question des valeurs dites « bourgeoises »³⁰. Ces mutations ont entraîné de nouveaux rapports au territoire et à la ville, notamment un attrait nouveau pour les centres urbains anciens, observé dans les « nouvelles » classes moyennes à haut niveau de diplôme³¹. Il ne s'agit pas d'une simple substitution d'un modèle par un autre, mais bien d'une diversification des modes de vie résidentiels³².

Sur la base de ces constats, notre enquête visait à enrichir l'identification des critères d'appréciation en tenant compte des clivages en matière de modes de vie, reconnaissant ainsi la pluralité des manières d'envisager la qualité de vie dans l'environnement bâti. Cette idée ne signifie pas que la qualité de vie est devenue insaisissable et qu'il y en aurait autant de définitions qu'il y aurait d'individus. Les enquêtes sociologiques, notamment celles menées au Laboratoire de sociologie urbaine de l'EPFL, montrent que les différents modes de vie résidentiels s'articulent autour de quelques axes de différenciation que nous développons ici.

Pour les besoins de cette étude, nous avons défini trois gradients correspondant aux principaux axes de différenciation des modes de vie résidentiels observés dans les enquêtes précédentes. Ils combinent aspirations, préférences et pratiques effectives, et concernent le rapport à l'urbanité de l'environnement citadin (urbaphilie), le rapport aux pratiques de mobilité (mobilité douce et collective) et le rapport aux relations sociales de proximité (Vie communautaire).

Nous avons pour cela intégré dans le questionnaire des questions sur les aspirations et choix résidentiels, ainsi que sur l'importance accordée à différents aspects du cadre de vie. L'objectif était de disposer d'un système simple d'évaluation des différences d'attentes et de pratiques, qu'elles soient sensibles, sociales ou fonctionnelles, afin de relier les usages et les idéaux aux évaluations subjectives de la qualité de vie. Dans cette perspective, la qualité est conçue comme le résultat d'un processus d'ajustement entre modes de vie et milieux de vie.

³⁰ Inglehart, R. (2015). *The silent revolution: Changing values and political styles among Western publics*. Princeton University Press.

³¹ Authier, J. Y. (2001). *Du domicile à la ville*. Vivre en quartier ancien. Anthropos.

³² Thomas, M.-P., & Pattaroni, L. (2012). Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse. *Espaces et sociétés*, n° 148-149(1).

4.1. Trois gradients

4.1.1. Gradient « urbaphilie »

Le premier gradient appelé « urbaphilie » oppose :

- d'un côté, des préférences pour des environnements urbains denses, dotés d'aménités de proximité et de logements collectifs (immeubles) ;
- de l'autre, des préférences pour des environnements périurbains ou ruraux, associés à des formes d'habitat individuel (maisons mitoyennes ou individuelles).

Les trois quartiers étudiés peuvent être qualifiés d'urbains. Cependant, l'écoquartier de la Jonction représente l'environnement le plus typiquement citadin. Les Vergers et La Chapelle, situés dans la première couronne autour du centre-ville, présentent des cadres plus verts, moins denses, avec une urbanisation plus récente.

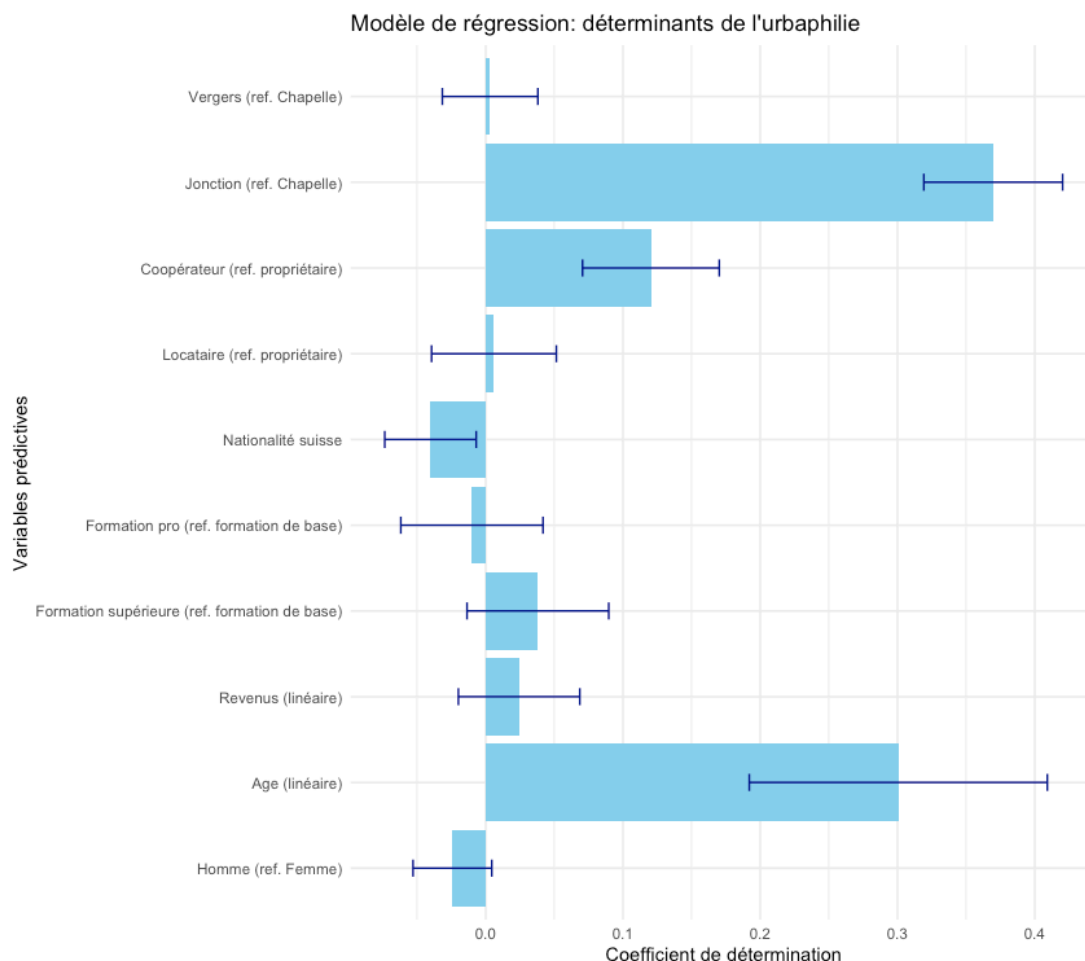
Nous supposons que les personnes les plus urbaphiles trouvent leur compte dans l'écoquartier de la Jonction, tandis que celles aspirant à un mode de vie plus rural ou à un logement individuel pourraient exprimer une forme d'insatisfaction. Concernant les quartiers de la Chapelle et des Vergers, les perceptions de leur urbanité semblent plus ouvertes à interprétation. Quoi qu'il en soit, le degré de satisfaction par rapport à la qualité de vie semble donc étroitement lié aux orientations résidentielles, et à la manière dont celles-ci s'accordent — ou non — avec le milieu de vie et la perception qu'on en a.

La **FIGURE 25** résume un modèle statistique visant à déterminer les caractéristiques des répondantes et répondants qui prédisent leur « urbaphilie ». Le modèle évalue ainsi différents facteurs, d'une part le quartier, d'autre part des caractéristiques sociodémographiques : le statut d'occupation de son logement (propriétaire, membre d'une coopérative ou locataire), le statut légal (résumé par une distinction entre les personnes de nationalité suisse et les autres), le niveau de formation (distingué ici les personnes sans formation ou avec une formation de base, les personnes avec une formation professionnelle et les personnes avec une formation supérieure), le revenu (abordé ici à partir de catégories ordonnées), l'âge (abordé également à partir de catégories ordonnées) et le genre (les personnes non-binaires sont trop peu nombreuses pour être considérées dans un tel modèle).

Le graphique présente visuellement les résultats d'une régression linéaire, en indiquant l'effet estimé de chaque variable incluse dans le modèle. La barre bleu clair épaisse représente la valeur du coefficient estimé pour chaque variable : plus elle est placée vers la droite, plus l'effet est positif (c'est-à-dire que cette variable est associée à une augmentation de la variable dépendante — la satisfaction avec le quartier — toutes choses égales par ailleurs) ; plus elle est vers la gauche, plus l'effet est négatif (donc associé à une diminution de la variable dépendante).

La barre fine bleu foncé représente l'erreur standard du coefficient, c'est-à-dire l'incertitude autour de cette estimation. Si cette barre traverse la valeur zéro sur l'axe horizontal, cela signifie que l'effet n'est pas statistiquement significatif au seuil habituel : autrement dit, on ne peut pas affirmer avec un niveau de confiance suffisant qu'il y a réellement un effet distinct. De plus, si la barre bleu clair épaisse est courte, montrant un effet faible, l'incertitude persiste même si cette barre ne traverse pas la valeur zéro. Ce type de graphique facilite ainsi la lecture simultanée de la direction, de la magnitude et de la fiabilité statistique des effets estimés par le modèle.

FIGURE 25 : DÉTERMINANTS DE L'URBAPHILIE



La Figure 25 montre qu'à statut d'occupation, statut légal, formation, revenu, âge et genre égal, les répondantes et répondants de l'écoquartier de la Jonction ont des scores d'urbaphilie significativement plus élevés par rapport aux autres quartiers. Les membres de coopératives ont aussi des scores d'urbaphilie significativement plus élevés que les locataires et propriétaires. Enfin, lorsque l'âge augmente, le score d'urbaphilie suit.

On peut estimer que l'écoquartier de la Jonction plus que les deux autres quartiers a attiré des personnes à la recherche d'un mode de vie citadin et proche des aménités. Comme constaté dans d'autres enquêtes, les personnes qui valorisent la vie en coopérative recherchent également un mode de vie citadin, à proximité des aménités³³. Enfin, l'effet de l'âge peut s'expliquer par un rétrécissement de l'espace d'action (c'est-à-dire l'espace dans lequel se déroule la vie quotidienne) qui accompagne le vieillissement³⁴. Ce rétrécissement va de pair avec une importance croissante accordée à la proximité des aménités.

Pour les autres variables (nationalité, formation, revenu et genre), la marge d'erreur est trop importante par rapport à la force du coefficient.

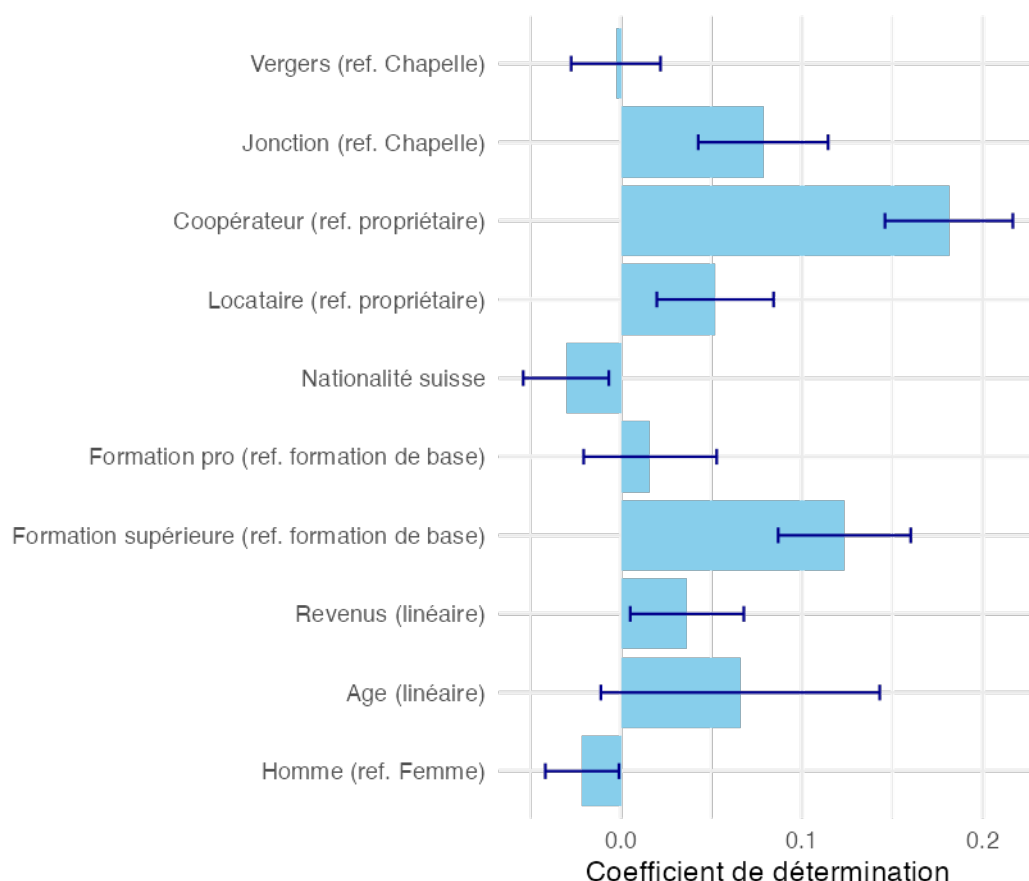
4.1.2. Gradient « mobilité douce et collective »

Le deuxième gradient « mobilité douce et collective » met en tension des pratiques de mobilité « douce » (marche, vélo) et collective (transports publics) et des pratiques de mobilité plus individuelles et motorisées (voiture, moto, scooter).

³³ Thomas, M.-P., & Pattaroni, L. (2012). Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse. *Espaces et sociétés*, n° 148-149(1).

³⁴ Armbruster-Elatifi, U. (2024). *Les usages de la ville par les personnes âgées*. Seismo Verlag.

FIGURE 26 : DÉTERMINANTS DE L'ORIENTATION VERS LA MOBILITÉ DOUCE ET COLLECTIVE



La FIGURE 26 montre qu'à caractéristiques égales, les répondantes et répondants de l'écoquartier de la Jonction se distinguent des autres quartiers par des gradients de mobilité douce et collective significativement supérieurs aux autres quartiers. Ceci peut s'expliquer par la position centrale du quartier, dont la desserte en transports publics est nettement supérieure à celle des autres quartiers étudiés. La position du quartier a aussi pour conséquence que davantage d'aménités sont atteignables à pied et à vélo. Par rapport au statut d'occupation, on observe que les membres de coopératives ont une propension à privilégier ces moyens de transport durables. L'utilisation des modes durables et collectifs augmente aussi avec le niveau de formation.

Pour les autres variables (nationalité, revenu et genre), la marge d'erreur est trop importante par rapport à la force du coefficient.

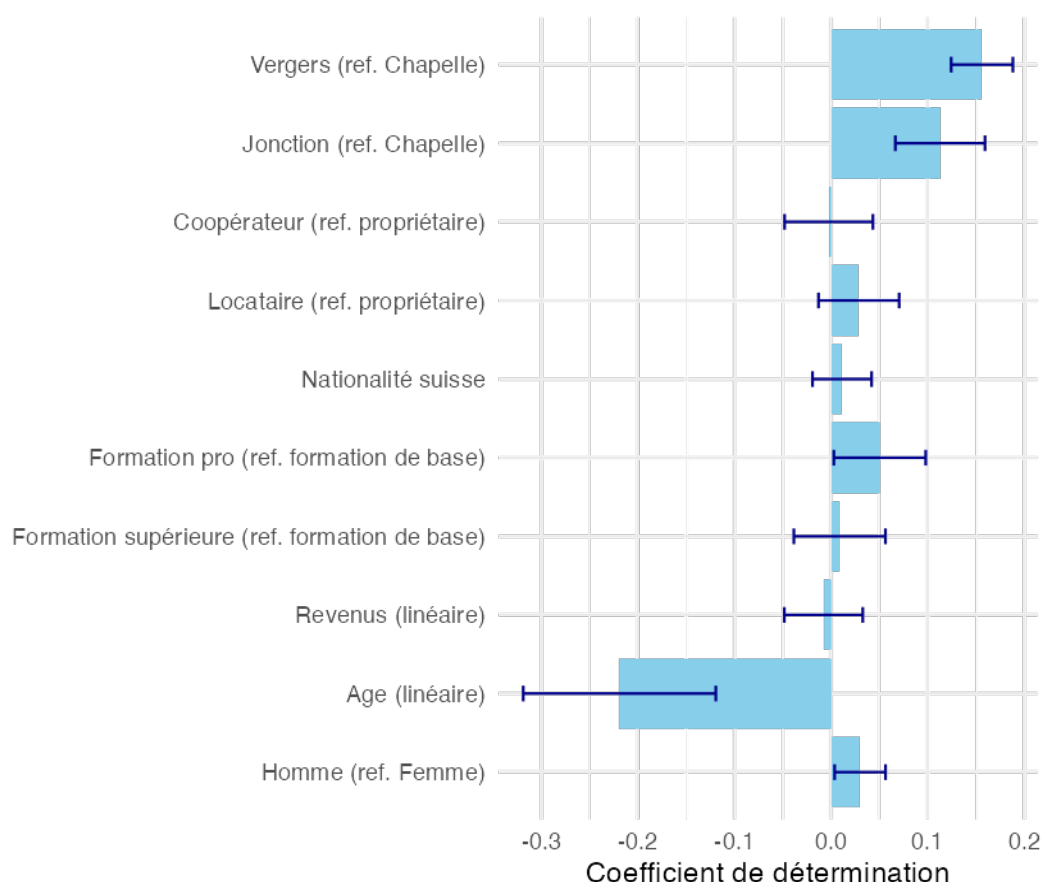
4.1.3. Gradient « vie communautaire »

Le troisième gradient, que nous qualifions de « vie communautaire », s'intéresse aux rapports au voisinage et à l'importance accordée à la convivialité à l'échelle locale. Le terme est ici employé dans un sens neutre et analytique, pour désigner le degré d'attachement à la vie collective et aux interactions de proximité, sans connotation ethnique ou identitaire.

Ce gradient oppose deux types d'orientations :

- d'un côté, des modes de vie davantage individualistes, marqués par un moindre intérêt vis-à-vis des relations de voisinage ;
- de l'autre, des aspirations à une vie plus collective, valorisant les échanges informels et les espaces de rencontre partagés.

FIGURE 27 : DÉTERMINANTS DE L'ORIENTATION VERS LA VIE COMMUNAUTAIRE



La FIGURE 27 montre que c'est cette fois l'écoquartier de la Jonction et celui des Vergers qui se distinguent de la Chapelle par un gradient significativement plus élevé en matière de Vie communautaire. Étonnement, le statut de membre d'une coopérative ne semble pas forcément aller de pair avec un plus grand intérêt pour les relations de voisinage. Quant à l'âge, il joue un rôle négatif. L'avancée en âge — à caractéristiques égales — diminue globalement l'intérêt pour les rencontres de voisinage. Ceci pourrait s'expliquer par la forte activité de voisinage (et le fort intérêt) des jeunes parents par rapport aux autres catégories d'âge. Les enquêtes montrent que les plus jeunes sont parmi les moins orientés vers leur voisinage³⁵, mais cette catégorie est sans doute trop peu représentée dans notre échantillon.

Pour les autres variables (statut d'occupation, nationalité, formation, revenu et genre), la marge d'erreur est trop importante par rapport à la force du coefficient.

Avant d'aller plus loin et d'analyser comment ces gradients influencent la perception de la qualité de vie dans les trois quartiers, notons qu'ils sont faiblement corrélés entre eux, et ce de manière positive (voir annexe). Ceci suggère qu'ils captent différentes orientations en matière de modes de vie, celles-ci ne sont pas en contradiction les unes avec les autres.

4.2. Modes de vie et satisfaction

Ces trois gradients, captant différentes orientations en matière de modes de vie résidentiels, peuvent maintenant nous aider à saisir les déterminants de la qualité de vie sans présupposer une homogénéité des préférences et des aspirations dans la population étudiée. Nous avons donc créé un modèle qui permet d'expliquer la variation de la satisfaction avec le quartier en

³⁵ Authier, J.Y., and J. Cayouette-Remblière (2025). *Ce que voisiner veut dire: une grande enquête sur les liens sociaux de proximité*. PUF.

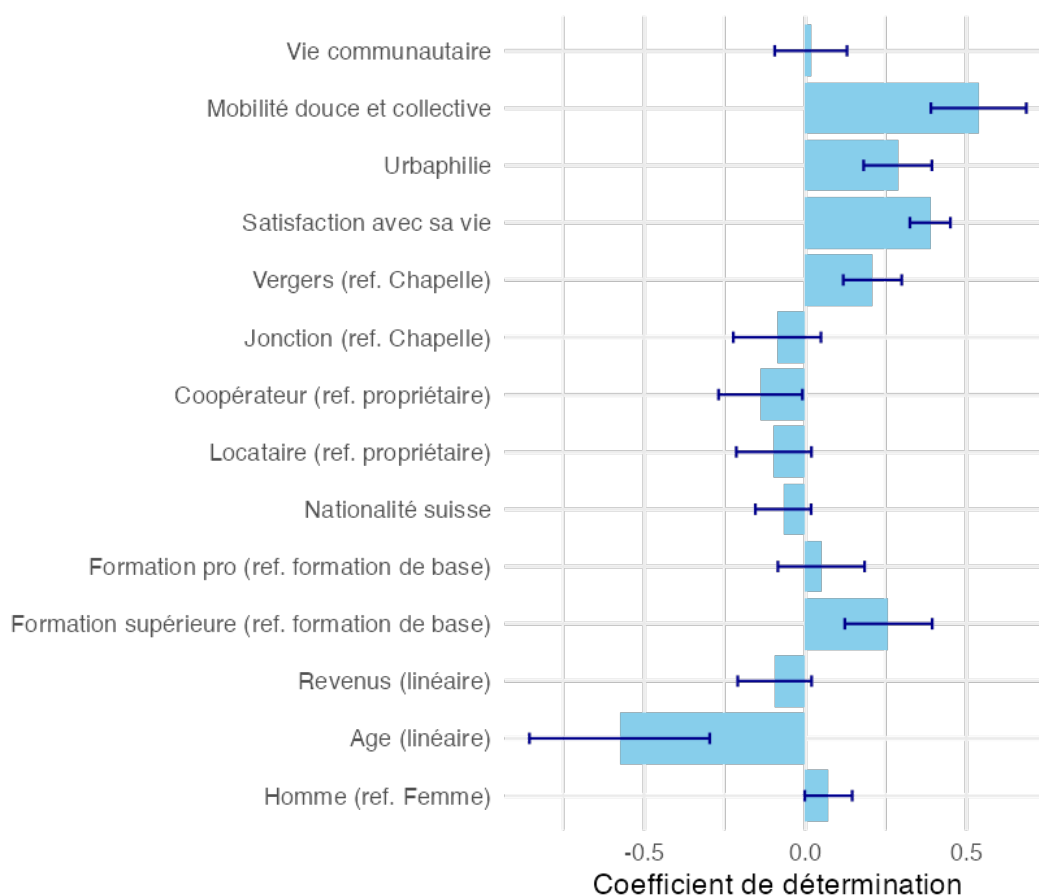
fonction de certaines caractéristiques sociodémographiques³⁶, des différents modes de vie, et des quartiers eux-mêmes. Ce qui nous intéresse ici sont les caractéristiques des individus et non leur appréciation des différents éléments du quartier que nous évaluerons dans la prochaine section.

La variable que nous cherchons à expliquer ici est la réponse à la question : *Globalement, êtes-vous satisfaite ou satisfait du quartier ?*

Rappelons que les réponses à cette question sont concentrées sur les valeurs élevées, indiquant une satisfaction globalement forte. Dans ce contexte, les analyses qui suivent peuvent être interprétées comme une tentative d'identifier les facteurs associés aux écarts à cette tendance, c'est-à-dire aux cas d'insatisfaction relative.

Le modèle de régression (FIGURE 28) permet d'estimer l'influence propre de chaque facteur sur la variable étudiée, toutes choses égales par ailleurs. Par exemple, le fait d'inclure le quartier dans l'analyse permet de contrôler statistiquement les différences entre les quartiers, de sorte que l'effet des autres variables (comme l'urbaphilie) ne soit pas confondu avec celui de la localisation.

FIGURE 28 : MODÈLE DE RÉGRESSION LINÉAIRE POUR EXPLIQUER LA SATISFACTION AVEC LE QUARTIER



³⁶ Dans les modèles de régression utilisés dans ce rapport, nous n'avons inclus qu'un nombre limité de variables de contrôles. Par exemple, l'âge et le genre figurent dans le modèle, mais pas la composition du ménage. Pour chaque variable ajoutée, le modèle mesure un effet. Or, l'échantillon est relativement limité, et mesurer un grand nombre d'effets à partir d'un faible nombre d'observations risque de produire des intervalles de confiances très importants et par conséquent des résultats peu fiables.

Les résultats du modèle de régression résumés dans la FIGURE 28³⁷ mettent en lumière des facteurs qui déterminent l'appréciation du quartier. Les plus déterminants sont :

- L'orientation vers la mobilité douce. Les personnes utilisant ou valorisant ces modes de déplacement sont plus satisfaites de leur qualité de vie dans les trois quartiers.
 - Cela peut refléter une adéquation entre leurs attentes et les aménagements du quartier. Les trois quartiers ayant été pensés pour favoriser la mobilité douce et collective, les personnes qui y recourent ou les valorisent trouvent donc davantage leur compte dans ces environnements.
- Le niveau de formation. Les personnes ayant un niveau de diplôme supérieur sont plus satisfaites que les autres.
 - La littérature scientifique montre que le niveau de formation influence positivement la satisfaction avec la vie, à travers des niveaux de revenus plus élevés, un meilleur état de santé, un statut social plus enviable, mais aussi ayant un effet propre³⁸. Un haut niveau de formation ne se limite pas à ouvrir la voie vers des emplois mieux rémunérés ; il permet également de choisir des activités professionnelles qui correspondent davantage à ses aspirations personnelles, à ses valeurs ou à ses centres d'intérêt, même si elles ne garantissent pas un revenu élevé. La formation élargit donc l'éventail des choix de vie et favorise l'épanouissement personnel. Des études suggèrent que ces mécanismes influencent la satisfaction vis-à-vis du quartier³⁹,
- L'urbaphilie, c'est-à-dire l'appréciation des ambiances urbaines, est aussi associée positivement à la satisfaction avec le quartier.
 - Si cette relation semble évidente dans le cas de l'écoquartier de la Jonction, elle l'est moins pour les deux autres quartiers. Nous avons vu qu'une partie importante de la population de la Chapelle et des Vergers aspire à une vie de village et que leurs quartiers, sans être des villages, leur donnent en partie satisfaction. On peut cependant supposer que par rapport à ces personnes attirées par la campagne, les personnes aspirant à un mode de vie plus urbain trouvent davantage leur compte dans ces deux quartiers périurbains.
- La satisfaction avec sa propre vie. Les personnes globalement satisfaites de leur vie ont également tendance à percevoir positivement leur environnement résidentiel.
 - Comme évoqué en introduction, il semble difficile de dissocier sa situation résidentielle de sa situation de vie en général, ces deux points ayant une influence réciproque marquée.
- Enfin, les répondantes et répondants du quartier des Vergers sont plus satisfaites et satisfaits que les autres, toute chose égale par ailleurs.

Pour les autres variables, la marge d'erreur est trop importante par rapport à la force du coefficient. Les données récoltées ne permettent donc pas de se prononcer sur l'effet, sur la satisfaction générale avec le quartier, du gradient de vie communautaire, du statut d'occupation, de la nationalité, du niveau de revenu, de l'âge ou encore du genre.

L'effet du statut d'occupation, qui apparaît si structurant dans les résultats des trois rapports d'enquête, est ici effacé par les différences qui le recoupent : le niveau de formation par exemple, l'urbaphilie, ou encore l'orientation vers les mobilités douces et collectives.

En somme, la satisfaction envers le quartier dépend avant tout de l'adéquation de son quartier avec son mode de vie, davantage qu'elle dépend des variables sociodémographiques.

Les mêmes facteurs expliquent-ils aussi la satisfaction vis-à-vis du logement ? Ni le genre, ni l'âge, ni la formation, ni le revenu ne semblent expliquer la satisfaction avec son logement. Par contre, les locataires sont significativement moins satisfaites et satisfaits que les autres statuts d'occupation. À caractéristiques égales, les habitantes et habitants de l'écoquartier de la Jonction semblent aussi moins satisfaits que leurs homologues des Vergers et de la Chapelle.

La satisfaction avec sa vie en générale est fortement liée à la satisfaction avec son logement, montrant à quel point l'appréciation de son logement est teintée de l'appréciation générale de

³⁷ Le R^2 ajusté indique que le modèle n'explique qu'environ 11 % de la variance de la variable dépendante, ce qui reste faible. La statistique de Fisher ($F = 4,36$, $p < 0,001$) confirme néanmoins la significativité du modèle.

³⁸ Salinas-Jiménez, M. D. M., Artés, J., & Salinas-Jiménez, J. (2011). Education as a positional good: A life satisfaction approach. *Social indicators research*, 103(3), 409-426.

³⁹ Parkes, A., Kearns, A., & Atkinson, R. (2002). What Makes People Dissatisfied with their Neighbourhoods? *Urban Studies*, 39(13), 2413-2438.

sa vie ou, à l'inverse, à quel point être satisfait de son logement compte dans la satisfaction avec sa vie en général.

Les personnes les plus urbaphiles sont enfin plus satisfaites avec leur logement, ce qui peut s'expliquer en partie par le fait que les personnes les moins urbaphiles aspirent à une maison mitoyenne ou individuelle. Leur insatisfaction peut être comprise en lien avec le type de logement peut-être davantage que par ses autres caractéristiques.

Notons enfin que le modèle incluant les critères mentionnés ci-devant explique environ 23 % de la variance, ce qui suggère qu'il y a bien d'autres ressorts de la satisfaction avec le logement.

5. EXPLIQUER LA SATISFACTION RÉSIDENTIELLE

5.1. Satisfaction vis-à-vis du quartier

Dans l'enquête, les répondantes et répondants ont été invités à indiquer à la fois leur niveau de satisfaction vis-à-vis de différents aspects du quartier, et l'importance qu'ils et elles attribuent à chacun de ces critères. Cette première démarche permet de saisir la perception subjective et déclarative de ce qui compte pour les habitantes et habitants dans leur qualité de vie : elle reflète les priorités exprimées et les attentes explicites des personnes interrogées. En complément, une seconde approche consiste à analyser statistiquement, à l'aide d'une régression linéaire, dans quelle mesure chaque critère est effectivement associé à la satisfaction globale vis-à-vis du quartier. Cette méthode permet d'identifier les facteurs qui, toutes choses égales par ailleurs, contribuent réellement à expliquer les variations observées dans la satisfaction vis-à-vis du quartier. Les deux démarches sont ainsi complémentaires : l'une éclaire ce que les habitantes et habitants disent valoriser, l'autre met en évidence les déterminants effectifs de la satisfaction, parfois convergents, mais parfois aussi distincts des déclarations subjectives.

Le modèle ci-dessous reprend les variables explicatives utilisées dans le précédent modèle, et y ajoute des variables liées aux différentes dimensions du quartier. Nous avons retenu les critères quasi unanimement considérés comme importants ($\geq 94\%$ des répondantes et répondants jugent ces facteurs importants) :

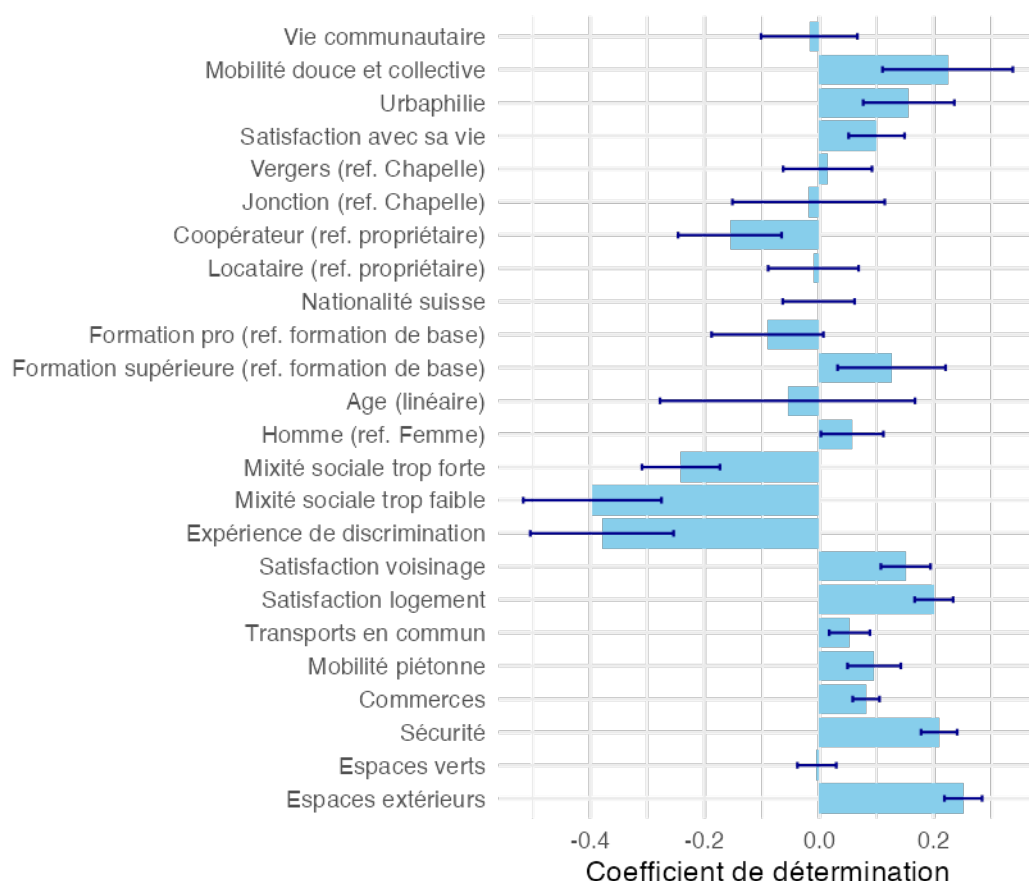
- La facilité d'accès en transports publics
- La facilité et la sécurité des déplacements à pied
- La présence de commerces à proximité et en suffisance
- Le sentiment de sécurité dans les espaces extérieurs
- La présence d'espaces extérieurs accueillants et confortables
- La présence d'espaces verts en suffisance

Nous y avons aussi ajouté des éléments relatifs au vivre-ensemble :

- Satisfaction avec ses relations de voisinage
- Appréciation de la mixité sociale
- Expérience de discrimination

Enfin, nous avons inclus dans le modèle la satisfaction avec le logement.

FIGURE 29 : MODÈLE DE RÉGRESSION LINÉAIRE POUR EXPLIQUER LA SATISFACTION AVEC LE QUARTIER



Le modèle résumé dans la FIGURE 29⁴⁰ reprend les variables sociodémographiques du modèle précédent (FIGURE 28), et y ajoute l'appréciation de différents éléments liés au quartier. La comparaison entre les deux modèles montre un net déplacement de l'explication de la satisfaction résidentielle. Dans le premier modèle, quelques caractéristiques sociodémographiques (âge, niveau de formation, quartier des Vergers) apparaissent significatives, aux côtés de dispositions personnelles comme l'urbaphilie, l'orientation vers la mobilité douce et la satisfaction de vie. Mais une fois introduites dans le second modèle les évaluations directes des caractéristiques du quartier et du logement, ces effets disparaissent : ni l'âge, ni la formation, ni le quartier n'ont d'influence propre. Les variables contextuelles (espaces extérieurs, sécurité, commerces, accessibilité à pied, satisfaction avec le logement et le voisinage) deviennent en revanche les déterminants majeurs, et le pouvoir explicatif du modèle s'accroît fortement (R^2 ajusté de 0.11 à 0.53). Toutefois, cela ne signifie pas que les profils sociaux sont sans importance : il est possible que des groupes comme les personnes diplômées ou les habitantes et habitants des Vergers soient plus enclins à apprécier certains aspects du quartier du fait de leurs ressources, de leurs modes de vie ou de leur lieu de vie. Leur influence s'exerce alors de manière indirecte, en passant par ces évaluations. Ainsi, la satisfaction ne dépend pas seulement de « qui l'on est » et « où on vit » ni uniquement de « à quel point on est satisfait des caractéristiques du quartier », mais bien de l'articulation entre les caractéristiques sociales des habitants et leur manière d'évaluer les ressources et qualités de leur environnement résidentiel.

Si l'on passe maintenant aux dimensions des quartiers et à leur appréciation par les répondantes et répondant, on observe que les variables associées à la vie sociale du quartier apparaissent comme des déterminants particulièrement puissants. L'appréciation de la mixité sociale capte une dimension élargie de la satisfaction ou de l'insatisfaction vis-à-vis de la composition de la population du quartier et de la manière dont elle est perçue. La perception

⁴⁰ Le R^2 ajusté (0,5345) montre que le modèle explique plus de 53 % de la variance de la variable dépendante. La statistique de Fisher ($F = 25,88$, $p < 0,001$) atteste d'une significativité élevée. Le modèle précédent (FIGURE 28) n'expliquait que 11% de la variance.

d'une mixité sociale jugée soit trop faible, soit trop forte est associée à une baisse marquée de la satisfaction. D'après les enseignements tirés de l'enquête qualitative, le constat d'une mixité jugée trop forte renvoie le plus souvent à un sentiment de concentration excessive de populations défavorisées ou d'origines étrangères. En revanche, nous n'avons pas recueilli de témoignages permettant de préciser à quoi renvoie l'idée d'une mixité jugée trop faible. Une hypothèse est qu'elle exprime un ressenti de manque d'échange ou de communication entre les différentes catégories de population, et l'idée que la mixité n'est effective que lorsqu'elle s'accompagne d'interactions sociales et d'une sociabilité partagée. Ce sentiment de séparation serait source d'insatisfaction.

Dans le même registre, avoir vécu une expérience de discrimination constitue l'un des prédicteurs les plus puissants de l'insatisfaction vis-à-vis du quartier. Ce résultat met en évidence le rôle central de la qualité sociale. Une expérience d'exclusion, de stigmatisation ou des interactions négatives peut annuler les bénéfices tirés d'un environnement agréable ou bien équipé. La discrimination agit ainsi comme une barrière à l'appropriation positive du quartier.

La satisfaction avec le voisinage ressort comme un facteur déterminant de la qualité de vie dans le quartier. La proximité résidentielle implique une cohabitation contrainte, ce qui amplifie l'impact des relations de voisinage, qu'elles soient harmonieuses ou conflictuelles. Ainsi, s'entendre avec ses voisins et voisines renforce fortement la satisfaction globale, tandis que des tensions ou des conflits teintent négativement l'expérience du quartier.

Après avoir analysé les éléments individuels puis sociaux, nous allons aborder les dimensions matérielles et environnementales du cadre de vie. L'appartement constitue le lieu central de la vie quotidienne, et la satisfaction vis-à-vis du logement se révèle être un très bon prédicteur de la satisfaction globale vis-à-vis du quartier. Comme nous l'avons souligné en introduction, il est difficile pour les habitants de dissocier complètement leur logement de leur quartier : les deux dimensions se recoupent et s'entrelacent dans l'expérience résidentielle.

À l'échelle du quartier, plusieurs caractéristiques apparaissent déterminantes. Si l'accessibilité en transports publics n'atteint pas le seuil de significativité, l'accessibilité et la sécurité piétonne contribuent positivement et significativement à la satisfaction, tout comme la proximité des commerces. La présence d'espaces extérieurs perçus comme accueillants et confortables semble plus déterminante que la présence d'espaces verts. Cette dernière dimension qui était considérée plus importante que la première dans les réponses au questionnaire. Une explication est que les deux variables sont corrélées : les quartiers riches en verdure sont souvent perçus aussi comme plus agréables et accueillants. Dans une régression multivariée, quand deux variables sont corrélées, c'est souvent l'une qui « capte » l'effet explicatif. Ici, « espaces extérieurs accueillants » peut résumer davantage d'éléments concrets de la qualité de vie, ce qui fait qu'il reste significatif dans le modèle, alors que les espaces verts ne le sont plus.

Le sentiment de sécurité dans les espaces extérieurs joue également un rôle fondamental. Nous avons observé dans les trois quartiers de fortes corrélations avec la satisfaction.

En somme, ces résultats indiquent que la satisfaction vis-à-vis du quartier est déterminée à la fois par ses dimensions fonctionnelles, sensibles et sociales. Les profils sociodémographiques des habitantes et habitants jouent, quant à eux, un rôle marginal, une fois qu'on prend en compte leurs modes de vie. La qualité de vie résulte de l'adéquation entre les caractéristiques sociales et matérielles de l'environnement, d'une part, et les aspirations ainsi que les pratiques des habitantes et habitants, d'autre part. Cette adéquation peut parfois relever du hasard, mais elle reflète le plus souvent un choix délibéré. Par ailleurs, nous avons observé que les personnes déclarant ne pas avoir véritablement choisi leur quartier se disent généralement moins satisfaites de celui-ci que celles ayant fait un choix affirmé.

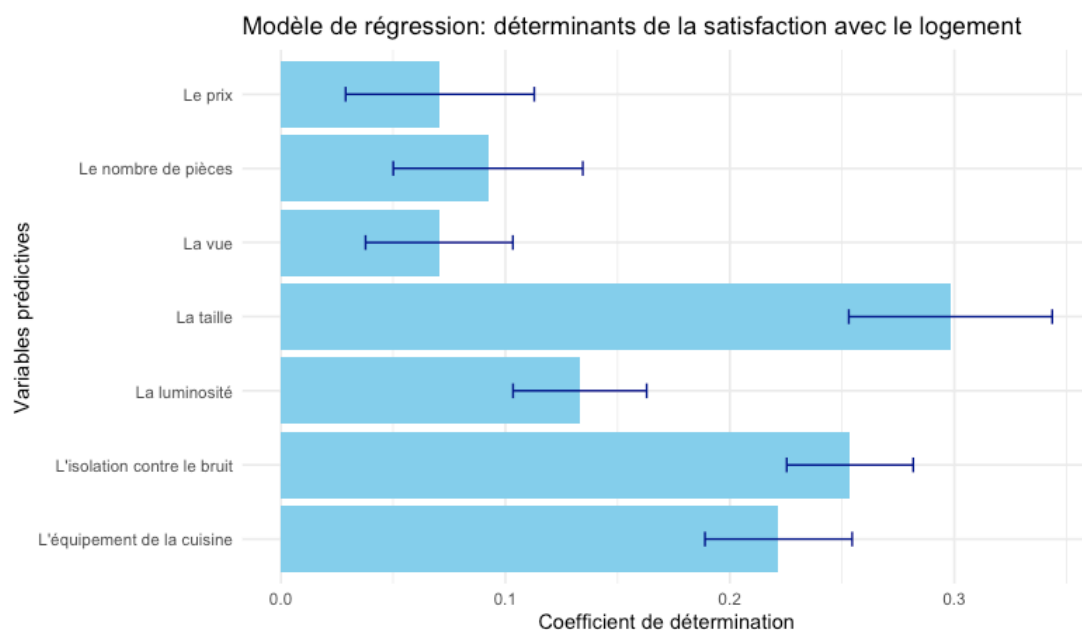
Pour résumer, les principaux facteurs prédictifs d'une forte satisfaction sont, par ordre d'importance :

1. Juger la mixité sociale adéquate
2. Ne pas avoir été victime de discrimination
3. Considérer que les espaces extérieurs sont accueillants et confortables
4. Favoriser les mobilités douces et collectives
5. Se sentir en sécurité à toute heure
6. Être satisfait de son logement
7. Aspirer à une vie en milieu urbain
8. Être satisfait de ses relations de voisinage
9. Être satisfait avec sa vie en général
10. Considérer que les déplacements à pied sont faciles et sûrs
11. Considérer qu'il y a assez de commerces à proximité

5.2. Satisfaction vis-à-vis du logement

Si on considère maintenant à quel point la satisfaction avec les différents critères liés au logement permet de prédire la satisfaction générale avec le logement, on observe que sur l'échantillon total, la taille semble le facteur le plus influent. Si les répondantes et les répondants sont satisfaites et satisfaits de la taille de leur appartement, ils ou elles ont de bonnes chances d'être satisfaites et satisfaits avec leur appartement de manière générale. Le deuxième critère le plus influent est l'isolation contre le bruit, ce qui peut être interprété comme le calme qu'offre un logement autant que par ses capacités à isoler le bruit extérieur, puis vient l'équipement de la cuisine. Dans une moindre mesure, la luminosité, le nombre de pièces, la vue et le prix contribuent aussi à la satisfaction.

FIGURE 30 : MODÈLE DE RÉGRESSION LINÉAIRE POUR EXPLIQUER LA SATISFACTION AVEC LE LOGEMENT



Logiquement, tous les critères contribuent positivement à la satisfaction générale. Ce qu'il est pertinent de relever ici est la force relative des différents critères. Une première observation est l'écart entre la force du coefficient de la taille par rapport à celui du nombre de pièces.

Taille et nombres de pièces

Une analyse des corrélations entre les différents critères montre que la taille et le nombre de pièces sont fortement liés (0,71), mais ne se recouvrent pas entièrement. Même si ce n'est pas la norme, on peut être satisfait du nombre de pièces de son logement, mais les trouver trop petites, ou l'inverse. Un exemple de cette dernière situation est un couple disposant d'un grand séjour et d'une grande chambre à coucher et se préparant à accueillir un enfant pour lequel le couple aurait besoin d'une pièce supplémentaire. Toutefois, le modèle de régression laisse penser que le critère de taille prédomine. La satisfaction avec la taille prédit la satisfaction générale davantage que la satisfaction avec le nombre de pièces.

Une piste d'explication est qu'à part en cas de changement majeur dans la composition du ménage, comme l'arrivée d'un enfant par exemple, les habitantes et habitants semblent généralement s'accommoder du nombre de pièces dont ils ou elles disposent. Dans un contexte de forte pression sur les loyers et de coût élevé du mètre carré, la perspective d'ajouter une pièce représente un surcout important que peu de ménages considèrent réaliste. En revanche, la satisfaction avec la taille du logement semble davantage refléter le confort perçu au quotidien : de nombreux ménages pourraient souhaiter un espace plus généreux sans nécessairement désirer une pièce supplémentaire. La surface habitable, et donc la sensation d'espace, joue alors un rôle plus central dans l'évaluation globale de son logement que la simple configuration en nombre de pièces.

Une augmentation de l'espace de vie (toutes choses égales par ailleurs) représente une plus grande liberté. Par exemple, recevoir des amis, se reposer, ou encore télétravailler sont autant d'activités limitées par le manque d'espace.

Notons qu'en Suisse, c'est dans l'agglomération de Genève que la surface habitable par personne est la plus faible⁴¹. Meyrin tient le record négatif avec 31,8m² par personne⁴². C'est aussi dans le canton de Genève que se trouvent les logements les plus peuplés, avec un nombre de personnes par logement supérieur à la moyenne suisse, et supérieur à la moyenne des autres agglomérations suisses.

L'isolation contre le bruit et l'équipement de la cuisine

L'influence de la satisfaction avec le calme du logement sur la satisfaction générale avec le logement souligne l'impact majeur du bruit sur la qualité de vie. La tranquillité est un élément fondamental pour garantir la qualité de l'habitat et du milieu bâti⁴³. Les nuisances sonores persistantes peuvent provoquer des troubles du sommeil, du stress et augmenter le risque de maladies cardiovasculaires, d'infarctus, d'hypertension ou encore de diabète. Ces maladies provoquent des décès prématurés, estimés à 500 par an en Suisse par l'Office fédéral de l'environnement⁴⁴.

L'enquête qualitative a permis d'identifier l'exposition au bruit routier comme un problème pour les habitantes et habitants des Vergers vivant à proximité de la route de Meyrin, c'est-à-dire surtout la population des trois tours. De manière plus générale, ce quartier est également exposé au bruit des avions, alors que des personnes vivant à proximité immédiate de places de jeux intensément fréquentées, notamment par les enfants des écoles et crèches du quartier, se plaignent du bruit des jeux d'enfants. Des habitantes des tours ont aussi relevé le bruit des terrains de football : cris, sifflets des arbitres, etc. Néanmoins, c'est le quartier où le taux de satisfaction est le plus élevé par rapport à ce critère. Cela pourrait s'expliquer par le fait qu'une bonne partie du quartier n'est pas exposée à la circulation automobile, contrairement au quartier de la Chapelle qui est traversé par une route et à l'écoquartier de la Jonction, dont deux bâtiments sur trois se trouvent le long d'une route.

De manière générale, il est difficile de distinguer l'exposition au bruit d'un immeuble ou d'un logement en particulier de la performance du bâtiment ou du logement lui-même en matière d'isolation phonique. Une répondante peut par exemple juger l'isolation phonique de son appartement insuffisante, car elle vit dans un environnement qu'elle considère très bruyant. Un autre répondant, dont l'appartement offre une isolation phonique comparativement inférieure, peut en revanche s'en satisfaire, car son quartier est plus calme. La question du bruit s'apprécie ainsi particulièrement bien à travers les méthodes qualitatives, qui permettent d'observer que le bruit ne se limite pas au volume sonore.

En paraphrasant la définition classique de Mary Douglas, qui décrit la saleté comme « une matière qui n'est pas à sa place », Peter Bailey a suggéré que le bruit est « un son qui n'est pas à sa place »⁴⁵. Il faudrait préciser que la place fait référence non pas seulement à un lieu, mais à un cadre spatiotemporel. Le son d'une conversation animée a peut-être sa place à midi sur la place centrale du quartier, mais pas devant l'entrée de l'immeuble aux premières heures de la nuit. De plus, les bruits peuvent provoquer diverses réactions, de l'amusement à l'exaspération, en passant par l'indulgence ou la répression, selon des seuils de tolérance variables. Lors d'un focus group, une participante a déclaré être gênée par le bruit des enfants qui jouent, ce à quoi une autre a répliqué que, pour elle, les enfants qui jouent ne faisaient pas de « bruit », déclaration qui reflète presque une décision de principe. La question des sons qui posent problème, ou plus exactement des situations où un son pose problème doit ainsi être au cœur des préoccupations pour comprendre la qualité de vie. Les mesures techniques et le cadastre du bruit fournissent des données utiles, mais celles-ci doivent être complétées par une compréhension contextualisée des « problèmes de bruit », comme nous l'avons fait pour chaque quartier.

Quant à la cuisine, son importance dans la détermination de la qualité de vie ne surprend pas. Une enquête menée dans des quartiers centraux de Dublin avait montré des résultats similaires⁴⁶. La variable présentant l'influence la plus élevée était la « taille de la cuisine », les répondantes et répondants mécontents de cet aspect étant plus de 9 fois (9,2) plus susceptibles de ne pas être complètement satisfaits de leur appartement que les personnes

⁴¹ La moyenne nationale est de 46,6 m² en 2021. Pour comparaison, elle est de 51,2 m² en 2020 en France, et de 55,4m² en 2022 en Allemagne

⁴² Office fédéral de la statistique (2024) Statistiques des villes suisses 2024, p.68.

⁴³ Berglund, Birgitta, Lindvall, Thomas, Schwela, Dietrich H & World Health Organization (1999). Guidelines for community noise.

⁴⁴ Office fédéral de l'environnement (2025) Exposition au bruit en Suisse

⁴⁵ Bailey, P. (1996). Breaking the Sound Barrier: A Historian Listens to Noise. *Body & Society*, 2(2), 49–66.

⁴⁶ Howley, P. (2010). "Sustainability versus Liveability": An Exploration of Central City Housing Satisfaction. *International Journal of Housing Policy*, 10(2), 173–189. doi:10.1080/14616718.2010.480857

satisfaites de cette caractéristique. Les personnes mécontentes du niveau d'isolation acoustique étaient 3,2 fois plus susceptibles d'être moins très satisfaites de leur appartement que les répondants satisfaits de ces aspects. Enfin, les répondantes et répondants mécontents de la vue depuis leur logement étaient 2,1 fois plus susceptibles d'être insatisfaits de leur appartement que les résidents satisfaits de la vue depuis leur logement.

Notons pour terminer que le modèle explique 42 % de la variance, ce qui signifie qu'il parvient à rendre compte d'une part importante, mais non exhaustive, des différences observées dans les données, laissant 58 % de la variance à d'autres facteurs non inclus dans le modèle⁴⁷.

Ces résultats suggèrent d'accorder une importance particulière à des logements offrant non seulement le nombre de pièces nécessaires en fonction de la taille du ménage, mais aussi des espaces généreux qui donnent d'une part une sensation d'espace et d'autre part offre davantage de confort et de flexibilité. En matière de bruit, l'attention porte à la fois sur l'isolation offerte par le logement (vis-à-vis de l'extérieur, mais aussi vis-à-vis du voisinage direct) et à la fois sur l'exposition au bruit extérieur (route, vie nocturne, places de jeux). Cette question se joue à la fois sur le nombre de décibels et sur la question des horaires : certains sons n'étant considérés comme nuisances que lorsqu'ils sont continus ou prolongés, où contraignent d'autres activités (le sommeil ou le travail par exemple).

Un troisième point d'attention est la cuisine, à valoriser comme espace de vie et espace familial. Même si la cuisine est ouverte sur le séjour, des plans de travail trop restreints empêchent de cuisiner en famille, par exemple.

Synthèse

Nous avons estimé dans ce chapitre l'effet des critères de satisfaction retenus pour évaluer le logement. Ceux-ci concernent directement le logement et ses attributs. Cependant, en raison de l'interdépendance entre la satisfaction vis-à-vis du logement et la satisfaction vis-à-vis du quartier, les déterminants sont en partie les mêmes. Par exemple, les personnes déclarant ne pas vraiment avoir pu choisir leur lieu de vie sont moins satisfaites de leur logement (31% d'entre elles se déclarent très satisfaites, contre 48% pour les personnes déclarant avoir fait un choix relativement libre). L'expérience du voisinage est aussi importante : 70% des personnes qui se disent très satisfaites de leurs relations de voisinage sont aussi très satisfaites de leur logement, contre seulement 35% pour celles qui se disent peu ou pas du tout satisfaites de leurs relations de voisinage. Même l'expérience de discrimination dans le quartier impacte la satisfaction vis-à-vis du logement, avec 44% de personnes très satisfaites parmi celles qui déclarent ne pas avoir vécu de discrimination, contre seulement 16% pour celles qui en ont vécu. Ceci suggère que la satisfaction vis-à-vis du logement (de même que vis-à-vis du quartier), n'est que partiellement une question de critères à satisfaire. Une partie importante tient dans des aspects qui échappent aux politiques du logement et de l'urbanisme, et relèvent davantage des politiques de cohésions sociales. Le reste, enfin, dépend probablement de facteurs impondérables (un conflit avec un voisin, par exemple). En somme, l'évaluation de la qualité de vie des résidentes et résidents n'exprime qu'en partie la ou les qualités de leur lieu de vie.

⁴⁷ Cela s'explique aussi par le fait que le questionnaire n'inclut qu'un nombre limité de questions sur le logement. D'une part la raison est que l'étude porte sur le quartier davantage que sur le logement. D'autre part, la raison est qu'ajouter des questions rallonge le questionnaire, ce qui peut décourager la participation à l'étude.

6. ENSEIGNEMENTS

La qualité de vie est globalement très satisfaisante dans les trois quartiers, tant du point de vue du cadre de vie que du logement. Parmi eux, le quartier des Vergers se distingue par un niveau de satisfaction particulièrement élevé. Sa localisation offre un environnement verdoyant, de belles vues et un sentiment d'espace grâce à la pente et à la proximité des champs, ainsi qu'une bonne desserte par les transports publics. La promenade centrale, appréciée pour son absence de circulation automobile, et la présence de commerces à proximité renforcent ce cadre de vie agréable. Il convient toutefois de noter que les trois tours d'habitation situées à l'écart du reste du quartier regroupent des habitantes et habitants dont les expériences diffèrent quelque peu de celles des résidentes et résidents vivant le long de l'axe principal de l'Esplanade des Récréations et de ses voies parallèles. Au-delà du cadre de vie lui-même, le quartier des Vergers a dans son développement fait l'objet d'importantes démarches participatives dans le but d'apporter des solutions pertinentes, tenant compte du contexte local et des besoins exprimés par les habitants.

L'écoquartier de la Jonction, plus central et urbain, séduit moins globalement, bien qu'il offre une excellente accessibilité aux infrastructures et aux transports publics. Malgré sa taille réduite, ce quartier bénéficie d'une place centrale animée et de commerces de proximité. La population qui y réside valorise ces atouts et semble y trouver satisfaction, la densité bâtie étant même perçue comme adéquate. Cependant, des clivages importants se manifestent entre les différents immeubles. Le quartier paraît dominé, tant en nombre que symboliquement, par les personnes résidant à la CODHA, pour qui l'immeuble représente un véritable micro-quartier, doté de nombreux équipements communs tels qu'une cour, une terrasse sur le toit au 11^e étage avec vue panoramique, des jardins potagers, une cuisine d'été, des salles communes et des véhicules partagés. À l'opposé, les locataires des logements sociaux gérés par la Fondation de la Ville de Genève, situés dans un autre immeuble autour de la place, vivent dans un cadre plus restreint. Bien que cet immeuble dispose également d'une cour, celle-ci présente des qualités nettement inférieures en termes de luminosité, d'acoustique et de possibilités d'appropriation. De plus, la salle commune de ce bâtiment serait fermée, selon les personnes interrogées, renforçant ce sentiment de séparation.

Le quartier de la Chapelle satisfait également ses habitantes et habitants, notamment grâce à son parc et ses vastes pelouses autour des immeubles. En revanche, le manque de commerces dans et autour du quartier constitue un point faible. La proximité avec la gare de Lancy-Bachet connecte ce quartier au réseau de transports publics urbains et régionaux. Cependant, la distance vers ce pôle multimodal est jugée trop importante pour les personnes à mobilité réduite, ou celles qui doivent porter des sacs lourds. L'accès en transports publics dans le quartier même est un peu moins développé que dans les deux autres quartiers. Comme dans les autres secteurs, un clivage se fait sentir, notamment en ce qui concerne la satisfaction liée au logement, entre propriétaires et locataires.

Il ressort de cette analyse que ces quartiers sont vécus de manière très différente selon les personnes et, souvent, selon l'immeuble dans lequel elles résident. Par exemple, aussi restreint soit-il, il n'existe pas « un » écoquartier de la Jonction : la diversité des expériences y est notable. Les focus groups ont d'ailleurs révélé que certains habitants semblaient, à cette occasion, découvrir des réalités très différentes situées à seulement quelques mètres de chez eux.

Par ailleurs, il apparaît clairement que chaque quartier attire des populations distinctes, pour lesquelles les critères d'appréciation de la qualité de vie ne sont pas les mêmes. Au centre-ville, dans l'écoquartier de la Jonction, la majorité des habitantes et habitants se révèle urbaphile et tolère, voire valorise, la densité bâtie, à condition de bénéficier d'une excellente accessibilité aux aménités, incluant des parcs et des environnements plus « naturels » comme les berges du Rhône. À l'inverse, dans la périphérie de la ville, les deux autres quartiers accueillent majoritairement des populations qui se projettent volontiers dans un cadre de vie de type village, avec des attentes en conséquence. Dans ces secteurs plus excentrés et plus verts, la densité bâtie est moins bien vécue, et les habitantes et habitants attendent davantage qu'un lieu de résidence qui offre une bonne accessibilité : ils recherchent des espaces de rencontre, de jeux, ainsi qu'une offre de commerces de proximité.

Bien que récents, les quartiers analysés dans le cadre de cette étude ne constituent pas des produits finis. Les arrivées se sont parfois déroulées de manière échelonnée, si bien que les

premières et premiers habitants ont découvert un environnement encore en chantier : l'herbe et les arbres n'avaient pas encore poussé, certains aménagements restaient à finaliser. Le quartier n'était pas livré « clé en main », mais en train de naître sous leurs yeux. Ces premières et premiers résidents ont toléré les désagréments inhérents à cette « prime enfance » et ont parfois soulevé des lacunes et contribué à corriger certains défauts de jeunesse. Dans l'écoquartier de la Jonction, par exemple, la place centrale a bénéficié de nouveaux aménagements et surtout de la plantation d'arbres supplémentaires.

Ces quartiers vont vieillir avec leur population. Les nombreux enfants qui utilisent les places de jeux s'en détourneront pour chercher des lieux où « chiller »⁴⁸, à l'abri des regards de leurs parents. Ils quitteront un jour le logement familial, et le quartier comptera peu à peu une population plus âgée, à moins d'un renouvellement important de la population. Anticiper ces évolutions en restant à l'écoute des différents publics est une manière d'assurer la qualité de vie sur le long terme.

L'étude a révélé qu'une majorité de personnes a l'impression d'être écoutée, mais les résultats montrent aussi que toutes et tous n'avaient pas le sentiment que leur avis était réellement pris en compte. Les données suggèrent que les personnes les plus diplômées et les plus favorisées se sont davantage approprié cet outil de participation que constitue la présente étude de satisfaction. Néanmoins, c'est une population diverse qui a saisi l'opportunité offerte par cette enquête pour s'exprimer sur sa qualité de vie et, parfois, adresser des demandes aux autorités. Nous avons tenté de restituer dans nos rapports le plus fidèlement possible les multiples points de vue sur la qualité de vie dans les quartiers de la Chapelle, des Vergers et dans l'écoquartier de la Jonction.

Pour terminer, signalons que cette étude permettra de créer un guide pratique pour systématiser l'évaluation de la qualité de vie dans les quartiers planifiés par le Canton.

6.1. Points forts et points d'attention

Les résultats apportés par cette étude permettent de dégager des points forts et quelques points d'attention pour ces nouveaux quartiers.

Mobilité

Points forts

L'absence de trafic automobile en surface est un élément distinctif des trois quartiers et reste rare dans les agglomérations suisses. C'est un point largement apprécié par les habitantes et habitants. Il renforce le sentiment de sécurité pour les piétons et les cyclistes, rassure les parents, et contribue au calme ainsi qu'à l'atmosphère conviviale du quartier. Cela s'exprime notamment dans les propos d'une habitante rencontrée aux Vergers et pour qui « L'absence de voitures est un grand avantage pour mes petits-enfants. Je suis ravie de la tranquillité du quartier, loin du stress et des voitures. Ça donne un sentiment de bien-être ».

En outre, l'accessibilité des trois quartiers en transports publics, à pied, à vélo et même en voiture sont bien évalués, avec quelques bémols quant à la distance aux arrêts et à la fréquence des bus ou tram aux Vergers et à la Chapelle.

Points d'attention

Certaines voies où la circulation automobile subsiste posent parfois problème. Une route (le chemin de Compostelle) traverse par exemple le quartier de la Chapelle, limitant l'autonomie des enfants, notamment sur le trajet scolaire. Aux Vergers, c'est une rue en périphérie (la rue des Arpenteurs) qui est parfois jugée peu sûre. Paradoxe : c'est sur cette rue qu'est située l'école. Les préoccupations portent sur la circulation, la vitesse, le bruit, ainsi que sur la présence de véhicules stationnés. Dans ces rues, une limitation à 20 km/h au lieu de 30, ainsi que des ralentisseurs, seraient appréciés. La satisfaction serait plus grande encore si la vitesse était contrôlée et sanctionnée autant que l'est le stationnement.

L'absence d'accès direct en véhicule privé (ne serait-ce que pour déposer quelqu'un) peut représenter une difficulté pour les personnes à mobilité réduite, qui souhaiteraient parfois

⁴⁸ Cossette, S. M., Moriceau, M., Braa, A., Couvy, C., Oder, N., Boucher, N., & Amiraux, V. (2022). Chiller et autres faits ordinaires: Les jeunes, la nuit à Montréal. *Ethnologies*, 44(1), 85-106.

rejoindre leur étage en ascenseur directement depuis le parking souterrain. Le fait que les parkings souterrains ne sont pas connectés aux immeubles pourrait, d'un côté, favoriser les rencontres spontanées et générer du passage dans les espaces publics, contribuant ainsi à leur animation. C'est ainsi que ce choix semble justifié. Cependant, pour les parents de jeunes enfants, les personnes à mobilité réduite ou celles ayant des difficultés à porter des charges *lourdes, cela constitue une contrainte, en particulier dans un quartier dépourvu de commerces* comme la Chapelle, où les habitants utilisent souvent leur voiture pour effectuer leurs courses hebdomadaires, parfois en France.

Logements et équipements

Points forts

Les logements sont largement appréciés pour leur luminosité, leur prix, leur taille et leur nombre de pièces, leur isolation acoustique ainsi que pour l'équipement des cuisines. La vue qu'ils offrent est également un atout, même si elle est moins marquée dans l'écoquartier de la Jonction, très central. Cela souligne l'importance accordée au traitement des vis-à-vis, à l'espacement entre les immeubles, ainsi qu'à la qualité esthétique des bâtiments et des espaces ouverts. Nos résultats montrent que la satisfaction liée au logement influence largement celle concernant le quartier, suggérant que la qualité de vie ne se réduit pas aux enjeux d'urbanisme, mais se joue aussi par exemple dans l'équipement des cuisines.

Points d'attention

L'enquête met en évidence des inégalités en matière de logement : la satisfaction est significativement plus faible chez les locataires (dont une part significative de locataires de logements sociaux) que chez les propriétaires et les membres de coopératives. Ces écarts pourraient être réduits en veillant à ce que les bâtiments accueillant les populations les moins favorisées disposent d'aménités de qualité et bénéficient d'un entretien régulier.

Dans certains immeubles de logements sociaux, par exemple, les salles communes (que les locataires peuvent réserver pour organiser un anniversaire par exemple) sont jugées inutilisables, parce qu'elles sont difficiles d'accès ou mal équipées. De plus, les immeubles de logements sociaux paraissent de moindre qualité de construction et dotée de cuisines plus exigües, alors que la satisfaction avec la cuisine est relevée dans nos analyses (voir chapitre 6.2) comme un déterminant important de la satisfaction vis-à-vis du logement.

Les inégalités concernent également la localisation : certains bâtiments sont implantés au cœur du quartier, protégés des nuisances sonores, tandis que d'autres se trouvent en périphérie, parfois en retrait, comme les trois tours des Vergers. L'enquête qualitative montre que ces différences génèrent parfois du ressentiment à l'égard des mieux lotis.

Répondre aux besoins des (futures) adolescentes et adolescents

Points forts

Les trois quartiers ont attiré un grand nombre de familles, et leurs espaces publics accordent une place généreuse aux jeunes enfants grâce à des aires de jeux dédiées. Si les cris des plus petits peuvent déranger une partie des habitantes et habitants, notamment ceux dont les fenêtres donnent directement sur ces espaces, notre enquête révèle que c'est surtout la présence des adolescentes et adolescents dans l'espace public qui suscite des plaintes, et pas uniquement de la part des personnes âgées. Les remarques portent principalement sur leur comportement et sur les nuisances perçues. Nous y voyons le signe positif d'un usage et d'une appropriation des espaces extérieurs, alors que de nombreuses études montrent que les enfants ainsi que les adolescentes et adolescents passent de moins en moins de temps dehors⁴⁹. Le quartier constitue un environnement relativement sûr pour développer leur autonomie, expérimenter et négocier les limites, offrant un espace intermédiaire entre liberté totale et surveillance constante. Cet usage adolescent des espaces publics est ainsi un point fort, mais appelle également à une attention particulière dans la conception et la gestion de ces lieux.

⁴⁹ Mullan, K. (2019). A child's day: trends in time use in the UK from 1975 to 2015. *The British Journal of Sociology*, 70(3), 997-1024.

Points d'attention

Les jeunes ont besoin d'espaces qui leur offrent à la fois autonomie et sécurité. Cela passe par la présence de maisons de quartier ou d'autres équipements dédiés, mais aussi d'espaces de rencontre informels, tels que des bancs, tables, gradins ou murets, où ils peuvent se retrouver entre amis sans se sentir en situation de gêne vis-à-vis des autres usagers. La mise à disposition d'abris ou d'espaces couverts permet de maintenir ces rencontres, même en cas de mauvais temps ou de fortes chaleurs.

Dans les quartiers les plus grands, des aménagements sportifs pourraient aussi être imaginés : terrains multisports en accès libre, *skateparks*, *pumptracks*, murs d'escalade urbains. Ou encore des espaces pour la pratique musicale ou artistique (studios de répétition, murs pour graff autorisé, ateliers partagés), ou des espaces pour organiser des événements autogérés : mini-scènes, lieux pour projections ou concerts. Une partie de cette offre pourrait s'adresser spécifiquement aux adolescentes, relativement moins présentes dans les espaces publics de manière générale⁵⁰.

Cet enjeu est d'autant plus crucial que les nombreux enfants atteindront dans quelques années d'adolescences et n'auront plus l'usage des places de jeux, dont l'usage pourrait se voir détourner faute d'alternative.

Offre commerciale de proximité

Points forts

La présence de commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens est un élément clé de la qualité de vie, jugé important par 94 % des répondants. Les habitantes et habitants des Vergers et de l'écoquartier de la Jonction se disent globalement satisfaits à cet égard. Les participantes et participants soulignent également l'animation que ces commerces apportent au quartier en activant les rez-de-chaussée, même lorsqu'ils et elles ne les fréquentent pas eux-mêmes, ce qui souligne un point de vigilance.

Points d'attention

Ce point d'attention concerne surtout la Chapelle, où le manque de commerce est un motif central d'insatisfaction. De manière plus générale, le maintien de petits commerces en dehors du centre-ville reste un défi. Même appréciés, ils peinent parfois à attirer une clientèle suffisante. L'exemple de l'Auberge des Vergers illustre bien cette fragilité : sa fermeture définitive serait vécue comme une perte importante. L'adéquation entre l'offre, les horaires et la demande nécessite sans doute un temps d'ajustement, et devra évoluer avec la composition de la population, ses moyens, ses habitudes de consommation et la concurrence extérieure au quartier.

Les résultats de l'enquête montrent cependant que certains formats comme les dépanneurs proposant uniquement quelques produits de base ou les épiceries en vrac sur adhésion ne répondent que partiellement aux besoins. Leurs prix, jugés élevés, ne sont pas adaptés aux courses quotidiennes des ménages aux revenus modestes.

Sentiment par rapport à l'évolution du quartier

Points forts

Les quartiers encore récents connaissent des améliorations visibles au cours des premières années : fin des aménagements inachevés, correction de défauts, comblement de manques ou ajustements divers. À La Jonction notamment, de nouveaux arbres ont été plantés, et le rythme du nettoyage des espaces extérieurs aurait selon des répondantes et répondants se serait intensifié suite à leurs demandes. Cette dynamique a donné à une partie des habitantes et habitants le sentiment que les autorités gèrent la situation et que, globalement, le quartier va dans la bonne direction.

Points d'attention

L'enquête révèle toutefois une lecture contrastée de l'évolution des quartiers. Pour certaines et certains, l'amélioration est perceptible (« au début il y avait des problèmes, mais des mesures ont été prises », ou encore « les arbres ont poussé »). Pour d'autres, la dégradation domine

⁵⁰ Plassard, Flora et Solène Froidevaux (2023). « Inclusion et espaces sportifs urbains lausannois en libre accès », Rapport de recherche Interact [en ligne].

(« le bruit et les incivilités ne cessent d’empirer »). La seconde perception risque de prendre davantage de place à l’avenir, car avec le temps, les infrastructures et les matériaux vieillissent et la population se renouvelle. Le quartier change, faisant ressentir aux plus anciennes et anciens résidents qu’il n’est « plus comme avant ».

Pour entretenir un sentiment positif, il est essentiel d’assurer une évolution continue du quartier : petites améliorations régulières et visibles, suivi des aménagements, adaptation aux besoins émergents. Cela implique aussi d’anticiper les transformations démographiques : vieillissement des habitantes et habitants, augmentation des personnes à mobilité réduite, évolution des besoins des jeunes générations.

Relations de voisinage

Points forts

Les relations sont globalement positives : la majorité des habitants entretient des échanges réguliers et cordiaux avec leurs voisins ; les conflits restent rares.

Points d’attention

Inégalités selon le statut résidentiel : les propriétaires et coopérateurs sont nettement plus satisfaits de leurs relations de voisinage que les locataires, ce qui peut renforcer un sentiment d’exclusion. De plus, pour toutes les catégories, mais en particulier pour les membres de coopératives, la convivialité et les services échangés restent majoritairement centrés sur l’immeuble, ce qui limite les dynamiques collectives à l’échelle du quartier.

Discriminations

Point d’attention

Les expériences de discrimination, même minoritaires, entraînent une baisse significative de la satisfaction et de la qualité de vie. Cela souligne la nécessité de mieux comprendre ce phénomène — notamment le contenu de la catégorie « autre » — et de mettre en place des actions ciblées de prévention et de sensibilisation. Les propos stigmatisants relevés, en particulier à la Chapelle, ne reflètent sans doute qu’une partie des préjugés existant entre habitants, présents à des degrés divers dans l’ensemble des quartiers.

6.2. Quels critères pour mesurer la qualité de vie ?

Pour clore ce rapport, revenons de manière synthétique sur les principaux critères qui déterminent la qualité de vie selon l’étude.

Qualité fonctionnelle

Les critères jugés les plus importants concernent la facilité et la sécurité des déplacements à pied, en transports publics, ainsi que la présence d’espaces verts. La proximité des commerces constitue également un atout, tout comme celle des écoles. L’accessibilité et la sécurité à vélo ou en voiture, bien que moins largement partagées, sont essentielles pour les personnes qui dépendent de ces modes de déplacement. La qualité fonctionnelle repose souvent sur des détails concrets : une pente trop raide vers un parking vélo souterrain peut réduire l’usage de ce mode de transport, tandis que des vols de vélos découragent leur pratique. Par ailleurs, la satisfaction avec le logement constitue un déterminant de la satisfaction avec le quartier dans son ensemble. Or, cette satisfaction dépend elle-même de critères fonctionnels tels que la surface, l’isolation phonique, ou encore la présence d’une cuisine suffisamment grande et bien équipée.

Qualité sensible

Le sentiment de sécurité est un critère déterminant, tout comme la disponibilité d’espaces verts, qui relève autant du fonctionnel que du sensible. L’esthétique du quartier compte, mais apparaît moins fondamentale que d’autres dimensions : ce qui importe davantage, c’est le cadre de vie

dans son ensemble, notamment le dégagement, la vue depuis les fenêtres ou l'agrément des espaces publics.

Qualité sociale

La satisfaction avec les relations de voisinage s'avère déterminante : un conflit ou un sentiment de difficulté à entrer en contact avec les voisins nuit considérablement à l'expérience résidentielle. Cela ne signifie pas pour autant que des liens étroits soient indispensables : des relations minimales, dès lors qu'elles sont apaisées, peuvent suffire à maintenir une bonne qualité de vie.

Notons encore, pour terminer, que la qualité de vie dans un quartier dépend largement de ce à quoi il donne accès. Ses caractéristiques propres ne constituent qu'une partie de l'équation. Cela vaut pour les trois dimensions de la qualité : sur le plan fonctionnel, les services et infrastructures accessibles à proximité, ou encore la distance au lieu de travail ; sur le plan sensible, les environs du quartier et les vues qu'il offre ; et sur le plan social, la proximité avec des lieux de vie culturelle et des lieux de rencontre, ainsi qu'avec la famille et les amis.

ANNEXES

I. Construction des gradients

Urbaphilie

Nous avons construit le gradient d'urbaphilie à partir des réponses aux questions suivantes, en leur attribuant une pondération :

Si vous pouviez choisir LIBREMENT où vivre, préféreriez-vous habiter...

- Le centre d'une grande ville (ville de Genève) = +1
- La périphérie d'une grande ville (Lancy, Onex, Vernier) = +0,5
- Une ville de taille moyenne (Nyon, Gland, Yverdon) = 0
- Un village proche de la ville = -0,5
- Un village à la campagne = -1
- Ne sait pas / Pas de réponse = 0

Et si vous pouviez choisir LIBREMENT un type de logement, préféreriez-vous habiter...

- Une maison individuelle = -1
- Une maison mitoyenne = -0,5
- Un appartement dans un immeuble ancien avec charme = +1
- Un appartement dans un immeuble moderne et neuf = +1
- Ne sait pas / Pas de réponse = 0

Nous avons également pris en compte les critères de choix résidentiel. À la question « Pourquoi avez-vous choisi d'habiter dans ce quartier ? » (jusqu'à 3 réponses possibles), le choix « La proximité des commerces et services publics » contribue positivement au score d'urbaphilie.

Mobilité douce et collective

Les variables prises en compte dans le gradient de mobilité douce et collective concernent d'une part les motifs du choix du quartier.

- « La facilité d'accès en voiture, moto ou scooter » → contribue négativement au score (préférence pour la mobilité motorisée).
- « La facilité d'accès en transports publics » → contribue positivement au score (préférence pour les transports collectifs).

D'autre part, le gradient se base sur l'importance accordée à certains critères pour la qualité de vie dans le quartier (-1 = pas important ; -0,5 = peu important ; 0,5 = assez important ; 1 = très important ; 0 = pas d'avis)

- « Il est facile d'y venir en transports publics » → contribue positivement.
- « Il est facile et sûr de s'y déplacer à vélo » → contribue positivement.
- « Il est facile d'y venir en voiture (accès et parking) » → codé de manière inversée, donc contribue négativement au score.

Vie communautaire

Le gradient de vie communautaire repose sur deux indicateurs principaux, le premier étant l'importance accordée aux relations de voisinage.

Selon vous, est-ce qu'avoir des échanges fréquents (conversations, moments conviviaux, etc.) avec vos voisines et voisins est important ?

- Oui, c'est très important pour moi → +1
- Oui, c'est plutôt important pour moi → +0,5
- Non, ce n'est plutôt pas important pour moi → -0,5
- Non, ce n'est pas important du tout pour moi → -1
- Pas d'avis / Ne souhaite pas répondre → 0

Le deuxième indicateur vient des critères de choix résidentiels. Le choix de la réponse « les espaces communs et de rencontre » comme motivation à habiter dans le quartier est pris en compte positivement dans la construction du gradient.

Les variables mobilisées sont ici moins nombreuses que pour les autres gradients, car la première question capte déjà une distinction centrale entre des préférences pour des modes de vie plus individualistes et d'autres valorisant davantage les relations de proximité dans le quartier.

Corrélation des gradients

Dans le tableau ci-dessous, les valeurs sont comprises entre 1 (corrélation parfaite, ce qui signifierait que les gradients sont redondants) et -1 (corrélation négative parfaite, ce qui signifierait par exemple que de manière systématique, plus les individus sont orientés vers la mobilité douce, par exemple, et moins ils sont urbaphiles). 0 signifierait ici qu'il n'y aucune corrélation.

TABEAU 1 : CORRÉLATION ENTRE LES TROIS GRADIENTS

Corrélation	urbaphilie	vie communautaire	mobilité douce
urbaphilie	1	0,16	0,21
vie communautaire	0,16	1	0,27
mobilité douce	0,21	0,27	1

Satisfaction générale

La variable dépendante pour l'analyse des facteurs contribuant à la qualité de vie est codée de la manière suivante :

Globalement, êtes-vous satisfaite ou satisfait du quartier ?

- Très satisfaite / Très satisfait (codé 1)
- Plutôt satisfaite / Plutôt satisfait (codé 0.5)
- Peu satisfaite / Peu satisfait (codé -0,5)
- Pas du tout satisfaite / Pas du tout satisfait (codé -1)
- Pas d'avis / Pas de réponse (codé variable manquante)

