

Arnaud Frauenfelder et Nasser Tafferant

DENSIFIER OU PAS?

SOCIOLOGIE D'UNE BANLIEUE
PAVILLONNAIRE CONVOITÉE



Mise en page

L'édition de ce livre a reçu le soutien du Comité R&I du domaine Travail social | HES-SO Genève.

L'étape de la prépresse de cette publication a été soutenue par le Fonds national suisse de la recherche scientifique.



Haute Ecole Spécialisée
de Suisse occidentale



FONDS NATIONAL SUISSE
DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE

Les Éditions Antipodes bénéficient d'une prime d'encouragement de l'Office fédéral de la culture pour les années 2026-2028.

Mise en page

LES BANDITS | lesbandits.ch

Correction

Adeline Vanoverbeke

Photographie de couverture

Arnaud Frauenfelder



Ce texte est sous licence Creative Commons : elle vous oblige, si vous utilisez cet écrit, à en citer l'auteur·e, la source et l'éditeur original, sans modification du texte ou de l'extrait et sans utilisation commerciale.

© 2023, Éditions Antipodes

École-de-Commerce 3, 1004 Lausanne, Suisse

www.antipodes.ch – editions@antipodes.ch

DOI: 10.33056/ANTIPODES.12886

Papier, ISBN: 978-2-88901-288-6

PDF, ISBN: 978-2-88901-883-3

Arnaud Frauenfelder & Nasser Tafferant

DENSIFIER OU PAS?

SOCIOLOGIE D'UNE BANLIEUE
PAVILLONNAIRE CONVOITÉE

Antipodes

Collection Existences et sociétés

Nous tenons vivement à remercier toutes les personnes qui ont participé à cette étude d'une manière ou d'une autre: l'ensemble des acteurs institutionnels et professionnels impliqués dans la réforme urbaine du quartier de la zone villas de Cointrin, que ce soit à l'échelle cantonale ou communale. Leur témoignage, souvent très réflexif, a permis d'enrichir notre compréhension sociologique du contexte sociopolitique et urbanistique associé à cette réforme et des enjeux – parfois controversés – qui la traversent.

Nous exprimons aussi toute notre reconnaissance aux personnes habitant le quartier de la zone villas de Cointrin. Nous leur devons beaucoup. Sans leur précieuse collaboration et leur disponibilité, l'enquête dont s'inspire cet ouvrage n'aurait pu aboutir. L'anonymat promis ne nous permet pas de nous adresser à chacune d'entre elles, mais qu'elles soient ici toutes chaleureusement remerciées.

INTRODUCTION: À LA CONQUÊTE DE LA ZONE VILLAS DE COINTRIN

Incarné par la relance de la planification et des politiques urbaines¹, on assiste depuis le tournant du XXI^e siècle à un «retour des villes»² associé souvent aux «retours en ville» matérialisés par la redensification, la gentrification, la redécouverte du patrimoine³ à une époque où les villes sont jugées sur leur attractivité selon différentes normes, critères ou labels de qualité⁴. Ce contexte crée, sans doute, les conditions d'un nouveau moment urbain⁵. Cette redécouverte des «valeurs urbaines» se manifeste en Suisse à la fin des années 1990 jusque dans la Constitution fédérale, dans un pays où le taux d'urbanisation est passé de 8,7% en 1850 à 73,3% en 2000⁶:

Après avoir occulté l'urbain dans la politique d'aménagement du territoire, la Confédération a opté en 1996 pour une politique de gestion du «réseau des villes suisses». Absente du vocabulaire administratif où il n'était question que de communes et de localités, la ville revient en force. La situation particulière des villes et des agglomérations est expressément mentionnée à l'article 50 de la nouvelle Constitution fédérale de 1999.⁷

Cependant, ces phénomènes s'accompagnent aussi souvent de mécanismes d'éviction, de déplacement ou encore de stigmatisation de certains espaces et de populations jugées indésirables pouvant être la cible de mécanismes renouvelés de domination et

1. Pinson, 2009.
2. Le Galès, 2003.
3. Bidou-Zachariasen, 2003.
4. Breviglieri, 2013.
5. Beauregard et Body-Gendrot, 1999.
6. Da Cunha et Both, 2004, p. 9.
7. Walter, 2018.

d'oppression dans la ville⁸. Dans cette dynamique de relance de la planification urbaine, les territoires déjà urbanisés et situés entre la ville et la campagne sont vus – en Suisse romande comme dans d'autres espaces régionaux ou nationaux – comme des espaces recelant un fort potentiel de densification⁹. Or, dans l'analyse des tensions sociales et morales induites par ces reconfigurations urbaines, on sait que le pavillonnaire de banlieue ou périurbain demeure un espace «sous-étudié»¹⁰, alors que la littérature sur les grands ensembles de logement et leurs transformations demeure abondante.

Historiquement, en phase avec la conception d'un urbanisme «hors la ville»¹¹, typique de la seconde moitié du XX^e siècle et répondant à un contexte caractérisé en Suisse (comme dans d'autres pays d'Europe) par une forte augmentation démographique et une élévation générale du niveau de vie au sortir de la Seconde Guerre mondiale, le développement de zones de maisons individuelles et de grands ensembles ont tout d'abord fait partie d'une logique de développement territorial à la périphérie des villes¹². Les termes de «périurbain» ou de «zones périurbaines»¹³ seront utilisés, par la suite, pour qualifier un développement situé entre la ville et la campagne, assimilés parfois à un «tiers espace» : «ni ville, ni campagne, mi-ville mi-campagne», selon les mots de Martin Vanier¹⁴. En réalité, cette transformation de la forme urbaine vers l'extérieur de la ville procède de deux phases distinctes observables dans la plupart des pays européens, comme le relèvent Antonio Da Cunha et Jean-François Both :

La première, qui a connu ses débuts avant la Seconde Guerre mondiale et a perduré jusqu'à la fin des années soixante, est une phase de *suburbanisation*. Elle est caractérisée par la décentralisation de la population et des postes de travail à l'intérieur de l'agglomération [...]. La notion de *périurbanisation* désigne la deuxième phase.

8. Young, 1990.
9. Matthey et Schuler, 2017.
10. Beaud, 2006; Girard et Rivière, 2013.
11. Léveillé, 2003, p. 7.
12. Thomas, 2013, p. 107.
13. Thomas, 2013, p. 107; Damon *et al.*, 2016.
14. Vanier, 2003.

Elle se caractérise par l'émergence de configurations urbaines discontinues de l'agglomération morphologique, situées à la périphérie des couronnes suburbaines et caractérisées par une faible densité, une faible diversité (sociodémographique), mais aussi par une bonne accessibilité au reste de l'espace urbain. La périurbanisation est liée au développement de modes de vie nouveaux, surtout au développement de la maison individuelle, et implique souvent des taux de motorisation privée élevés.¹⁵

Entre 1970 et 2000, le nombre de maisons individuelles occupées par des ménages privés va s'accroître en Suisse de 126%¹⁶, ce qui représente 40,2 % de la croissance globale des constructions relatives aux logements comprenant aussi les maisons à deux logements, à trois logements ou plus et d'autres bâtiments. Or, cette multiplication des zones villas dans toutes les régions du pays dès la seconde moitié du XX^e siècle, d'abord dans les couronnes suburbaines puis, dès les années 1960 à 1970, dans l'espace rural, donnant naissance à de « vastes quartiers pavillonnaires périurbains »¹⁷, n'a plus le vent en poupe au tournant du XXI^e siècle. Cet âge d'or de la maison individuelle demeure fortement ébranlé par le nouvel esprit de l'urbanisme dans la ville, soucieux désormais de construire la ville en ville ou *sur* la ville, c'est-à-dire (ré)aménager des terrains déjà utilisés plutôt que d'utiliser des terrains vierges ou alors d'empiéter sur la zone agricole. Une dynamique faisant dire à certains bureaux d'architectes spécialisés en 2019 : « Après des années d'expansion, l'âge d'or de la maison individuelle touche à sa fin. »¹⁸ Habituellement décrié comme présentant une « empreinte environnementale excessive » et alimentant « l'étalement urbain », avec des pavillonnaires suspectés parfois « de conservatisme et de conformisme », force est de constater que le développement périphérique pavillonnaire « n'a pas bonne presse »¹⁹. Or, par un curieux tour de passe-passe idéologique, cette dépréciation sociale diffuse du pavillon de banlieue s'inscrit dans une configuration morale et

15. Da Cunha et Both, 2004, p. 17.

16. *Ibid.*, p. 41.

17. Frank et Rey, 2015, p. 5; voir aussi Bauer et Roux, 1976.

18. [https://www.lutz-architectes.ch/article/densification-douce-des-zones-villas-350087].

19. Damon *et al.*, 2016, p. 627.

politique où la ville est parée d'un certain nombre de vertus (durabilité, inclusion, accessibilité, connexité) véhiculant une «vision positive» et «attractive»²⁰ face à une périphérie qui, il y a peu de temps encore, était présentée comme le «remède aux maux constitutifs de la ville»²¹.

En guise d'exemple prototypique, la zone villas de Cointrin située dans la commune de Meyrin, dans un espace situé entre l'aéroport et la ville de Genève, a récemment été désignée comme une zone à développer dans le cadre de la requalification de ce territoire. Un territoire «aux contours assez flous» dépeint comme ayant le mérite d'être «déjà urbanisé», accessible «en transport en commun et équipé», mais «sous-estimé et sous-utilisé», selon un rapport du Département de l'aménagement, du logement et de l'environnement (DALE)²². Ses aménagements urbains ainsi que sa position médiane entre la ville et la périphérie confèrent à cet espace les traits typiques de la «ville intermédiaire»²³, selon la taxinomie urbanistique en usage, qui motive, dans l'esprit des planificateurs, une densification renforcée vu son potentiel résidentiel et fonctionnel, une dynamique de recomposition du front urbain qui a déjà été amorcé aux pourtours de cette zone villas.

Or, en dehors de travaux historiques²⁴, ou de certains classiques d'anthropologie urbaine²⁵, les enquêtes de terrain analysant les tensions et les controverses contemporaines entre réformateurs urbains et habitant·es pavillonnaires qui affluent à l'occasion de projets de réaménagement demeurent encore rares. Parallèlement, des travaux sociologiques récents renouvellement en France l'étude sur les «pavillonnaires» en soulignant notamment l'hétérogénéité des stratégies résidentielles et rapports noués à l'espace local au sein d'une population résidentielle située à mi-chemin entre les fractions stables des classes populaires et les fractions inférieures des classes moyennes²⁶. Cette appartenance sociale composite est également observable dans notre enquête de terrain réalisée

20. Donzelot, 2012, p. 235.

21. Donzelot, 2012, p. 236; Cavin, 2005; cf. chapitre 2.4.

22. DALE, 2015, p. 9.

23. Nous empruntons cette notion au DALE (2015).

24. Magri, 2008.

25. Young et Willmott, 2010 [1^{re} éd. 1957].

26. Cartier *et al.*, 2008; Thomas, 2013; Lambert, 2015; Damon *et al.*, 2016.

dans la zone villas de Cointrin, située aux portes de la ville, et qui contraste avec certains constats établis pour la Suisse soulignant que «l'accession à la propriété d'une maison individuelle est devenue», en raison de certains choix communaux, « principalement l'apanage des classes aisées», ce qui n'est pas le cas – notent Frédéric Frank et Emmanuel Rey – «dans les pays limitrophes, où le pavillonnaire reste accessible à la plupart des catégories socioprofessionnelles»²⁷. Une chose est sûre: compte tenu des variations selon les contextes (nationaux et locaux), il faudrait encourager des études comparatives sur les *suburbs* et leur devenir²⁸, tout en évitant la réification de lectures trop homogénéisantes observables dans certains travaux.

Le présent ouvrage, qui traite de la densification d'une banlieue pavillonnaire, s'inspire grandement d'un rapport de recherche finalisé en 2022²⁹. Ce rapport se fonde sur une réflexion collective à laquelle Monica Battaglini a également activement participé. Réalisée en partenariat avec les autorités d'aménagement du canton de Genève, cette enquête sociologique avait pour but de mettre en lumière les processus associés à la réforme de cette «ville intermédiaire» en tentant de reconstruire l'espace des points de vue des acteurs et actrices impliqués: urbanistes publics et privés, chef de projet communal, architecte indépendant, responsable communal, acteurs et responsables associatifs, habitant·es de la zone villas. Très rapidement, il nous est apparu que la compréhension sociologique de cette zone résidentielle de Cointrin passait par une analyse approfondie susceptible d'éclairer les deux «visages» du quartier du point de vue, d'un côté, des réformateurs urbains³⁰ et, de l'autre, des habitant·es. Mais avant de nous aventurer plus loin, il importe de décrire les principales évolutions historiques du quartier.

27. Frank et Rey, 2015, p. 7.

28. Damon *et al.*, 2016; Ren, 2021.

29. Frauenfelder *et al.*, 2022.

30. Ces acteurs représentés dans notre corpus par des responsables politiques, des urbanistes publics ou privés, des architectes indépendants, des chefs de projet communaux (cf. chapitre 1) ne se désignent pas toujours ainsi, alors même qu'ils partagent spontanément l'idée de réforme de la zone villas de Cointrin et son caractère de «nécessité». Ils font en ce sens partie d'une «nébuleuse réformatrice», cf. Topalov, 1999.

LES FONDATIONS HISTORIQUES D'UNE ZONE À INVESTIR

La zone villas de Cointrin Ouest, située entre l'aéroport et la ville de Genève, est le produit d'une histoire récente³¹ marquée par des stratégies d'occupation et d'aménagement de l'espace promues par les politiques publiques, qui ont connu des mutations importantes depuis le milieu des années 1950.

Territoire essentiellement campagnard durant la première moitié du XX^e siècle, Cointrin étant le nom rattaché à un petit hameau entouré de champs³², c'est surtout durant la seconde moitié du XX^e siècle que ce territoire va progressivement connaître une modification importante de sa morphologie (cf. photos aériennes ci-dessous³³), concomitante au développement de l'aéroport.



1932.



1946.

31. Pour une compréhension plus approfondie des ressorts sociohistoriques associés de l'accès sociale à la propriété, cf. chapitre 2.

32. Rouiller, 1961.

33. Source: SITG - Le territoire genevois à la carte [<https://ge.ch/sitg>].



1954.



1959.

Sur le plan des catégories urbanistiques en usage, ce territoire fera l'objet de différents «zonages» successifs, au nombre de cinq, définis à l'origine par le plan cantonal élaboré en 1929 et qui se présentent comme suit :

- 1^{re} zone : la cité prise dans les anciennes fortifications ;
- 2^e zone : les quartiers bâties sur les anciennes fortifications et leurs abords directs ;
- 3^e zone : la périphérie urbaine, divisée entre propriétés et terrains à bâtir et quartiers de villas ;
- 4^e zone : zone intermédiaire entre les quartiers urbanisés et la zone rurale (Carouge et les villages) ;
- 5^e zone : le reste du canton, promis aux villas et aux exploitations rurales.³⁴

Révélateur et catalyseur d'un nouveau régime d'occupation de l'espace, le territoire de Cointrin sera marqué, premièrement, par l'institutionnalisation d'une zone villas spécifique, un régime d'occupation de l'espace favorisé par une révision de la part des autorités cantonales en 1952 de la 5^e zone en deux sous-catégories, une « 5^e zone A » pour les villas, une « 5^e zone B » proprement agricole. Au sujet de cette zone A, Alain Léveillé relève : « Ainsi, la

34. Cf. [<https://ge.ch/archives/11-creation-zones>].

zone A comprend les régions qui, bien qu'occupées occasionnellement par des exploitations rurales, doivent être considérées comme des zones d'extension de la zone villas et donc sujettes au lotissement.»³⁵ Deuxièmement, le reclassement en 1961 d'une portion limitrophe de ce territoire en «zone de développement»³⁶, symbole d'un développement d'infrastructures urbaines à venir, contribuera également à modifier la morphologie du quartier par de nouveaux aménagements à caractère commercial, socioculturel, sportif et de mobilité. L'adoption de la Loi sur le développement de l'agglomération urbaine du 29 juin 1957 viendra «autoriser le déclassement des terrains agricoles et ouvre le champ, au propre et au figuré, aux réalisations des grands ensembles de logements économiques dans la périphérie genevoise»³⁷. D'une manière générale, la conception du plan général de développement de la ville de Genève au milieu du XX^e siècle, soutenue par les autorités cantonales, se résume à l'idée suivant: «L'habitat en immeuble locatif devient le modèle d'une vie moderne et même les sociétés coopératives renoncent aux maisons familiales.»³⁸ Il n'en demeure pas moins que ces réaménagements du zonage semblent refléter dans le quartier de Cointrin, dans un territoire situé en périphérie de la ville, le déploiement d'une politique d'aménagement du périurbain «hybride» caractérisé, d'un côté, par l'habitat pavillonnaire et résidentiel et, d'un autre côté, par le développement du secteur tertiaire aux abords de l'aéroport et de la route de Meyrin. Ces aménagements s'inscrivent dans une phase dite de «l'urbanisme hors la ville» pour citer Alain Léveillé. Ce sont donc des projets d'aménagement de la croissance urbaine des années d'abondance (1945-1975) qui s'incarneront de manière prototypique dans le développement des cités périphériques du canton – les grands ensembles «satellites» – aux abords desquels la ville va s'agrandir sous des formes hétérogènes (les «zones périurbaines» constituées de villas et de grands

35. Léveillé, 2033, p. 104.

36. La zone de développement (ZD) représente une nouvelle catégorie d'aménagement du territoire qui fut créée à l'échelle du canton en 1957 dans le cadre de l'adoption de la Loi sur le développement de l'agglomération urbaine (LDAU), cf. Léveillé, 2003, p. 100.

37. Léveillé, 2003, p. 100.

38. D'après le rapport d'une commission d'experts nommée par le Conseil d'État, cf. Léveillé, 2003, p. 86.

ensembles³⁹). Cet espace caractérisé par une densité urbaine moindre fait partie historiquement de la troisième couronne construite autour du centre historique de la ville de Genève⁴⁰. En Suisse, le développement de ce type d'urbanisme correspond aussi de manière générale à une transformation de la topographie sociale encouragée par de nouvelles formes de mobilité motorisée, ce que relèvent Gilomen et Fritzsche⁴¹ : « Le trafic motorisé individuel va permettre, surtout aux classes moyennes, de se loger assez loin des centres. » À Genève, le règne de la voiture privée entraîne de profonds bouleversements (2500 voitures en 1945, 50 000 en 1960) : « le réseau de tramway, exceptionnellement important, est presque entièrement démantelé [...]. On agrandit les chaussées au détriment des trottoirs »⁴². Partie prenante de ce contexte de transformation, le développement du quartier de Cointrin et les représentations qui lui sont associées seront étroitement marqués par les aménagements urbains de ses alentours tels que : la réouverture, au nord, de l'aéroport de Genève inauguré en 1949 (et dont l'aérodrome initial date de 1920), la mise en service du premier tronçon d'autoroute en 1964 reliant Genève à Lausanne⁴³, la construction, au sud, de la cité des Avanchets au début des années 1970 (cf. photos aériennes ci-après).

39. DALE, 2015, p. 42.

40. DALE, 2015, *ibid.*

41. Gilomen et Fritzsche, 2013.

42. Léveillé, 2003, p. 100.

43. C'est en grande pompe que ce « tronçon entre Genève et Lausanne fut inauguré juste à temps pour l'Exposition nationale suisse en 1964 », cf. Rechsteiner, 2021.



Construction de la cité des Avanchets, 1969-1977, source: DALE, 2015, p. 43.



1972.



1983.

UNE ZONE VILLAS INTÉGRÉE DANS LE SCHÉMA URBAIN

Avec l'augmentation démographique de la population vivant sur ce territoire (où un premier immeuble d'importance – l'immeuble des Ailes – est construit en 1958 et borde la route de Cointrin⁴⁴), certaines infrastructures publiques seront réalisées, notamment à Cointrin-Ouest: la construction d'une nouvelle école (primaire) inaugurée en 1960 et d'une piscine d'été en 1960 (la piscine des Ailes). Symbole de cette dynamique d'urbanisation progressive concomitante à son développement démographique, le nom du principal axe routier changera d'appellation: en 1968, la route de Cointrin, reliant Genève à l'aéroport, est rebaptisée avenue Louis-Casaï, du nom d'un ancien conseiller d'État – entrepreneur, député radical et chef du Département des travaux publics dès 1945, qui fera la promotion de «développement des grands équipements»⁴⁵ et qui joua un rôle important dans l'agrandissement et la modernisation de l'aéroport de Cointrin. Dès la fin des années 1970, avec le développement de l'aéroport et des activités économiques qu'il attire (activités qui, dans les plans d'aménagement actuel sont érigées en «vitrine économique» de Genève), les abords immédiats de l'avenue Louis-Casaï prendront désormais un caractère urbain de plus en plus affirmé, comme l'attestent les notes manuscrites qu'un ancien responsable associatif de Cointrin-Ouest nous a transmises en guise de documentation à l'issue de notre entrevue⁴⁶:

L'attractivité grandissante de la région de Cointrin pousse les entreprises internationales à s'installer [...]. Ainsi, depuis les années 80, la mise à disposition de services à grande échelle est le corollaire de cette situation. Les constructions de Business Centers luxueux offrent des milliers de postes de travail. L'installation dans la région de Palexpo (1981), de l'Arena (1995), du Centre commercial de Balexert avec ses 13 salles de cinéma (inauguré en

44. Un deuxième immeuble sera construit en 1964 à proximité, puis un troisième en 1994 au 40-44 chemin du Ruisseau.

45. Tels que la reconstruction de l'hôpital cantonal (1949-1953). Autres exemples: l'usine hydroélectrique de Verbois, qui fonctionne dès 1940, le centre sportif des Vernets, qui ouvre ses portes en 1944, etc., cf. Léveillé, 2003.

46. Notes manuscrites, du 6 janvier 2011.

1971 et agrandi en 1997 et 2010) et aujourd’hui l’arrivée du géant IKEA, complètent l’offre culturelle et de shopping.



Image 1 : avenue Louis-Casaï dans les années 1960, source: DALE, 2015, p. 43.

Image 2 : avenue Louis-Casaï dans les années 2000, photo de Jean-Claude Messeiller, www.meyrin.ch/fr/votre-mairie-et-aussi-archives-communales/meyrin-autrefois.

Ce changement progressif est majeur. Au temps jadis, cette route se réduisait à une voie de circulation, bordée de maisons individuelles nichées dans un cadre campagnard. L’ancienne route passait devant des cafés (Café de l’Avenir), une auberge (l’Auberge de Cointrin), la petite école primaire de Cointrin, avant de déboucher sur l’aérogare – une ligne de bus (société Jura-Salève) parcourt la route depuis 1925, reliant Genève à l’aéroport⁴⁷. Dans les dernières décennies du XX^e siècle, cet axe principal gagna en fréquentation. Le mode de vie résidentiel actuel, qui combine dans un périmètre géographique relativement restreint une zone villas et des barres d’immeubles, nous donne l’impression d’un territoire qui s’est rétréci au fil du temps, à la faveur notamment de l’implantation d’infrastructures urbaines plus ou moins importantes (cf. photo ci-dessous) en phase avec la dynamique de métropolisation de l’agglomération genevoise et l’augmentation démographique de la population (cf. photo aérienne ci-après).

47. Lescaze, 2009.



Le territoire genevois à la carte, source : SITG, [<https://ge.ch/sitg>].

LE MODÈLE DE LA ZONE VILLAS ÉBRANLÉ PAR DE NOUVELLES CONCEPTIONS DE LA DENSIFICATION

Depuis le début du XXI^e siècle, le quartier pavillonnaire de Cointrin semble connaître une nouvelle phase de son histoire caractérisée par une volonté politique de redensification, portée par des acteurs publics et privés divers, où se mêlent des préoccupations et des intérêts d'ordre urbanistique, esthétique, économique, politique et environnemental. Contemporaine d'un nouvel âge d'un urbanisme dit *dans la ville*, ces acteurs préconisent « la construction de la ville en ville » comme contrepoint de l'urbanisation généralisée de la période d'après-guerre⁴⁸. On assiste en effet au développement progressif

48. Léveillé, 2003, p. 7.

au milieu des années 2000 à une *conception «forte»* de la densification de la zone villas passant par des projets de modification de zonage et de plans localisés de quartier qui précisent les conditions permettant la réalisation de nouvelles constructions. Plus récemment, l'entrée en vigueur de la nouvelle Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), en date du 1^{er} mai 2014, confirmera cette dynamique de développement urbain dit «vers l'intérieur». Cela concourt à éviter le mitage du territoire, à préserver la zone agricole située «à l'extérieur», à prioriser l'exploitation des brèches, la densification des constructions et la reconversion des friches industrielles. Cette conception «forte» de la densification suppose – presque par définition – une exploitation très conséquente de la zone à bâtir en mobilisant ouvertement le mouvement du «retour de la ville», et ne peut être, pour cette raison, guère favorable au maintien du modèle de la maison individuelle. Cette tendance historique se retrouve à l'échelle nationale.

Tableau: Nouveaux bâtiments à usage d'habitation, maisons individuelles et logements (Indice 1980=100)



Après avoir fait l'objet d'un développement conséquent depuis les années 1970⁴⁹ (suivi d'un pic durant les années 1990), la construction de nouvelles maisons individuelles enregistre un recul progressif continu depuis le milieu des années 2000 jusqu'à aujourd'hui. Comme le montre l'infographie ci-dessus, la part des villas individuelles diminue inexorablement si on la compare à l'ensemble des nouveaux bâtiments à usage d'habitation construits en Suisse. Source: OFS – Statistique de la construction et des logements (© OFS 2025).

49. Aujourd'hui, près de la moitié des ménages propriétaires vivent dans des logements construits après 1980 (OFS, 2022, p. 12), voir aussi: Administration fédérale, 2010, p. 6.

S'inscrivant dans une configuration morale et politique renouvelée visant à conjuguer densité urbaine et qualité de vie⁵⁰, ce nouvel esprit va fonder des stratégies de développement qui seront accueillies de manière diverse par les acteurs liés au quartier de Cointrin.

À côté de cette conception forte de densification, on constate également, à l'échelle des autorités genevoises d'aménagement du territoire, au développement d'une *conception plus « douce »* de la densification caractérisée par une logique d'intensification de l'habitat en zone villas *5 sans déclassement*, déjà en vigueur dans d'autres espaces du territoire genevois. À titre d'exemple, la réinterprétation du modèle de la cité-jardin⁵¹ en « quartiers jardins » semble désormais être mobilisée pour soutenir et imager cette conception « douce »⁵² présentée parfois comme plus « qualitative »⁵³.

Le Département du territoire (DT) et l'ensemble des partenaires conviennent de renforcer encore les exigences de qualité dans les projets en zone villas. Ils partagent par exemple le constat d'une trop faible intégration paysagère, d'un bétonnage excessif du sol et d'une faible prise en compte de la biodiversité.

Ces visions différencierées de la densification du territoire – pouvant répondre à des intérêts et faire l'objet d'alliances différentes selon les acteurs publics et privés et les contextes géographiques concernés⁵⁴ – s'accompagnent de modèles de légitimation contrastés⁵⁵.

UN ESPACE RÉSIDENTIEL SOUS TENSION CONSTITUÉ

EN OBJET DE RECHERCHE

À côté du point de vue des pouvoirs publics impliqués dans la réforme d'un quartier présenté comme pouvant devenir un « ensemble urbain à « haute qualité de cadre de vie » »⁵⁶, en s'appuyant

50. Ce leitmotiv est partagé et diffusé par une presse abondante en Suisse, cf. Bondolfi et Unterfinger, 2020.

51. Cf. chapitre 2.

52. DALE, 2017; DT, 2021.

53. DT, 2020.

54. Cf. Stein, 2017.

55. Cf. chapitre 5.

56. Cf. DALE, 2015, p. 9.

sur des éléments objectivables en phase avec une certaine conception morale et politique du bien commun (la ville durable et inclusive), nous avons accordé une attention toute particulière à la manière dont les habitant·es racontent leur vécu résidentiel, pour connaître l'histoire du quartier de l'intérieur. Il nous fallait donc ouvrir l'enquête, prendre nos distances avec les représentations médiatiques du public concerné ainsi constitué en «classe objet»⁵⁷ de «petits propriétaires» par la presse locale⁵⁸. Alors que les discours publics d'ordre médiatique ou politique portés «sur» cette réalité sont légion, le point de vue des principaux concernés demeure encore largement méconnu, ou réduit à de simples caricatures. Pour ce faire, nous avons sillonné à de multiples reprises les ruelles d'une zone villas à la découverte de son architecture bariolée, à la rencontre de résident·es, pour comprendre la place qu'ils et elles occupent en ce lieu, et la place que ce lieu occupe dans leur cœur, leur mémoire, leur projet d'avenir. En bref, prendre le temps de les écouter parler d'un quartier, qui n'a pas encore été rasé par les engins de chantier qui s'activent non loin de là.

À bien des égards, l'enquête sociologique à Cointrin s'énonçait comme un miroir grossissant des conceptions implicites et explicites de la «qualité de vie». Celles-ci, situées bien souvent en deçà de la relation nouée à l'univers politique⁵⁹, peuvent correspondre à des représentations plus ou moins contrastées de la justice spatiale⁶⁰. Autrement dit, contre l'idée d'une urbanisation généralisée sans forme, sans limites et sans distinction, nous sommes partis de l'idée que le «nouveau régime d'urbanisation» projeté sur le quartier avait plutôt tendance à «produire des différences, des recompositions ou des reconfigurations de l'espace social pouvant être vécues et ressenties inégalement par les populations»⁶¹. Variable selon le contexte historique, les dimensions, échelles et acteurs pris en compte⁶², la notion de qualité de vie sera abordée dans cet ouvrage sociologique non pas comme un concept explicatif, mais

57. Bourdieu, 1977.

58. Bézaguet, 2016.

59. Boughaba, 2016.

60. Pinçon et Reigner, 2017.

61. Da Cunha et Both, 2004, p. 78.

62. Bailly et Marchand, 2016.

sous l'angle des usages sociaux et symboliques dont cette notion peut faire l'objet à l'occasion d'un projet de densification urbaine.

Au fond, qu'est-ce qui est en jeu dans l'opération projetée de *déclassement* de la zone villas? Du côté des réformateurs urbains, quelles sont leurs préoccupations partagées lorsqu'ils disent souhaiter promouvoir un quartier «à haute qualité du cadre de vie»? Comment ceux-ci arrivent-ils à justifier cette réforme? Mais aussi, quelles difficultés rencontrent-ils dans la traduction concrète de ce projet auprès des habitant·es concerné·es? En creux, à quels styles de vie font-ils référence implicitement dans cette entreprise de requalification du territoire? Du côté des propriétaires, peut-on comprendre les réactions diverses exprimées envers cette politique de planification urbaine sans tenir compte des trajectoires résidentielles qui sont au principe de leur accession à l'habitat pavillonnaire? Dans quelle mesure l'image qu'ils et elles se font d'un *statut social* (acquis par transmission d'un patrimoine ou par une mobilité sociale ascendante) est en jeu derrière l'accueil réservé à la réforme urbaine projetée sur le quartier? Plus fondamentalement, quelles sont les conditions sociales de l'attachement des personnes concernées à leur habitat pavillonnaire avant l'irruption du projet urbain de requalification du quartier? Ou encore, comment cette forme d'«attachement social au lieu»⁶³ a-t-il été mis à l'épreuve au cours du parcours de vie lorsque certains liens sociaux viennent se déliter? Tout en se *méfiant des oppositions dichotomiques* de deux camps viscéralement opposés (des propriétaires attachés·es au quartier *versus* les réformateurs urbains), si l'on tient compte en effet des entretiens approfondis que nous avons réalisés avec les propriétaires de la zone villas de Cointrin, il nous est vite apparu que les personnes concernées pouvaient aussi bien s'appuyer sur leur propre vécu résidentiel que sur la manière dont ils et elles perçoivent l'expérience résidentielle du voisinage. En guise d'exemple, un propriétaire qui aspire à vendre sa maison et à quitter le quartier, et qui nous dit comprendre sans la moindre difficulté les raisons pour lesquelles certains membres du voisinage ne souhaitent pas céder leur propriété. De manière symétrique, les professionnels de

63. Caro, 2022; Paugam, 2023.

l'urbanisme rencontrés, tout en raisonnant à partir des référentiels contemporains ayant courts dans cette sphère de l'action publique, font aussi référence aux relations établies avec les personnes résidentes et associations et les retours du terrain qui remontent à leurs oreilles dans un contexte où la « concertation » avec les parties prenantes représente une exigence institutionnelle encore toute récente. C'est donc au travers de cette série de questionnements que « cet espace résidentiel sous tension » a été constitué en objet de recherche.

La structure de l'ouvrage s'articule autour de cinq parties. Dans le premier chapitre, il s'agira de préciser les conditions particulières de production de cette étude et le dispositif méthodologique d'enquête mobilisé. Dans le second chapitre, on décrira, sur la base de données diverses, les caractéristiques générales de la topographie sociale du quartier pavillonnaire étudié. Dans le troisième chapitre, nous entrerons dans le vif des récits récoltés auprès de propriétaires de la zone villas, afin d'éclairer les ressorts pluriels associés à l'accession à la propriété, ainsi que la signification sociale associée à cette accession. Par-delà les significations sociales et les « qualités » associées implicitement à l'espace habité (maison, quartier), on s'attachera, dans le quatrième chapitre, à éclairer les tensions induites, d'un côté, par l'attachement au lieu (quartier et maison individuelle) et, de l'autre côté, par les conditions au détachement de l'espace résidentiel, pouvant être motivées par des raisons diverses : divorce, impossibilité de transmission intergénérationnelle, difficultés financières rendant difficile le paiement des charges associées au patrimoine, projet de retraite imaginé en partie dans un autre pays. À l'occasion de la réforme de la « ville intermédiaire » à laquelle les habitant·es et leurs porte-parole associatifs sont exposés, on verra, dans le cinquième et dernier chapitre, combien ces conceptions suscitent des controverses esthétiques, morales, socio-économiques et écologiques.

1. LES CONDITIONS DE L'ENQUÊTE

Dans ce premier chapitre, il s'agit de préciser les circonstances particulières dans lesquelles cette recherche a été menée tant du point de vue de la relation nouée avec les enquêté·es (propriétaires et réformateurs urbains) que du point de vue du dispositif méthodologique mobilisé (récolte et exploitation des données).

À LA RENCONTRE DES PROPRIÉTAIRES

Porteuse de réalités sociales à découvrir, cette situation d'enquête n'était pas toujours évidente. En effet, les habitant·es du quartier semblaient vivre dans un contexte où la nécessité de devoir « quitter les lieux » à plus ou moins brève échéance les préoccupait déjà dans un passé récent, comme l'attestent les notes manuscrites d'un ancien responsable associatif de Cointrin-Ouest datées de janvier 2011 et transmises en guise de documentation à l'issue de notre entrevue :

Si on regarde une vue aérienne de la région de Cointrin, on remarque que la zone villas est encerclée par l'aéroport, Palexpo, les voies à grand trafic et les immeubles administratifs du Grand-Saconnex. Sachant qu'une bonne partie de cette région est déjà déclassée pour recevoir des grands immeubles mixtes (en zone 3, c'est de l'habitation, de l'administratif et du commercial), on comprend mieux que notre petit îlot de Cointrin-Ouest attise la bousculade des urbanistes de l'État. Mais Cointrin-Ouest fait de la résistance! Jusqu'à quand sera-t-il possible de tenir? Actuellement, un projet de loi est en consultation pour le déclassement de cet îlot en zone d'expansion. Cette loi sera certainement acceptée par le Grand Conseil, auquel cas il nous faudra songer à quitter nos maisons. La vie s'accélérant d'une manière générale, on

peut évaluer un délai d'une dizaine à une vingtaine d'années pour recommencer une vie ailleurs. (Cointrin, 6 janvier 2011, page 2)

Le fait d'être des chercheurs « mandatés » par une instance étatique directement impliquée dans un projet urbain de déclassement de « l'îlot de villas » concerné pouvait fortement porter atteinte à la réception par les habitant·es de notre démarche de recherche. Or, cette tension, sans être évacuée dans les échanges noués auprès des enquêté·es ou de certains responsables associatifs, n'a pas produit un obstacle insurmontable à la réalisation de notre étude. Pour quelles raisons ? Des éléments de réponse peuvent être mentionnés à titre d'hypothèses.

Tout d'abord, lors de chaque rencontre avec les habitant·es, nous avons insisté sur l'indépendance de notre démarche d'analyse et le souci pour nous – chercheur·es en sciences sociales – de rendre compte d'une réalité méconnue. Sans annuler la méfiance de certain·es habitant·es du quartier quant à l'impact de notre étude, cette façon de nous présenter a manifestement été bien reçue. Par ailleurs, le « sésame »¹ décrivant notre projet de recherche, que nous avions déposé dans des boîtes aux lettres, en amont d'une deuxième vague d'entretiens, ainsi que les recommandations dont nous avons parfois bénéficié de la part des personnes déjà interviewées, pouvaient représenter autant de gages symboliques ou relationnels rassurants quant à notre volonté ferme de compréhension de la réalité du quartier sans parti pris.

En outre, alors que la casquette de « sociologue » aurait pu représenter un obstacle sur d'autres terrains, elle a plutôt joué ici en notre faveur. Vouloir décrire et comprendre l'histoire du quartier à partir de l'histoire résidentielle des habitant·es représentait une intention de recherche appréciable, à la fois parce que notre questionnement était tout à fait accessible, mais aussi parce que les enquêté·es étaient invité·es à exposer leur trajectoire résidentielle et un vécu dans une zone villas chère à leurs yeux. Enquêter

1. Par « sésame », nous entendons un instrument visant à « ouvrir » le terrain d'enquête. Ici, il s'est agi d'une note distribuée aux habitants dans les boîtes aux lettres. En présentant la démarche par ce biais, l'objectif était d'informer, mais aussi de recruter des interlocuteurs pour réaliser la collecte des données par entretien.

à domicile, que ce soit dans le salon, la cuisine ou sur la terrasse du jardin, nous a permis d'accéder à l'intimité des lieux. Ainsi, les enquêté·es eurent un certain plaisir à nous faire le tour de la propriété, ce qui alimentait les commentaires tantôt anecdotiques, tantôt analytiques sur la situation actuelle et complexe que traverse la zone villas. De même, nous nous sommes appuyés sur des archives personnelles dévoilant un pan de l'histoire familiale dans la zone villas. Aussi, paradoxalement ou pas, l'effet de « crise » que notre mandat de recherche pouvait initialement symboliser aux yeux des enquêté·es a finalement favorisé l'explicitation de certaines pratiques résidentielles et motivations (devenir propriétaire) qui vont tellement de soi qu'elles finissent par passer inaperçues.

Cela étant dit, il n'en demeure pas moins que les conditions particulières associées à notre entrée sur le terrain pouvaient inciter les informateurs à livrer une lecture « enjolivée » de l'expérience vécue dans la zone villas, ceux-ci ne sachant pas précisément ce que l'avenir leur réserve, ni l'usage qui pourrait être fait de notre enquête. Afin de diminuer ce risque d'enjolivement, nous avions fait le choix de mener des entretiens approfondis (la longueur de ceux-ci limitant ce risque), de répéter (dans la mesure du possible) les rencontres avec les personnes interviewées pour les voir cheminer dans leur réflexion.

NOTRE RELATION AUX RÉFORMATEURS URBAINS

Notons aussi que cette situation d'enquête n'était pas toujours évidente au regard des attentes – qui nous semblaient parfois paradoxaux – du mandant lors d'échanges ponctuels prévus à différents stades d'avancement. Parfois, l'attention portée sur notre travail d'enquête de terrain semblait se focaliser sur les attitudes des personnes résidentes face au projet de rénovation urbaine en cours. Leurs prises de position relatives au projet de transformation du quartier devenaient une « donnée empirique » une fois située dans le cadre d'une reconstruction sociologique de leur trajectoire socio-résidentielle. Ainsi, à bien des égards, le contexte spécifique associé à la mise à l'agenda politique d'un projet de modification de zone, soumis à la population genevoise en février 2021 suite à un référendum, semblait s'immiscer parfois dans la nature de certains

de nos échanges avec le mandant. Ces quelques malentendus méritent d'être interrogés de manière réflexive tant ils font partie des conditions de production de la recherche, en l'occurrence ici d'un mandat de recherche réalisé dans un contexte politique particulier associé à la mise à l'agenda, durant le temps de la recherche, d'un projet de loi (impactant fortement les contextes de réalisation de notre recherche tout en offrant la possibilité d'intégrer de nouveaux matériaux empiriques à l'analyse de l'objet). Cette situation d'enquête révèle en creux la rencontre pas toujours évidente entre, d'une part, des professionnels de l'aménagement du territoire exposés à des contraintes institutionnelles, politiques et (parfois) médiatiques diverses qui les contraignent à «faire avancer» tant bien que mal des projets urbains complexes, et, d'autre part, des chercheurs en sciences sociales soucieux de rendre compte, de manière indépendante, par des enquêtes de terrain, des réalités sociales qui demeurent rarement appréhendées directement à l'échelle des populations concernées et dont les investigations peuvent nécessiter parfois de devoir passer par la réalisation de longs entretiens qualitatifs sur la vie des gens, comme c'est le cas ici, pour comprendre le sens que les habitant·es confèrent à leur demeure et à leur cadre de vie. Le fait que nous mettions les pieds sur un terrain déjà constitué en objet de discours et d'actions publiques n'était guère évident, un élément sur lequel nous avions pu échanger avec notre commanditaire lors des premières discussions relatives à notre entrée sur le terrain. Cette situation d'enquête ne pouvait donc que peser sur les intérêts divers, et parfois contradictoires, portés à notre recherche par certains acteurs et experts institutionnels invités lors de certaines séances avec le comité de suivi; selon les attentes des uns et des autres, les informations considérées comme intéressantes à être recherchées et analysées (ou pas) n'étaient sans doute pas tout à fait les mêmes. Nous étions soucieux d'éclairer de manière approfondie l'histoire du quartier par la vie des gens qui y ont élu domicile, alors que la mise en agenda du projet de modification de zone pouvait nous inciter indirectement – nous en avions en tout cas parfois le sentiment au vu de certains commentaires adressés sur le vif lors de certaines réunions de suivi – à devoir «sonder» les attitudes des propriétaires rencontrés sur le projet de réaménagement urbain du

quartier, en veillant à récolter si possible des attitudes favorables au projet urbain en cours². Cette contrainte diffuse et indirecte à laquelle nous avons été exposés ne représentait pas simplement un biais «à maîtriser» ou à tenter de «dépasser». Cette contrainte représentait aussi en tant que telle un fait social faisant partie du corpus empirique étudié et pesant sur la dynamique sociohistorique du quartier³. En effet, la mise à l'agenda du projet de modification de la zone villas de Cointrin renseignait plus généralement sur le climat sociopolitique et moral auquel étaient exposé·es de fait (et surtout) les habitant·es du quartier concerné pouvant susciter la crainte de devoir (un jour ou l'autre) quitter les lieux⁴.

DES OBSERVATIONS À PLUSIEURS ÉCHELLES

Notre enquête ethnographique s'appuie sur plusieurs observations que nous avons consignées sous forme de notes manuscrites, de croquis et de photographies. Ces observations avaient pour but de prendre connaissance de la topographie du quartier, et éventuellement de tisser des liens sur le vif avec ses divers occupants (résident·es, acteurs associatifs, agents communaux et commerçants environnants). S'agissant des visites chez les propriétaires, nous accordions une attention particulière à l'aménagement de leur intérieur. Les propriétaires nous décrivaient – non sans fierté – les pièces de la maison encore occupées par des proches de la famille (ou que les proches avaient au contraire quittées), les travaux qui avaient été effectués plus ou moins récemment (et les petits chantiers à venir), le choix du mobilier et de la décoration, tout cela sur la base d'archives personnelles. Côté jardin, nous relevions le soin accordé à l'entretien de la parcelle (pelouse et haies), aux passe-temps tels que le jardinage, au mobilier extérieur servant à réunir des proches (famille, amis, voisins, etc.), à l'esprit convivial du lieu. Ces observations nous apprenaient beaucoup sur la manière dont la vie familiale et le rapport au voisinage se sont développés dans ce cadre, et, selon les cas, sur plusieurs générations.

2. Paradoxe au regard du mandat octroyé, cette demande pouvait trouver une certaine plausibilité dans le champ des politiques publiques où les enquêtes de marché demeurent parfois utilisées dans la mise en œuvre des politiques publiques.

3. Frauenfelder *et al.*, 2015.

4. Cf. *supra* et chapitre 4.

Nous avons également assisté à une séance d'information publique aux abords de la zone villas en octobre 2017, à l'hôtel Crowne Plaza, à propos d'un atelier de concertation sur une portion du territoire concerné par le projet de densification. Nous avons pu mesurer à quel point la tension était palpable entre les acteurs institutionnels impliqués dans le projet urbain de réforme du quartier et quelques habitant·es de la zone villas.

Enfin, ces observations nous ont mis sur la piste de documents de diverses natures (archives locales, rapports institutionnels, journaux associatifs, etc.) qui s'ajoutent à ceux (Plan directeur cantonal et communal, débats parlementaires, rapports institutionnels, articles de presse, etc.) obtenus par d'autres moyens.

L'ensemble de ces observations s'est avéré utile à la fois pour notre compréhension sociologique de certains épisodes de l'histoire de la zone villas, mais aussi dans le travail de construction des guides d'entretien et/ou d'interprétation de certains résultats de recherche.

DES ENTRETIENS APPROFONDIS AVEC DIVERS ACTEURS

Nous avons effectué 16 entretiens qualitatifs approfondis entre octobre 2018 et septembre 2021, avec des acteurs concernés sous des formes diverses par le quartier de Cointrin (voir liste ci-après). Rappelons ici que certaines personnes ont été interviewées à plusieurs reprises :

- 7 entretiens avec des propriétaires du quartier du Cointrin ;
- 3 entretiens avec des responsables associatifs du quartier ;
- 1 entretien avec un architecte indépendant impliqué dans un projet de construction dans le quartier (Cointrin-Est) ;
- 1 entretien avec deux agents travaillant pour la commune ;
- 1 entretien avec deux urbanistes de l'Office de l'urbanisme sur la zone villas ;
- 1 entretien avec un membre de la direction de l'Office de l'urbanisme ;
- 1 entretien avec un responsable d'un bureau d'architecte-urbaniste impliqué dans les processus de concertation réalisé

- à propos d'un sous-secteur (un chemin traversant) de la zone villas de Cointrin ;
- 1 entretien avec un urbaniste-paysagiste travaillant pour la commune de Meyrin.

Les entretiens ont été réalisés selon un guide d'entretien semi-directif aussi éloigné du « pur laisser-faire de l'entretien non directif que du dirigisme du questionnaire »⁵. D'avantage que des questions très précises nécessitant des réponses courtes, ce guide comportait surtout des thématiques à aborder et proposait des exemples de relance lorsque la personne interviewée avait épuisé une thématique générale. Nous avons essayé d'instaurer lors des entretiens, autant que faire se peut, une relation d'écoute active et méthodique. Pouvant varier entre une heure trente et deux heures, ces entretiens visaient à mettre en lumière le point de vue socialement situé des personnes interviewées, à tenter de faire émerger les conditions d'existence (passées et présentes) qui sont à la source de leurs manières de penser, de sentir et d'agir. « Comprendre » consistait presque littéralement, selon Pierre Bourdieu, à « prendre les gens comme ils sont », c'est-à-dire à les « nécessiter » en quelque sorte en rappelant « les conditions sociales et les conditionnements dont l'auteur du discours est le produit »⁶.

DES PORTRAITS SOCIOLOGIQUES POUR (D)ÉCRIRE ET ANALYSER DES TRAJECTOIRES RÉSIDENTIELLES

En présentant⁷ les propriétaires de la zone villas que nous avons interviewé·es sous forme de « portrait sociologique » (une méthode que nous avons déjà mise à l'épreuve dans de précédentes enquêtes⁸), nous avons cherché à analyser ces histoires et ces expériences personnelles comme une succession et un chevauchement de « scènes sociales », ou encore le « résultat des noeuds de relations avec d'autres

5. Bourdieu, 1993, p. 906.

6. *Ibid.*

7. Cf. chapitre 3.

8. Cf. Frauenfelder *et al.*, 2020 ; Schultheis *et al.*, 2009 ; Taffrant, 2005.

personnes, avec des choses et avec des lieux familiers»⁹. À l'échelle de l'individu, cette méthode permet de penser la trajectoire résidentielle en relation avec des domaines de pratiques différencierées associées à la famille, à l'éducation, au travail, aux loisirs, etc. Dans ce sens, l'analyse des trajectoires résidentielles nous renvoie à des séquences biographiques qui, à l'échelle de l'individu, comprennent le vécu antérieur à l'installation dans la zone villas, les conditions qui ont permis son accession, l'expérience de vie des propriétaires dans le quartier résidentiel, ainsi que les projections d'avenir, qu'elles soient liées ou non au projet de réforme. En outre, à travers ces témoignages, c'est aussi l'évolution historique de la zone villas qui se donne à voir objectivement (sur la base des archives personnelles) et subjectivement (sur le plan des affects associés à ces représentations).

La valeur scientifique du «portrait sociologique» réside dans le fait – compte tenu de la démarche qualitative adoptée – que ceux-ci livrent des points de vue approfondis et hétérogènes (comme on va le voir) sur la réalité étudiée qui présentent la particularité d'être situés dans un espace à la fois *social* et *spatial*, mais aussi *historique*¹⁰. C'est au regard de cette «épaisseur» que ces portraits sont à apprécier. Les témoignages que vous avons récoltés ne représentent guère un cas isolé et replié sur lui-même, mais ils condensent une diversité de processus sociaux qui traversent la zone villas. C'est en ce sens que les portraits donnent une certaine représentativité à la fois empirique et théorique, serait-on tentés de dire.

Sur le plan de l'écriture, dans cette perspective résolument compréhensive, nous avons cherché, à travers la description des itinéraires biographiques, à comprendre les choses dites et pointées du doigt en les reprenant sous d'autres formes, avec d'autres mots, d'autres images, afin de mieux relever ce qui est souvent très implicite. Autrement dit, comme le soulignent Franz Schultheis *et al.*, «nous avons cherché à insinuer parfois une interprétation socio-logique offerte par nos lunettes théoriques, mais de façon implique, timide et par allusion. Cette prudence s'imposait, tant il nous

9. «La «scène sociale», précisent Stéphane Beaud et Florence Weber, ne se réduit pas à l'espace de coprésence physique de plusieurs individus, comme chez Goffman. Au contraire, un espace de coprésence peut être à l'intersection de plusieurs scènes», cf. Beaud et Weber, 2003, p. 335.

10. Cf. chapitres 3 et 4.

apparaissait important de ne pas sauter les étapes ni de monter du cas concret et singulier d'un coup au niveau « méta » de généralisation théorique en donnant aux choses dites, dans les commentaires qui accompagnent l'entretien, le caractère d'illustration de thèses théoriques préfabriquées qui nous ferait entrer dans une logique déductive. »¹¹ Dans cette démarche, le choix des titres des portraits n'est pas anodin. Reprenant des expressions du sens commun utilisées de manière « récurrente », ces titres disent tous quelque chose, sous une forme condensée, du rapport au monde que partagent les personnes interrogées. « Plus une idée est banalisée, incorporée profondément dans l'implicite [...] plus est grand son pouvoir de structuration sociale. » Les phrases socialement les plus importantes sont les plus banales et les plus passe-partout¹². Ainsi doit se comprendre le choix des titres et sous-titres.

ENQUÊTER DANS LA CRISE SANITAIRE

Comme pour bon nombre d'équipes de recherche, la crise de la Covid-19 a eu des répercussions diverses sur la progression de notre enquête : suspension des observations de terrain, correspondances subitement interrompues avec nos contacts, qu'il s'agisse des habitant·es de la zone villas ou des acteurs institutionnels, ajournement *sine die* de la collecte documentaire à cause de la fermeture des centres de documentation. Un tel contexte a amplifié nos doutes quant aux possibilités réelles de tenir nos objectifs. Malgré cela, nous pouvions compter sur la relation de confiance qui nous liait au mandant et sur d'autres soutiens qui nous ont permis de poursuivre notre recherche à distance quand cela était nécessaire (des entretiens réalisés en visioconférence), puis progressivement sur le terrain suivant les mesures d'assouplissement d'envergure décidées par le Conseil fédéral.

11. Schultheis *et al.*, 2009, p. 25.

12. Kaufmann, 1996, p. 96.

2. LA TOPOGRAPHIE SOCIALE DU QUARTIER PAVILLONNAIRE

Avant d'entrer dans l'expérience vécue des personnes interviewées dans le but d'éclairer le sens que les habitant·es confèrent à leur habitat et à leur cadre de vie, nous souhaitons caractériser socialement et dans les grandes lignes notre échantillon tout en tenant compte de la topographie sociale générale du quartier.

UNE POPULATION CUMULANT CERTAINES FRAGILITÉS

Les informations accessibles depuis la statistique publique apportent quelques éclairages sur la topographie sociale générale du quartier. Les personnes résidentes du quartier de Cointrin que nous avons rencontrées vivent dans le sous-secteur des «Ailes». Ce sous-secteur statistique a fait l'objet d'une étude comparative menée par le Centre d'analyse territoriale des inégalités de Genève (CATIGE) en 2014. Dans le rapport publié, il ressort que sur les 1122 personnes résidant à Cointrin-Les Ailes, une partie non négligeable de la population vit dans des conditions matérielles d'existence marquées par une certaine fragilité.

Sur les six critères d'inégalités territoriales considérés, le rapport souligne que la population concernée cumule (de manière générale) plusieurs formes d'inégalité (cf. tableaux pp. 36-39) opérationnalisées selon différents « indicateurs de base » (IB)¹: comme le pourcentage de chômeurs, de 3,6 % (IB4), le pourcentage d'allocation logement, de 3,6 % (IB6), le pourcentage de bénéficiaires de l'aide sociale ou de prestations complémentaires, de 10,7 % (IB5). Les données fournies montrent également que le pourcentage de contribuables à bas revenu est de 25,9 8 % (IB3) et que la part

1. CATIGE, 2014, p. 58.



Photo aérienne du secteur «Cointrin – Les Ailes», 2018.

d'élèves « issus de milieu modeste » (IB2) demeure non négligeable (soit de 44,1 %), alors que le revenu annuel médian dépasse de peu le seuil fixé (IB1). Même si les chiffres restitués par ces études ne disent rien sur la manière dont ces tendances générales se distribuent à l'interne entre personnes résidentes du quartier, le secteur Contrin-Les-Ailes rassemble une population qui n'est pas loin² de correspondre aux six critères retenus pour qu'elle soit constituée en cible d'intervention publique de la politique de cohésion sociale en milieu urbain (PCSMU). Une situation que connaissent par exemple les sous-secteurs voisins de Prulay, dans la commune de Meyrin, et des Avanchets, dans la commune de Vernier, qui réunissent des populations vivant globalement dans des conditions matérielles plus précaires (elles apparaissent en rouge dans les tableaux ci-après)³.

2. Cointrin-Les Ailes (1132 habitants) cumule trois critères d'inégalité sur six et fait partie des sous-secteurs «pas très éloignés des valeurs limites de sélection» prises en compte dans le calcul des «risques de précarité» et dont le seuil est fixé à quatre critères sur six, cf. CATIGE, 2020, p. 75.

3. CATIGE, 2014, p. 3.



À gauche : vue sur l'immeuble des Ailes. © Nasser Tafferant.
À droite : vue sur la cité des Avanchets. © Nasser Tafferant.

Cela étant dit, les caractéristiques statistiques de la population vivant dans le secteur de Cointrin-Les Ailes évoquées ci-dessus relèvent de tendances structurelles générales observées à un instant T. Dans la réalité, la configuration socio-spatiale concernée demeure hétérogène et sans doute mouvante dans le temps (par-delà les tendances générales). Sur le plan démographique, on sait que la population du secteur concerné reste globalement en augmentation depuis la seconde moitié du XX^e siècle ; la statistique publique disponible montre par exemple qu'on passe de 701 habitants en 1989 à 1070 en 2021 (cf. tableau p. 40). Bien sûr, le secteur demeure traversé par des différences internes notables sur le plan de la morphologie spatiale de l'habitat concerné (maison individuelle, maison contiguë ou mitoyenne, logement en immeuble), du statut de la résidence (propriétaire/locataire) ou, plus généralement, de l'époque de construction des bâtiments (cf. schéma p. 41).

Aujourd’hui, ce sont près de 1100 personnes qui vivent dans le quartier, un territoire découpé d’un peu plus d’une centaine de parcelles (environ 115), comme le révèle le plan cadastral (cf. schéma p. 41). Concernant les logements individuels (qui occupent, notons-le au passage, la surface la plus importante de l'espace considéré), il ressort que la superficie de chaque parcelle individuelle demeure relativement modeste, généralement en deçà de 1000 m²⁴.

4. *Ibid.*

Tableau : Données par sous-secteurs pour la commune de Versoix
 Source : Rapport CATIGE 2014, p. 68.

Critères de sélection	Nom du sous-secteur	Code du sous-secteur	Population résidente (mars 2013)	Variation				>=4				
				<64	570	>44.20%	>26.74%	>3.62%	>10.65%	>2.73%	(>=4)	>=4
				Nombre de critères rencontrés 2011								
				Nombre de critères rencontrés 2013								
				IB6: Part de bénéficiaires d'allocations au logement (2012)								
				IB5: Part de bénéficiaires AS ou PC (2011)								
				IB4: Part bénéficiaires de l'assurance chômage (2012)								
				IB3: Part de contribuables à bas revenus (2009)								
				IB2: Effectifs d'élèves issus de milieux modestes (2009)								
				IB1: Revenu annuel brut médian [CHF] (2009)								
44000082	Crève-Cœur	Versoix	1532	50 843	61.02 %	50.44 %	3.67 %	25.36 %	16.63 %	6	6	0
44000070	Versoix-Bourg	Versoix	1422	63 135	49.42 %	31.89 %	3.06 %	15.70 %	4.35 %	5	6	-1
44000081	Versoix-lac	Versoix	181	64 236		26.79 %	7.25 %	8.16 %	5.00 %	4	5	-1
44000042	Ecogia	Versoix	71	37 272		42.86 %	1.82 %	12.31 %	0.00 %	3	3	0
44000120	Argand	Versoix	3318	70 015	37.70 %	24.86 %	2.89 %	9.64 %	4.70 %	1	1	0
44000050	Versoix-la-Ville	Versoix	3507	77 893	33.33 %	21.64 %	2.95 %	6.05 %	3.98 %	1	1	0
44000062	Porte-Choiseul	Versoix	428	10 2650	46.88 %	12.15 %	1.51 %	5.33 %	0.00 %	1	0	1
44000110	Ravoux	Versoix	869	11 1261	55.49 %	15.94 %	1.18 %	0.00 %	0.00 %	1	1	0
44000102	Les Colombières	Versoix	455	74 140	27.59 %	20.00 %	1.62 %	1.71 %	0.53 %	0	0	0

4400010	Richelien	Versoix	179	77165	24.07%	3.33%	4.05%	0.00%	0	0	0
4400041	Petit-Saint-Loup	Versoix	287	84774	31.43%	24.32%	2.12%	3.60%	0.00%	0	0
4400090	Mâcherer	Versoix	224	101410	27.59%	13.95%	0.61%	1.79%	0.00%	0	0
4400101	Saint-Loup	Versoix	444	110665	18.33%	8.82%	1.02%	0.66%	0.00%	0	0
4400030	Sauverny	Versoix	53	113960	15.00%			1.96%	0.00%	0	1
4400061	Pont-Céard	Versoix	141	129589		10.71%	1.09%	0.00%	0.00%	0	0
4400020	Creuson	Versoix	0								

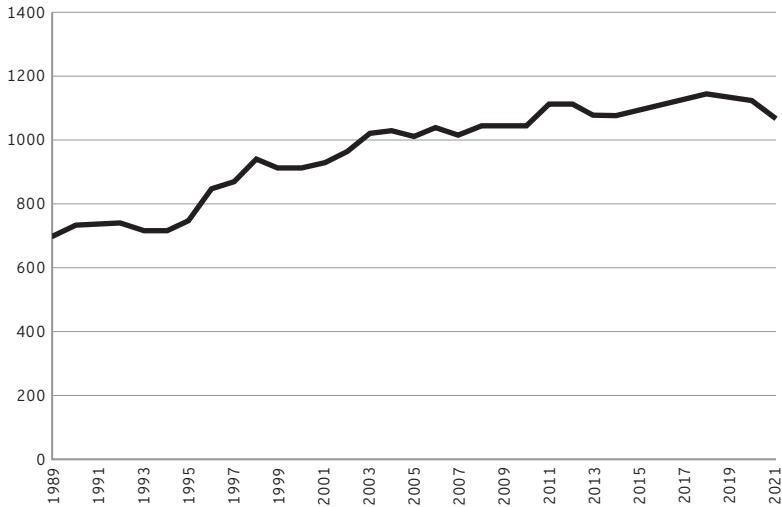
Tableau : Données par sous-secteurs pour la commune de Vernier

Source : Rapport CATIGE 2014, p. 68.

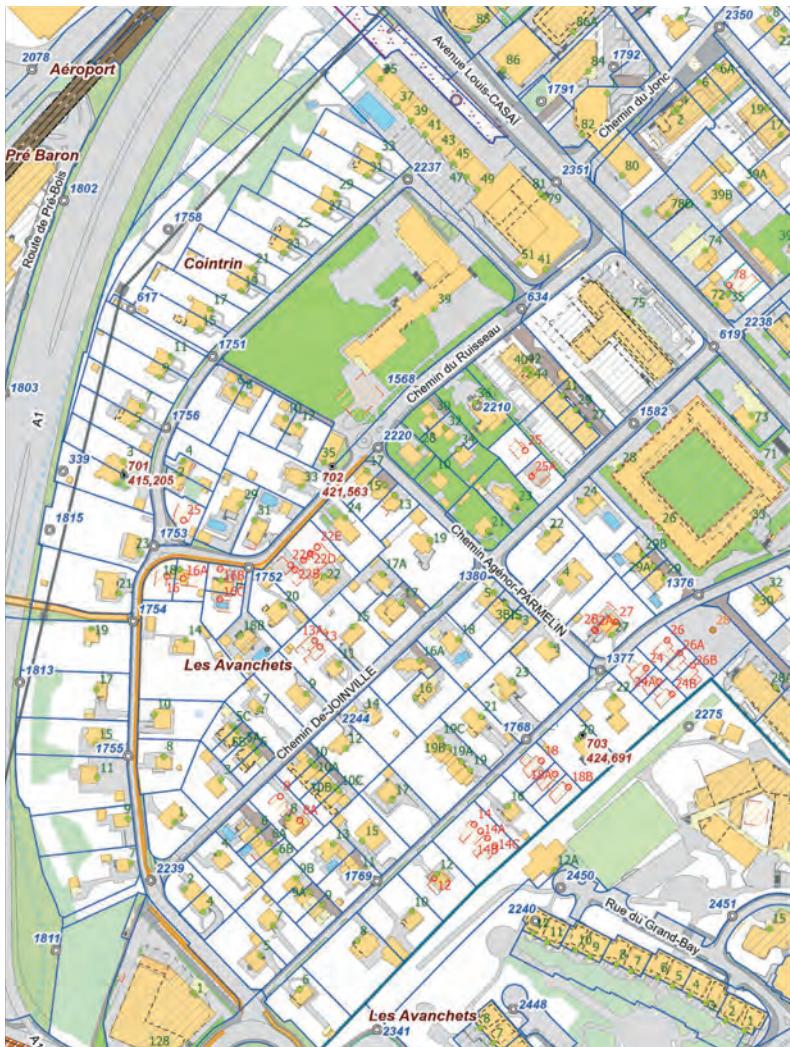
Critères de sélection	Nom du sous-secteur	Code du sous-secteur	Population résidente (mars 2013)	Variation					
				<64 570	>44 209%	>26,74 %	>3,62 %	>10,65 %	>2,73 %
				Nombre de critères rencontrés 2013				(>4)	>4
				IB6 : Part de bénéficiaires d'allocations au logement (2012)					
				IB5 : Part de bénéficiaires AS ou PC (2011)					
				IB4 : Part bénéficiaires de l'assurance chômage (2012)					
				IB3 : Part de contribuables à bas revenus (2009)					
				IB2 : Effectifs d'élèves issus de milieux modestes (2009)					
				IB1 : Revenu annuel brut médian [CHF] (2009)					
4300031	Les Avanchers	Vernier	6118	58 601	57,57 %	33,10 %	4,23 %	12,40 %	6,76 %
4300120	Le Lignon	Vernier	5755	55 860	56,87 %	36,09 %	3,90 %	20,22 %	5,53 %
4300092	Libellules	Vernier	2316	43 405	59,66 %	50,45 %	5,06 %	26,09 %	9,71 %
4300061	Châtelaine-Simonet	Vernier	1218	56 259	71,26 %	37,50 %	3,98 %	20,59 %	5,99 %
4300011	Champs-Prévost	Vernier	566	49 224	55,36 %	36,62 %	3,66 %	13,51 %	6,93 %
4300080	Route de Vernier-Pétroliers	Vernier	200	22 461	58,33 %	68,25 %	7,41 %	40,40 %	5,68 %
4300062	Châtelaine-village	Vernier	4023	65 779	54,97 %	30,69 %	4,18 %	13,69 %	8,03 %
4300170	Route de Peney-Crotte-au-Loup	Vernier	1807	60 814	74,40 %	38,43 %	3,31 %	13,42 %	5,58 %
4300130	Bois-des-Frères	Vernier	602	37 834	88,31 %	48,72 %	7,01 %	20,00 %	0,00 %

4300050	Balexert-Crozet	Vernier	1685	62782	58.86%	25.46%	3.06%	14.28%	5.86%	4	4	0
4300190	Poussy-Champ-Claude	Vernier	3232	69760	50.21 %	27.32%	3.38%	9.31%	5.55%	3	3	0
4300110	Chemin de la Verseuse	Vernier	53	41105		38.10%		12.96%		3	3	0
4300012	Bel'Ébat	Vernier	100	65826		28.57%	1.37%	1.92%	0.00%	1	2	1
4300091	Usine à gaz	Vernier	732	66205	48.70%					1	0	1
4300180	Mouille-Galand	Vernier	117	67034		23.53%	7.59%	8.91%	0.00%	1	2	-1
4300102	Aire-Renard	Vernier	1304	73012	40.38%	25.41%	3.24%	9.20%	5.75%	1	2	-1
4300040	Vernier-Cointrin	Vernier	742	85585	28.42%	23.84%	2.50%	5.89%	9.09%	1	0	1
4300160	Les Vidollets	Vernier	1407	89685	25.97%	15.69%	2.16%	4.30%	3.01%	1	1	0
4300070	Érang-Philibert-de-Sauvage	Vernier	203	72157		16.07%	2.22%	1.01%	0.00%	0	0	0
4300140	Vernier-village	Vernier	768	78598	34.72%	23.20%	2.82%	7.52%	2.20%	0	0	0
4300021	Érang-des-Tritons	Vernier	483	80961	43.59%	20.45%	2.32%	2.38%	1.38%	0	0	0
4300101	Aïre-Pont-Butin	Vernier	1025	88859	25.00 %	16.29%	1.68%	3.29%	2.40%	0	0	0
4300022	Blandonnet	Vernier	0									
4300032	Balexert-Centre	Vernier	0									
4300150	Le Canada	Vernier	15									

Nombre d'habitants à Cointrin-Ouest (1989-2021)



Source: Office cantonal de la statistique - OCSTAT, 31 décembre 2021.



Adresses:

- Existantes
- Isolées
- Projets

Source: SITG (2022) - Le territoire genevois à la carte [<https://ge.ch/sitg>].

Alors que la topographie sociale du quartier renferme à n'en pas douter des variations notables en termes de parcours résidentiels, les tendances structurelles du quartier trouvent des résonances dans les témoignages récoltés. L'expérience vécue du quartier contribuent sans doute aussi à véhiculer certaines représentations (réputations) sociales du quartier, plus ou moins présentes dans la conscience de ses habitant·es.

UN QUARTIER PAVILLONNAIRE PÉRIURBAIN

Le statut «social» du quartier de Cointrin reste pour partie lié aussi à la position géographique qu'il occupe. Il demeure «encerclé» (pour reprendre l'expression d'un propriétaire) entre, d'un côté, un aéroport et une grande autoroute nationale et, d'un autre côté, la cité des Avanchets (réunissant plusieurs immeubles d'habitation). Cette forme d'implantation périurbaine spécifique du quartier dans le territoire ainsi aménagé (construit) par des voies à grand trafic (routier et aérien), des grandes infrastructures commerciales et un grand ensemble agit en réalité objectivement comme un marqueur social du quartier qui le positionne, de fait, dans la hiérarchie sociale des quartiers à Genève et de leur prestige ou «handicaps» relatifs, comme le laissent entendre certains documents officiels: «Le territoire est avant tout fonctionnel [...]. Aujourd'hui, nous sommes en présence d'un patrimoine bâti dont l'intérêt patrimonial est limité, ou qui laisse indifférent le plus grand nombre.»⁵

En effet, ces aménagements font que la position périphérique occupée par le quartier de Cointrin se différencie socialement et relationnellement par rapport aux quartiers de villas de Genève mieux situés géographiquement en termes d'implantation sur le territoire et dont le prix au mètre carré du terrain demeure plus élevé. Ce dernier paramètre, qui alimente parfois très concrètement certaines préoccupations matérielles des habitant·es de la zone villas de Cointrin souhaitant vendre leur parcelle (et apprenant parfois avec étonnement et indignation le plafonnement du prix

5. DALE, 2015, p. 42.

de vente par les autorités⁶), n'est pas sans représenter une forme d'objectivation très tangible des profits de rareté (matériels et symboliques) associés au terrain occupé. Critiquant les 11 % de la zone villas qui pourraient être concernés à terme par des projets de planification urbaine (en zone de développement), certains acteurs politiques locaux rendent compte implicitement (indépendamment du caractère dénonciateur du propos) de cette topographie sociale différentielle pouvant exister entre les zones villas à Genève selon les quartiers :

Les quartiers de villas condamnés à terme ont été identifiés en raison de leur centralité et de leur connexion aux transports publics. Ce qui n'empêche pas les contestations : « La rive gauche reste intouchée, critique Christina Meissner. Ces 11 %, ce sont les petits de la couronne urbaine, ceux qui sont trop riches pour bénéficier des subsides de l'État, mais trop pauvres pour avoir une influence.⁷

Autrement dit, sous une même catégorie administrative passe-partout (« la zone villas 5 A ») dans le canton de Genève, c'est en réalité des catégories sociales différenciées de la population qui s'y trouvent agrégées par-delà leurs différences de statut et de style de vie. Par ailleurs, les risques face aux projets urbains de déclassement semblent (et ceci indépendamment du jugement moral qu'on peut avoir de cet état de fait) demeurer objectivement inégalement distribués selon la position que le quartier en zone villas occupe dans l'ordre social et spatial.

À l'interne, la configuration socio-spatiale spécifique de l'espace du quartier de villas de Cointrin-Ouest – avec les différents peuplements du quartier et de ceux de ses alentours immédiats (la cité des Avanchets, les deux immeubles d'habitation des « Ailes » situés à proximité de l'avenue Louis-Casai) – a sans doute aussi une incidence sur le mode de constitution des identités sociales, des styles de vie et des stratégies de distinction. Un constat sans surprise,

6. Cf. observation directe de la prise de parole de certain-es habitant-es, à l'occasion de la séance publique à l'hôtel Crowne Plaza, 18 novembre 2017, indignés face au plafonnement du prix du terrain par l'État, vécu comme une dévalorisation de la valeur de leur bien immobilier.

7. Cf. Roulet, 2015.

tant l'on sait que la proximité spatiale tend souvent à renforcer la distance sociale⁸. Ainsi, la coexistence de profils sociaux différents sur un micro-territoire peut être source de conflits. À cet égard, certaines personnes interviewées n'hésitent pas à évoquer, en guise de point d'honneur tout au long de leur témoignage, qu'« *ici, c'est pas le ghetto!* », les risques de « ghettoïsation » étant ici assimilés à la cité des Avanchets, un grand ensemble duquel certain·es enquêté·es cherchent à se démarquer⁹. Cette expression utilisée pour qualifier en creux le cadre de vie de l'îlot de villas de Cointrin prend indirectement sens par rapport à des aménagements urbains limi-trophes¹⁰ (à venir ou redoutés) caractérisés par des formes de densité humaine et urbaine plus importantes et jugées moralement moins appréciables.



Par ailleurs, la notion de zone pavillonnaire de Cointrin, mobilisée dans certains documents officiels pour parler du quartier¹¹

8. Chamboredon et Lemaire, 1970; Chamboredon 2019.

9. Cf. chapitre 5.

10. Cf. photo aérienne de 2018, voir: SITG - Le territoire genevois à la carte [<https://ge.ch/sitg>]; la cité des Avanchets apparaît en bas de l'image.

11. Plan directeur communal de Meyrin (PDCoM), 2011, p. 88 et p. 93.

(à côté de la notion taxonomique urbanistique, plus administrative, de « zone villas » de Cointrin), demeure de fait une expression langagièrre qui n'est pas neutre socialement. En France, historiquement, l'usage dans les discours publics de la notion d'« habitat pavillonnaire » est associé à la promotion d'un habitat individuel bon marché où l'État va apporter directement son soutien aux constructeurs en série¹². La réforme de 1977 en France est emblématique de cette dynamique de promotion, même si, sur la longue durée, la promotion politique de la propriété populaire demeure plus ancienne (cf. encadré plus bas). En Suisse, même si la loi n'utilise guère cette notion d'habitat pavillonnaire explicitement, la promotion d'un habitat individuel se retrouve, partiellement, dans certains objectifs de la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements de 1974, qui permit de soutenir l'achat de terrain pour le logement social, ainsi que la construction, l'acquisition et la rénovation d'habitations à prix modéré. On retrouve là les deux volets d'une « politique du logement » pouvant conjuguer l'« aide à la pierre » (politique centrée sur l'offre) destinée aux maîtres d'ouvrage avec l'« aide à la personne » (politique centrée sur la demande) destinée aux ménages, locataires et accédants à la propriété¹³. Parfois conçues comme « substitut au logement social », les politiques de soutien à la propriété peuvent donc aussi être « destinées à promouvoir certaines catégories stables ou méritantes des classes populaires, à soutenir le secteur du bâtiment ou encore à contribuer aux politiques d'aménagement du territoire »¹⁴. Des coopératives promouvant la maison individuelle (Eiwog dans le canton de Zurich, par exemple) virent ainsi le jour à la fin des années 1970, en application de la loi de 1974¹⁵. Dans l'espace de Cointrin, sur le plan cantonal, c'est la Loi Dupont¹⁶ de 1955 et de 1957 (les deux premières lois sur les HLM) qui semble avoir représenté une ressource juridique mobilisée par la coopérative des Ailes dans le financement de construction de « petites

12. Jaillet, 1982.

13. Lambert, 2015, p. 9.

14. Girard *et al.*, 2013, p. 13.

15. Thalmann *et al.*, 2015.

16. En référence à M. Émile Dupont, conseiller d'État démocrate-chrétien, qui présentera la première loi sur les HLM, qui sera votée le 2 avril 1955, puis révisée le 25 janvier 1957, cf. Rey, 2009.

villas» (où l'État pourra désormais cautionner des prêts hypothécaires jusqu'à concurrence de 80 % du coût de la construction¹⁷), comme le mentionne un propriétaire interviewé, M. Robin :

C'est en 1955 que des employés Swissair ont décidé de se lier, puis de créer de l'habitat pour les employés Swissair. Et ils ont cherché des financements. Ils ont trouvé la Loi Dupont à Genève, qui était la première loi HLM [...]. Et la suite, c'est la construction de toutes ces petites villas du chemin des Ailes (baptisée les Ailes par les investigateurs de cette zone). Avant, le chemin n'avait pas de nom. C'est parti dans cette construction, mais au départ c'est des constructions en loyer, donc sur la loi HLM. [...]. En 1956, ces maisons étaient remises aux futurs locataires qui avaient 20 ans de loyer HLM sous la loi Dupont, et puis au bout de 22 ans [c'est-à-dire en 1978], on leur a proposé de vendre leur maison, mais ils avaient la possibilité de l'acheter au prix de la construction de l'époque.

À l'occasion du 60^e anniversaire de la coopérative d'habitation des Ailes, Christian Müller, son directeur, revient sur son origine :

La Société coopérative d'habitation Les Ailes a été fondée à Cointrin en 1955 par des employés de Swissair qui voulaient réaliser leur rêve de construire des villas familiales à proximité de leur lieu de travail. À l'époque, ils gagnaient CHF 600.– par mois et le terrain qu'ils convoitaient pour y construire leurs maisons, en zone agricole, coûtait CHF 5.– le mètre carré! Chose impensable aujourd'hui, les pionniers des Ailes se sont engagés à réaliser chacun pour 1000 heures de travail sur le futur chantier, histoire d'abaisser un tantinet le prix des villas.¹⁸

Ainsi, l'accès à la propriété d'un habitat individuel ne peut être lu comme la simple conséquence d'aspirations à un statut résidentiel promotionnel, et sa compréhension sociologique mérite d'être articulée aux logiques sociopolitiques et institutionnelles de

17. Léveillé, 2003, p. 100.

18. *Habitation*, 2015, p. 13.

sa production. Depuis les années 1970 en Suisse, le taux de propriétaires a augmenté de 28,5 %¹⁹. Il n'en demeure pas moins que les ménages sont plus souvent locataires que propriétaires de leur logement (2,3 contre 1,4 million de ménages), avec des variations notables selon les cantons²⁰.

La loi fédérale de 1974 dans le cas suisse ou la grande réforme des aides au logement de 1977 dans le cas français sont souvent considérées comme le point de départ du soutien public à l'acquisition populaire à la propriété. Toutefois, ces nouveaux dispositifs qui demeurent contemporain d'un certain «âge d'or» de la maison individuelle (et, en Suisse, de la multiplication notable des zones villas dans toutes les régions du pays dès les années 1960) ne doivent pas masquer l'existence d'une intervention étatique au long cours en la matière.

Lors de la seconde moitié du XX^e siècle, le développement de l'habitat pavillonnaire par la construction de maisons individuelles²¹ en zone villas demeure indissociable de la croissance d'un tiers espace situé entre la ville et la campagne. Cette croissance répond à un contexte caractérisé par une forte augmentation démographique et l'élévation générale du niveau de vie de la population. À Genève, pour répondre à la pénurie de logements, l'État relancera par exemple massivement le secteur de la construction dans ce périmètre, notamment au travers de l'adoption de la Loi sur le développement de l'agglomération urbaine (LDAU), du 29 juin 1957²². Sur le plan de la composition des catégories sociales de la population concernés, la croissance de ce tiers espace apparaît au départ essentiellement liée à l'essor des nouvelles classes moyennes salariées²³. La maison individuelle définit alors un nouveau seuil de confort dont les paramètres sont : «la sécurité et la liberté d'appropriation inhérente au statut de propriétaire ; la rupture entre temps de travail et hors travail et conséquemment la

19. OFS, 2022, p. 111.

20. «Les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures (58%), du Valais (54,3%) et du Jura (49,3%) affichent les taux les plus élevés [de propriétaire], les cantons urbains de Bâle-Ville (15,4%) et de Genève (18%) les taux les plus bas», cf. OFS, 2022, p. 111.

21. En Suisse, un peu plus de la moitié (51,9 %) des logements occupés par leurs propriétaires sont des maisons individuelles, cf. OFS, 2022, p. 12.

22. Léveillé, 2003, p. 100.

23. Lambert, 2015, p. 13.

valorisation des loisirs liés à la présence d'un jardin individuel et d'un environnement campagnard; une augmentation relative de la surface habitable, surtout des espaces annexes»²⁴. À partir des années 1980, et à la suite des nouvelles politiques de rigueur et à la montée du chômage de masse, la croissance de ces espaces est de plus en plus décriée et étroitement rattachée aux classes moyennes en situation de déclassement, puis aux classes populaires²⁵. Depuis les années 2000, le nombre de ménages populaires propriétaires stagne notamment en raison de la restriction progressive de l'accès au crédit immobilier qui pénalise de plus en plus lourdement les ménages modestes²⁶. Fort de ces dynamiques évolutives, «l'accès à la propriété contribue à redistribuer les groupes sociaux dans l'espace» et constitue «un facteur de périurbanisation plus fort pour les classes populaires que pour les cadres [qui] maintiennent leur position dans les pôles urbains»²⁷. On pourrait s'interroger, dans le contexte de l'accession à la propriété pavillonnaire dans la zone périurbaine de Cointrin, sur l'existence de logiques analogues.

Alors que ce mode d'habitat connaîtra, en tant qu'«expression habitante»²⁸, son âge d'or durant les années 1970 en Suisse, dans un contexte où «vivre en ville, habiter à la campagne devient, [...] l'archétype de l'équilibre de vie des citadins»²⁹, sur le plan des discours savants et intellectuels, l'habitat pavillonnaire semble souffrir d'un *discrédit durable*, et ceci depuis les années 1950, même si cette dévalorisation sera cantonnée à des univers circonscrits. Valorisée entre la fin du XIX^e siècle et le début du XX^e siècle par une grande partie des défenseurs du logement ouvrier et des couches éclairées, l'accession au modèle de la «maison familiale» avec jardin est en effet considérée depuis la seconde moitié du XX^e siècle comme l'«anti-modèle de la modernité en comparaison de l'architecture naissante des grands ensembles»³⁰ qui se développent durant les Trente Glorieuses. Parallèlement, le discrédit savant (d'ordre socio-logique notamment) dont souffre le pavillon provient aussi du fait

24. Antipas, 1988, pp. 134-135.

25. Lambert, 2015, p. 13.

26. Girard, 2013.

27. Lambert, 2015, p. 29.

28. Antipas, 1988, p. 134.

29. *Ibid.*

30. Lambert, 2015, p. 14.

qu'il est vu « comme un vecteur d'embourgeoisement et d'éclatement de la classe ouvrière par la sociologie urbaine marxiste, alors dominante »³¹. Objets de nombreux fantasmes, il n'en demeure pas moins que l'habitat pavillonnaire de banlieue ou périurbain semble de fait constituer des espaces largement « sous-enquêtés »³², alors que les « quartiers riches » semblent davantage étudiés³³. En France, des études sociologiques relativement récentes soulignent l'hétérogénéité des processus à l'œuvre dans les parcours d'accès à la propriété pavillonnaire et du rapport à l'habitat et au mode de vie qui en découle³⁴. Une étude sur l'accès sociale à la propriété dans une cité d'habitat social de la banlieue parisienne souligne par exemple que le rapport au monde social expérimenté par des « pavillonnaires » demeure souvent hétérogène du point de vue de l'appartenance sociale, renvoyant tant à des dispositions issues des classes populaires³⁵ qu'à d'autres typiques des (petites) classes moyennes. Dans une étude menée dans l'Est lyonnais, Anne Lambert relève que le mode d'entrée dans l'habitat pavillonnaire (et donc aussi la confrontation avec les agents qui rendent cette entrée possible) demeure socialement situé et différencié selon les catégories sociales. Pour les catégories populaires, l'auto-construction et le recours à l'entraide font partie des propriétés prototypiques souvent rencontrées, et ceci sur la longue durée. Par ailleurs, si les ménages engagés dans des parcours de sortie des grands ensembles conservent certaines formes de proximité sociale avec les résidents des quartiers d'habitat social, leurs trajectoires peuvent également favoriser – parfois – le développement d'une « conscience sociale triangulaire »³⁶, combinant sentiment de distance vis-à-vis des classes supérieures et souhait de se distinguer des ménages précarisés en mobilisant certaines ressources distinctives (capital d'autochtonie, réputation de respectabilité, promotion résidentielle).

31. Lambert, 2015, p. 14; voir aussi Magri, 2008.

32. Beaud, 2006.

33. Bozouls, 2019; Paugam, 2020.

34. Cf. Cartier et Rivière, 2013; Cartier *et al.*, 2008.

35. Tafferant, 2012.

36. Cf. Girard *et al.*, 2013; Collowald et Schwartz, 2006; Lechien et Siblot, 2019.

À bien des égards, force est de constater que ces enquêtes soulignent l'hétérogénéité des logiques sociales qui sous-tendent le rapport à la propriété pavillonnaire. Ces travaux nous mettent sur une piste de recherche féconde qu'on cherchera à mettre en perspective avec les particularités des trajectoires des propriétaires de maison rencontrés dans la zone villas de Cointrin³⁷. Du point de vue de la vision partagée par les réformateurs urbains d'aujourd'hui et des griefs que ceux-ci adressent aux quartiers de villas «à transformer», l'habitat pavillonnaire est érigé en modèle repoussoir, ce qui réactive au passage le caractère stigmatisé conféré au pavillon dans les discours savants produits à son propos depuis de nombreuses décennies. À cette échelle, c'est l'analyse des critiques dont cette forme d'habitat peut faire l'objet qui peut être documentée. En France, à partir des années 1990, «l'habitat pavillonnaire a fait l'objet de critiques par les aménageurs, les professionnels de l'urbain et du paysage, et dans une partie de l'opinion, même si les constructions nouvelles se poursuivent sans flétrir. Il incarne les excès de la périurbanisation, l'étalement urbain, les mobilités longues émettrices de gaz à effet de serre, et la destruction du foncier.»³⁸ On verra comment, dans notre enquête de terrain à Cointrin, la zone villas – assimilée ici implicitement à l'habitat pavillonnaire – a aussi été constituée par les réformateurs urbains en modèle repoussoir de la réforme de la «ville intermédiaire» pour des motifs proches de ceux mobilisés dans le cas français³⁹.

UNE TOPOGRAPHIE INTÉRIORISÉE: UN QUARTIER NI «CHIC» NI «BANLIEUSARD»

D'une manière générale, la plupart des témoignages des enquêtés révèlent le fait qu'ils ont bien intérieurisé la position spécifique occupée par le quartier de Cointrin dans l'ordre spatial et social du territoire du canton de Genève. Du côté des acteurs institutionnels interviewés, certaines des discussions nouées à propos de la notion de «zone villas» employée en lien avec le quartier de Cointrin,

37. Cf. chapitres 3 et 4.

38. Cf. [<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/habitat-pavillonnaire>], (consulté le 19 octobre 2021)

39. Cf. chapitre 5.

attestent clairement de cette représentation spécifique. Citons à cet égard un extrait d'un entretien collectif réalisé entre notre équipe de recherche et deux urbanistes (Luca et Cédric) travaillant à l'Office de l'urbanisme (DT).

Luca: Zone à villas à Genève, c'est aussi intéressant. Zone villas c'est le nom, comment dire, populaire, officiellement, c'est zone 5 qui décrit des gabarits qui correspondent aux villas, aux maisons individuelles. Et dans les zones villas [celle de Cointrin], il n'y a pratiquement pas de villas. Ce sont des maisons ouvrières. De milieux populaires, etc. Il n'y a pas de villas.

Cédric: Peut-être qu'il faut préciser ce que tu entends par villa?

L: Ben oui, définition villa, on ouvre le Larousse, ça ne peut pas être accolé à aucune maison qui est dans ce quartier, la villa c'est un certain standing déjà. On a visité des maisons des Ailes, ce sont des maisons ouvrières. Il y a une petite salle, une petite cuisine, et puis les chambres sont d'à peine 10 m². C'est restreint hein!

C: Donc c'est le côté standing, il y a d'autres critères?

L: Et bien villa, c'est un certain volume, sous plafond, taille des pièces, ouvertures, tout ça c'est caractéristique.

C: C'est vrai que dans le langage populaire on a tendance à parler de villa pour maison individuelle, toute maison individuelle.

L: C'est ça, mais c'est faux! Autant que ce n'est pas un village et ce ne sont pas des villas. Si c'est des villages, alors comme dans des villages, il n'y a pas de villas dans des villages d'une part. D'autre part, si c'est des villas, ce n'est pas un village.

C: Mais ce n'est pas villa dans le sens où c'était le standing de l'époque?

L: Je ne crois pas qu'on va dire villa quand c'est moi qui va aller bêcher, faire le béton.

C: C'est un peu comme dans d'autres domaines, il y a parfois de nouveaux produits qui arrivent et après cela se diffuse aux classes moyennes ou à des classes plus populaires. Comme ici l'accès à la propriété. Où d'abord la villa c'était pour les catégories plus aisées et après, on a dit, «tiens, vous pouvez

accéder à la propriété». Vous êtes en train de dire que c'est une forme de substitut de la villa pour des catégories plus modestes.

L: Exactement.



© Nasser Tafferant.

Du côté des personnes résidentes concernées, on trouve des représentations analogues. En guise d'illustration prototypique de cette forme de topographie sociale intériorisée au fil d'une trajectoire socio-résidentielle et familiale, prenons les propos de M. Bühler (70 ans). Après plus de deux heures et demie d'entretien, cet habitant souligne, presque sur le ton de l'évidence, tout d'abord que le quartier de Cointrin «n'a jamais été considéré comme un quartier chic», tout en s'empressant ensuite de souligner les nombreuses «qualités» du cadre de vie offert par ce quartier. Il mentionne notamment le caractère appréciable de l'environnement boisé («on a cette verdure») et le «confort» de l'espace habité (où le léger «vis-à-vis» qu'on ne peut éviter entre les maisons représente une proximité spatiale tout à fait acceptable, bien éloignée du peu de distance qu'il y a entre les immeubles d'un nouvel

« écoquartier » de Meyrin, où « vous n'avez pratiquement pas d'espace entre les immeubles »). Même s'il souligne qu'« on n'est pas les Rothschild », ces différentes qualités associées au quartier lui font dire, au fond, que c'est un « beau » quartier. *In fine*, la valeur sociale subjective conférée à l'espace local vient aussi de sa fonction de rempart matériel et symbolique qu'il représente face à ce qu'il nomme « la banlieusardisation » érigée ici en modèle repoussoir.

Le quartier de Cointrin, on ne l'a jamais considéré comme un quartier chic. Mais quand vous vous y promenez, vous voyez le nombre de cèdres, de chênes anciens, enfin de beaux arbres. C'est quand même un beau quartier [...]. Je dis « beau quartier » parce qu'on a cette verdure, on a des beaux arbres qui sont considérés comme nobles, les cèdres du Liban, des arbres anciens qui ont une valeur économique sur le plan CO₂. Et maintenant, je dis [aussi] « beau » par rapport aux horreurs que les promoteurs construisent autour. Si vous prenez l'étang ou le superbe écoquartier de Meyrin, où vous n'avez pratiquement pas d'espaces entre les immeubles, c'est sous cet angle-là que je dis que Cointrin commence à devenir un beau quartier. Vous ne pouvez pas éviter le vis-à-vis parce qu'on n'est pas les Rothschild, n'est-ce pas? Mais vous avez tout de même du confort.

Autrement dit, l'intériorisation de la topographie sociale renvoie ici à des opérations implicites de classement de l'espace local qui définissent par une sorte de *double négation* (d'abord) ce que celui-ci n'est pas: un quartier ni « chic » ni « banlieusard ». À bien des égards, on peut faire l'hypothèse, comme le montrent des recherches sociologiques récentes susmentionnées portant sur l'habitat pavillonnaire, que ces catégorisations de l'espace local mobilisées dans les propos de certains « pavillonnaires » pour le spécifier par rapport à d'autres espaces convoquent indissociablement des catégories relatives à l'ordre spatial et social. En effet, le couple d'opposition symbolique « quartier chic »/« banlieusardisation », évoqué ici par M. Bühler, représente une manière implicite de situer et distinguer le quartier (et lui-même de ce fait) par rapport

aux classes supérieures (qui vivent dans « les quartiers chics »⁴⁰) et par rapport aux fractions subalternes des classes populaires (supposées vivre en « banlieues » dans des grandes barres d'immeubles). Au cours de notre rencontre, M. Bühler dresse l'inventaire des profils sociaux qui composent le quartier, quartier dont il découvrira progressivement les différents visages à la suite de son arrivée dans la villa de Cointrin en 1961, le jeune Bühler étant alors âgé de 12 ans, après avoir quitté le quartier de Sécheron, qu'il qualifie comparativement comme étant plus « bourgeois » et où le niveau scolaire des élèves y est plus élevé qu'à l'école de Cointrin⁴¹. Cette forme de sociologie spontanée du quartier se réactualisera plus tard lors de la récolte de signatures pour la défense du quartier au milieu des années 1970. Même si M. Bühler utilise le terme de « *middle class* » pour situer l'appartenance sociale de la population du quartier de villas de Cointrin-Ouest, celle-ci semble se situer sur un continuum de positions sociales à mi-chemin entre les fractions stables des classes populaires (chauffagiste chez Swissair, bagagiste chez Swissair, contremaître à Sécheron) jusqu'aux fractions inférieures (téléphoniste aux PTT, coiffeuse, policier), voire intermédiaires de classes moyennes (fonctionnaire aux services industriels), alors que quelques « riches » incarnés par une figure isolée de fonctionnaires internationaux semblent demeurer l'exception qui confirme la règle de la composition sociale des habitant·es du quartier.

C: Vous avez l'impression, si je reprends votre terme « bourgeois » ou « *upper middle class* » pour qualifier le quartier de Sécheron où vous viviez précédemment, que le passage à la maison à Cointrin et l'accès à la propriété a rendu votre vie beaucoup plus confortable, y compris matériellement ?

L: Non, au fond, cela n'a pas changé. Ce n'était plus de l'*upper*. C'était davantage de la *middle class*. Parce que vous preniez les propriétaires, celui-ci était nouveau dans le quartier, celle-là était une ancienne téléphoniste des PTT, celle-là elle était

40. Bozouls, 2019.

41. Une observation que le jeune Bühler livre avec ironie sur la base des notes scolaires de sa sœur cadette qui fut meilleure élève que lui depuis le déménagement à Cointrin, ses meilleurs résultats s'expliquant par un « niveau » scolaire général plus bas des élèves du quartier.

coiffeuse, tandis que son mari était bagagiste à l'aéroport. Ici, c'est nous qui habitions. Là, c'était une dame seule, je crois qu'elle était déjà seule à notre arrivée. Après, là, il y avait des fonctionnaires internationaux. Et à l'époque le dollar, était encore à 4 fr. 30. Vous voyez que c'était un peu les riches de la rangée! (Rires) Après, il y avait un chalet [dans lequel résidait] un policier. Après, c'était...? Je ne sais plus tout à fait, mais après cela avait été repris par un couple qui avait hérité en Allemagne, et son mari était bagagiste à Swissair. De l'autre côté de la rue, au numéro X, il y en avait une assez originale qui vendait des roses dans des boîtes le soir, des roses qu'elle venait piquer en fait chez les autres! (Rires) Ensuite, il y avait un fonctionnaire aux services industriels. En face de lui, un chauffagiste de l'aéroport avec une maison un peu négligée qu'il louait à une famille d'Italiens. Et à côté, il y avait une veuve qui avait un petit chalet en bois.

C: Comment vous savez tout ça?

L: Ben parce que j'ai vécu, et que j'avais les signatures quand on faisait les premières actions [de mobilisation pour la défense du quartier]. Et donc, au coin, il y avait le maire de Meyrin, de Cointrin, avant que cela devienne conseiller administratif.

Cette intériorisation de la topographie sociale du quartier prend bien sûr des formes diverses selon les propriétés sociales des personnes; mais à chaque fois, les résident·es concerné·es expriment le fait que le quartier se situe dans une sorte d'entre-deux, entre des catégories sociales situées en dessus et en dessous d'elles. C'est le cas par exemple de M. et M^{me} Voll, qui occupent une position sociale située à la lisière des fractions stables de classes populaires et des petites classes moyennes, et qui ont accédé à la propriété d'une villa en 1978 tout en ayant fréquenté le secteur de Cointrin depuis leur enfance. On retrouve aussi ce souci de spécifier avant tout le quartier *par ce qu'il n'est pas*. Invité à décrire l'histoire sociale du quartier, le couple précise d'emblée que ce dernier ne regroupait pas «des avocats», ou très peu de personnes exerçant des «métiers indépendants», mais demeurait habité surtout par des

«travailleurs, avec une petite maison». En réalité, très peu de personnes travaillant dans les bureaux.

M. Voll: [Le quartier de Cointrin était habité] par ce qu'on appelait à l'époque des travailleurs, avec une petite maison.

Q: Ça veut dire quoi des «travailleurs»?

M. Voll: Le sens qu'on utilisait à l'époque, ça voulait dire que ce n'était pas des métiers indépendants. Ce n'était pas des avocats. Ça pouvait quand même être des commerçants qui étaient plus ou moins indépendants. Il y avait peut-être un architecte ou deux. Mais la majorité travaillait dans une usine. Parce qu'à l'époque, on avait Hispano, ici on avait Kustner sur Vernier. C'était quand même une grande usine de machines automatiques. J'y ai travaillé là-bas. Et puis en ville, on avait Sodeco aux Charmilles. Charmilles, c'était un grand employeur. Il y avait quand même toute une structure industrielle qui occupait beaucoup de monde. Il y en avait quelques-uns qui travaillaient à l'aéroport, qui étaient proches du lieu de travail. Je ne pense pas qu'il y en avait beaucoup qui travaillaient dans les bureaux. Il y en avait qui travaillaient dans le tri des bagages, sur la piste. Après, il y a eu la construction des Ailes ou là c'était plus des gens qui travaillaient à l'aéroport, notamment à Swissair.

Même si quelques «bourgeois» pouvaient habiter ici ou là dans le quartier, ceux-ci semblaient rentrer «dans le moule» et étaient assimilés – par le secteur d'activité professionnel – au monde des travailleurs.

M. Voll: Bon, il y avait aussi quelques «personnalités» qui avaient à l'époque un métier indépendant. Peut-être des directeurs de ces grandes entreprises. Vu depuis nous, on en avait une représentation de grande bourgeoisie. Je pense à des architectes. Ils ne se la pétaient pas trop. Ils étaient intégrés plus ou moins dans le moule, [comme] ce monsieur qui était propriétaire d'une entreprise de construction. Ils étaient très discrets. C'était la discréetion suisse de l'époque.

Quant à la manière dont le couple situe le quartier par rapport aux populations d'en bas, c'est parfois la figure du «ghetto» qui est érigée en modèle repoussoir. Les expressions langagières plus ou moins savantes de ces images repoussoirs ne semblent pas totalement indépendantes du bagage culturel et des manières de parler des personnes interviewées, et donc de la position occupée dans l'espace social. Alors que nous étions tombés l'un sur l'autre par hasard en septembre 2020, à l'occasion d'une promenade dans le quartier, M. et M^{me} Voll nous ont invités à prendre le café à leur domicile. Ils sont revenus sur un des points d'honneur exprimés, souvent énoncé par M. Voll lors de nos précédentes rencontres : «Mon credo, ce n'est pas le ghetto!» «Heureux» de l'issue de la votation populaire du 9 février 2020, qui a vu le projet de modification de la zone villas de Cointrin rejeté par une nette majorité de la population genevoise, tout en précisant «qu'on ne s'y attendait pas, il faut bien l'admettre», le couple revient sur les dernières nouvelles glanées lors d'une rencontre fortuite avec une voisine habitant le chemin et qui avait déjà pris la décision, avant le résultat de la votation, de vendre son bien à un promoteur. Alors que le terrain devait initialement accueillir un immeuble, c'est apparemment un projet de «grandes villas» qui semble être dans les clous. Sans savoir précisément à quoi vont ressembler ces grandes villas, M^{me} Voll précise spontanément, sur le ton de l'évidence, que «ce sera mieux que d'avoir une extension des Avanchets directement en face». Cela étant dit, cette prise de position à l'égard du «grand ensemble» demeure située biographiquement et renvoie à une certaine représentation subjective de la dégradation de ce modèle de logement. Lors de notre première rencontre, M^{me} Voll soulignait combien, «par exemple aux Avanchets, c'était aussi des gens comme nous quand on était arrivés à Meyrin dans la première cité satellite de Champs-Fréchets, et puis après il y a eu l'évolution des salaires. Ils ont augmenté les loyers. Les gens qu'on a connus, ils déménageaient soit pour construire une villa, soit pour changer de quartier. Parce qu'il y avait trop de taxes. Et puis après ils ont remplacé ces fameuses gens par des étrangers». À la fin de l'échange, M. Voll nous suggère de mener des investigations autour d'un nouveau projet de densification dans un quartier avoisinant

(« cela pourrait vous intéresser ») où, d'après leurs dires, un projet d'immeubles pour des « cas sociaux » et des « requérants » serait prévu selon les retours récents reçus d'un porte-parole d'une association d'habitants du quartier concerné. Tout en nous incitant à suivre de près cette évolution, ce qui révèle au passage l'image que se font nos enquêté·es du sens même de notre présence sur le terrain⁴², M. Voll exprime aussi sa réserve vis-à-vis de ce projet, tant le type d'aménagement urbain envisagé ébranle son idéal d'habitat. Mobilisées par nos enquêté·es, ces opérations de démarcations symboliques entrent aussi indirectement en résonance avec l'emploi courant du terme de « périurbain » dans les discours publics pour parler de ces espaces périphériques⁴³.

Nous avons décrit ci-dessus à grands traits la topographie sociale du quartier sur la base de matériaux empiriques divers (sources statistiques officielles ; observations de la morphologie spatiale du quartier et de ses alentours ; représentations et connaissances pratiques de personnes habitantes). Sans prétendre livrer un portrait-robot du quartier et de ses habitants, ce chapitre nous a permis néanmoins de situer sociologiquement le quartier de Cointrin. Bien sûr, sur la longue durée, ce quartier demeure traversé par des transformations qu'il conviendrait d'analyser plus en détail, en tenant compte de fluctuations en termes d'âge, de profession et de nationalité. À cet égard, certain·es enquêté·es ne sont pas sans évoquer à l'échelle de leur rue certaines transformations de l'origine nationale des personnes résidentes, une transformation qui n'est apparemment pas sans peser sur les actions de sauvegarde du quartier :

M. Voll: Quand je vous ai parlé de 1976 [lors d'une récolte de signatures contre le trafic de transit], il y avait pratiquement que des Suisses. Maintenant, vous n'arrivez plus à recueillir des signatures, parce que là vous avez un Chinois, là c'est un Portugais mais qui n'arrive pas à louer sa maison, là c'est là où il y avait B. le peintre. Ici, il y a un Sri-Lankais, un

42. Cf. chapitre 1.

43. Utilisé pour qualifier les zones « ni tout à fait rurales ni tout à fait urbaines », ce terme est souvent utilisé pour « éviter le stigmate des banlieues dortoirs », cf. Lambert, 2015, p. 12.

Pakistanais, là, il y a un Noir, là c'est loué à des Arabes, enfin des musulmans, là c'est le seul Suisse. (M. Bühler)

Il n'en demeure pas moins que ce quartier réuni des populations de pavillonnaires partageant des conditions de vie présentes et passées différenciées (comme l'illustrent les portraits sociologiques livrés au chapitre 3), mais qui peuvent grossso modo être situées sur un continuum de positions sociales allant des fractions stables de classes populaires aux fractions inférieures des classes moyennes. La conscience sociale diffuse dont témoignent certains enquêté·es des caractéristiques sociales du quartier, lorsqu'ils ou elles sont amené·es à situer leur quartier ni «en haut» ni «en bas» de l'espace social, révèle bien l'appartenance sociale sous-jacente à laquelle ils ou elles se réfèrent implicitement et semblent rester attaché·es. Comme la présentation des matériaux empiriques livrés ci-dessus le suggère, les pavillonnaires placés au centre de cette étude sont situés socialement, même s'ils constituent un «groupe composite», selon la formulation d'Anne Lambert. Or, selon quels paramètres peut-on définir sociologiquement l'appartenance sociale des pavillonnaires concernés?

Concernant les classes populaires, celles-ci peuvent d'une manière générale⁴⁴ se définir selon deux critères : un critère de position sociale (faiblesse des revenus, position subalterne dans la hiérarchie du travail et, plus largement, dans la hiérarchie sociale) ; un critère lié au mode de vie qui distingue les membres de ces classes (dans leurs consommations, leurs goûts, leur style de vie), des normes sociales et culturelles des classes moyennes et supérieures⁴⁵. Si les membres qui les composent partagent ainsi un ensemble de traits communs qui les constituent comme un groupe social, ce groupe demeure néanmoins marqué par de fortes différenciations internes. La plus évidente est celle qui oppose des fractions établies, dotées d'un emploi et d'une situation relativement stables («un groupe marqué par la petite promotion sociale et un relatif desserrement de la contrainte économique et des possibles

44. Selon la définition proposée par Olivier Schwartz (*Peut-on parler des classes populaires?*, [laviedesidees.fr], consulté le 13 septembre 2011).

45. Siblot *et al.*, 2015, chapitre 6.

sociaux»⁴⁶) aux fractions précarisées qui, elles, en sont dépourvues. Au regard des caractéristiques sociales de nos enquêté·es interviewé·es, ceux-ci ne sont pas des ouvriers, mais souvent des employés, des techniciens ou des agents de service⁴⁷, une tendance qui semble refléter la dynamique de recomposition des classes populaires depuis la seconde moitié du XX^e siècle. Les catégories populaires, dont l'analyse nécessite de penser ensemble (au-delà des différences) la condition des ouvriers et des employé·es, cesseront progressivement d'être «à majorité industrielle pour devenir un nouvel ensemble social dont les emplois les plus fréquents se situent dans le commerce, les services marchands, les services non marchands et les transports»⁴⁸. Notons toutefois que les catégories ouvrières restent néanmoins une référence implicitement énoncée pour (re)présenter la logique historique de peuplement du quartier, où l'on souligne que c'est bien des «travailleurs» (selon la formule utilisée par certains) qui sont à l'origine du développement de la zone pavillonnaire dans le secteur concerné. Par ailleurs, au moment d'accéder à la propriété, les personnes concernées sont toujours dotées d'un emploi stable. Si certains pavillonnaires rencontrés sont ainsi membres des fractions stables des classes populaires, d'autres semblent plus proche (par certains aspects) des strates inférieures et des salariées des classes moyennes (professions intermédiaires, bureaucrates ou techniciens, disposant d'une autonomie dans leur travail). On retrouve ici deux axes de différenciation classique des classes moyennes en général⁴⁹: un axe vertical qui oppose les professions intermédiaires aux qualifications professionnelles reconnues, des professions libérales, de la haute fonction publique. Un axe horizontal qui, en différenciant «anciennes» et «nouvelles» classes moyennes, permet de distinguer entre les classes moyennes «indépendantes» (fondée sur des capitaux économiques: artisans et commerçants, bourgeoisie post-sédante) et les classes moyennes «salariées» dont les ressources

46. Alonso et Hugrée, 2010, p. 23.

47. Notre définition des classes populaires est proche de celle d'Oliver Schwartz, qui y inclut, outre les ouvriers, également les employés du secteur tertiaire (employés de grande surface, assistantes maternelles, aides-soignants, femmes de ménage, agents de service), cf. Schwartz, 2002, p. 8.

48. Alonso et Hugrée, 2010, pp. 35-36. Voir aussi: Renahy *et al.*, 2015.

49. Chauvel, 2006, pp. 38-39.

reposent sur une expertise scientifique ou technique, une maîtrise managériale ou organisationnelle reconnue⁵⁰, et ce avant tout dans les grandes institutions publiques ou dans les grandes entreprises privées. Au-delà de l'appartenance sociale hétérogène des pavillonnaires rencontrés, il ressort que ces variations traversent parfois l'existence même des enquêtés à l'échelle individuelle. Certaines personnes ont acquis parfois « suffisamment de ressources pour ne plus s'identifier complètement aux classes populaires et ne plus être confondues avec elles »⁵¹. Mais, d'un autre côté, « leur manière de se situer socialement, comme certaines de leurs spécificités en termes de pratiques domestiques et culturelles », ainsi que le revirement de leurs parcours professionnels et résidentiels empêchent parfois « de les rattacher purement et simplement aux “classes moyennes” »⁵². Enfin, notons qu'une raison de la difficulté d'identifier de manière univoque l'appartenance sociale des pavillonnaires rencontrés (s'agit-il de membres de fraction stabilisée des classes populaires ou de fractions inférieures des classes moyennes ?) est liée à la prise en compte dans l'analyse de la dimension diachronique. En dépit du chemin parcouru et des déplacements (plus ou moins conséquent) opérés dans l'espace social (au regard du milieu d'origine), on sait que la prime enfance peut marquer durablement le rapport au monde social des individus et la signification conférée à certaines sphères de l'existence, comme ici la « villa » de Cointrin. Pour nombre d'enquêté·es, les sacrifices associés à cette accession à la propriété témoignent clairement d'une « appartenance en pointillé au “populaire” »⁵³. Ainsi, par-delà l'appartenance sociale hétérogène des pavillonnaires rencontrés au moment de l'étude, celle-ci ne peut faire fi de l'expérience du parcours d'accès intérieurisé sous forme de manière de penser, de ressentir, d'agir et de se projeter dans l'avenir sous une forme ou une autre. Le pavillon

50. Bourdieu, 2000, p. 53.

51. Cartier *et al.*, 2008, p. 11.

52. *Ibid.*, p. 11. Cette situation sociale en porte à faux fait dire à l'équipe de sociologues que les pavillonnaires étudiés font partie d'une nouvelle strate, les « petits-moyens », à situer entre les fractions stabilisées des classes populaires et les fractions subalternes de classes moyennes.

53. Alonzo et Hugrée, 2010, p. 24.

représente bien plus qu'un logement confortable⁵⁴, il matérialise souvent « la distance prise avec l'univers d'origine » autant que « l'aspiration à "vivre comme tout le monde" »⁵⁵ mêlant des histoires de stabilisation à la fois professionnelle, conjugale et résidentielle qui se superposent⁵⁶. Sans doute que notre souci de replacer l'analyse des choix résidentiels dans le temps long des parcours biographiques et des histoires conjugales et familiales tend à rendre d'autant plus prégnant le fait que le rapport au monde social des pavillonnaires interviewés demeure marqué par les effets de trajectoire sociale, et pas uniquement par la position occupée dans l'espace social à un instant « T »⁵⁷, comme nous le verrons dans le chapitre qui suit.

Mais avant cela, rappelons que l'accession à la propriété d'une maison ne peut être vue comme la simple conséquence d'aspirations individuelles à un statut résidentiel promotionnel. Sa compréhension sociologique mérite aussi d'être articulée aux logiques socio-politiques et institutionnelles qui ont longtemps fait la promotion de ce type d'habitat en raison de ses multiples bienfaits.

LES VERTUS MORALES DE L'ACCESSION SOCIALE

À LA PROPRIÉTÉ: UNE HISTOIRE QUI NE DATE PAS D'HIER

On sait que l'accession à la propriété des classes populaires représente au départ un dispositif de régulation sociale des populations qui trouve son origine dans les mutations provoquées par l'évolution industrielle depuis la seconde moitié du XIX^e siècle. L'industrialisation entraîne de nombreux problèmes sociaux induits par la misère d'une classe ouvrière en pleine expansion : les familles ouvrières vivent en grande « promiscuité » dans des logements « insalubres », les hommes dépensent leur paie en fin de journée au cabaret ou au café, les enfants sont « livrés à eux-mêmes » dans la

54. « Les logements en propriété sont en moyenne plus spacieux, tant pour ce qui est du nombre de pièces que de la surface habitable totale et par personne, que les logements de locataires », cf. OFS, 2022, p. 12.

55. Cartier *et al.*, 2008, p. 16.

56. Cf. Bernard et Masclet, 2020. Par ailleurs, selon les données de l'OFS, « le fait de vivre en couple est clairement lié à l'accession à la propriété: le taux de logements en propriété est environ deux fois plus élevé chez les couples avec enfants (46,6%) ou sans enfant (48,7%) que chez les ménages d'une personne (22,4%) et chez les pères ou mères vivant seuls avec un ou plusieurs enfants (27,1%) », cf. OFS, 2022, p. 11.

57. Longchamp, 2015.

rue à vagabonder et vivre de la mendicité⁵⁸. Alerté par une épidémie de choléra qui sévit en Europe en 1884 et par une épidémie de fièvre typhoïde « qui avait fait un grand nombre de victimes dans tous les quartiers de notre agglomération »⁵⁹, le Conseil administratif de la ville de Genève organise des visites sanitaires dans toutes les maisons de la ville. Un rapport écrit par le Dr Ferrière est publié l'année suivante ; il alerte les autorités des « conditions d'insalubrité de nombreux quartiers et sur la nécessité de prendre des mesures législatives »⁶⁰.

Ces grands bouleversements sociaux induits par l'industrialisation seront à la base d'un nouveau regard porté sur le monde ouvrier. S'inscrivant dans le cadre des réponses apportées à la question sociale, la jouissance d'une petite maison familiale⁶¹, agrémentée généralement d'un potager⁶², est le résultat de l'invention d'un dispositif philanthropique particulier visant à fixer des populations laborieuses récemment urbanisées. Les cités ouvrières de Mulhouse sont incontestablement le modèle de « maison familiale » qui a eu, vers le milieu du XIX^e siècle, un grand écho international. À Genève notamment, dans le milieu des réformateurs du logement, on y fait souvent référence comme une solution idéale et un modèle à suivre⁶³. Sur l'initiative de Jean Dolfus, grand patron d'industrie, est créée la Société mulhousienne des cités ouvrières, dont le but est le suivant :

Procurer à l'ouvrier une habitation où l'air et l'espace ne lui fassent pas défaut ; lui procurer la facilité de devenir propriétaire, afin de sortir de cette condition de prolétaire qui rend l'ouvrier nomade indifférent, peu économique ou imprévoyant ; l'attacher au sol où il gagne son pain, et provoquer enfin chez lui et dans sa

58. Tabin *et al.*, 2008 ; Schutlheis *et al.*, 2009, pp. 493-510.

59. Dr Ferrière, Rapport sur les visites sanitaires instituées par la Ville de Genève pendant l'été 1884, Genève, juin 1885, p. 4, cité par Bianchi Le Henanf, 1992, p. 13.

60. *Idem*.

61. Corthésy et Auderset, 2009, p. 5.

62. Frauenfelder *et al.*, 2015.

63. Bianchi Le Henanf, 1992, p. 78.

famille l'esprit d'ordre, d'économie et de persévérance au travail qui est la réelle base de tout bien-être.⁶⁴

Le principe de cette forme d'accession « sociale » à la propriété peut se résumer de la manière suivante :

Celui qui veut acheter une maison verse une première somme, relative à la valeur de celle-ci, mais qui n'excède par ce que peut épargner un ouvrier. Il s'engage à acquitter ensuite des mensualités légèrement supérieures à un simple loyer pendant quatorze ou quinze ans, et devient ainsi propriétaire. Le but de ce système de vente est de pousser l'ouvrier à l'épargne, en profitant tout de suite de ses avantages. L'attrait d'une maison le conduit à s'installer, et le patron a ainsi une main-d'œuvre plus laborieuse, et surtout plus sédentaire.⁶⁵

Dès la fin du XIX^e siècle, une partie du patronat et des réformateurs sociaux défendent « l'idée d'une propriété ouvrière pour encadrer les classes laborieuses. En attachant l'ouvrier à l'usine et à la nécessité de l'épargne, la propriété apparaît comme un puissant outil de pacification sociale et de contrôle de la vie privée »⁶⁶. Dans cette dynamique, en France, diverses dispositions seront incluses pour favoriser l'accession à la propriété des ménages populaires⁶⁷.

En Suisse alémanique également, depuis le début du XX^e siècle, la politique urbanistique va favoriser également la mise à disposition de logements pour petits revenus dans des quartiers périphériques desservis par les transports publics, ce qui entraîna le déclin des quartiers ouvriers centraux densément peuplés. Le modèle de la cité-jardin, avec son idéal de petites maisons à la périphérie des villes, apparut alors comme la meilleure solution pour assainir les centres urbains et éviter l'habitat « en casernes locatives »⁶⁸. Face au besoin croissant d'habitations à bon marché, les réformateurs du

64. Notice du comité d'administration d'avril 1861, in : E. Véron, *Les institutions ouvrières de Mulhouse et des environs*, Paris, 1866, p. 289, cité par Bianchi Le Henanf, 1992, p. 78.

65. Bianchi Le Henanf, 1992, p. 79.

66. Lambert, 2015, p. 9.

67. Magri, 1991.

68. Gilomen et Fritzsche, 2013.

logement débattent en réalité sur le type de maisons à adopter pour la classe ouvrière. Deux types principaux s'opposent : la « maison familiale avec jardin » et la « maison collective » rassemblant un plus ou moins grand nombre de ménages. Or, arguments pratiques, économiques, idéologiques et moraux sont mobilisés dans ces luttes symboliques autour de l'habitation ouvrière. Si la maison familiale est perçue comme un instrument « d'éducation » de l'ouvrier et « de son insertion dans la société bourgeoise », selon les vœux de Jean Dolfus, l'habitat en maison collective est vu comme « un pilier d'une réforme du système »⁶⁹. Au-delà des différences, les réformateurs sociaux du logement sont tous d'accord pour « condamner les constructions à grande échelle, qui entassent un nombre important d'habitants dans des logements aux dimensions réduites » (les casernes ouvrières)⁷⁰. À Genève, en 1893, à l'initiative d'un groupe de personnalités⁷¹ militant pour la cause depuis un certain temps, la Société pour l'amélioration du logement est constituée (SAL). Elle n'est pas une entreprise de construction, mais à l'image de la SGUP (Société genevoise d'utilité publique créée en 1828 sous la présidence d'Étienne Dumont), elle est « une société d'étude et de propagande ayant pour but : l'amélioration du logement du point de vue de la salubrité et du bon marché »⁷². Elle entend à la fois provoquer des mesures législatives et élaborer des plans et devis types pour la construction de logement à bon marché. C'est finalement essentiellement au travers de « garanties d'intérêt » à l'initiative privée que l'intervention de l'État manifestera sa politique publique visant à stimuler la création de logements économiques⁷³. Dans cette visée politique, l'État accordera en 1903 une avance de capitaux à la « Fondation des logements salubres et à bon marché de Chambésy », qui souhaite construire des maisons ouvrières⁷⁴.

69. Bianchi Le Henanf, 1992, p. 47.

70. *Idem*.

71. « Charles Barde, architecte, E. de Beaumont, ingénieur, W. Demole, avocat, S. Démolis, cons. municipal, C. Eggimann, libraire, G. Fatio, banquier, L. Ferrière, pasteur, Dr. Fr. Ferrière, A. Golay, architecte, C. Goth, pasteur, Dr. G. Haltenhoff, A. Lecoite, anc. Cons. Adm., F. De Mercier, architecte, F. Necker, propriétaire, A. Patru, cons. municipal, F. Thiebaud, député, W. Violler, agronome, L. Wuarin, professeur », cf. Bianchi Le Henanf, 1992, p. 17.

72. *Idem*.

73. Loi du 6 février 1897 favorisant la construction et la vente de maisons ouvrières, *Recueil Officiel 1897*, p. 161, cité par Bianchi Le Henanf, 1992, p. 44.

74. *Idem*.

À la suite du legs de Charles Galland à la ville de Genève, celle-ci décide d'en consacrer une partie à la construction de logements ouvriers⁷⁵. À bien des égards, la promotion d'une accession populaire à la propriété n'est guère indépendante d'une action pédagogique « moralisatrice » visant à faire assimiler à la famille ouvrière des habitudes d'ordre, de salubrité et de prévoyance, mais aussi à replier la vie familiale sur l'intérieur d'un logement en arrachant le prolétaire de la rue, du cabaret ou du café :

Voyez-le (l'ouvrier propriétaire) : comme au soir de sa journée, fuyant le cabaret, il se hâte « chez soi » ; le jardin à cultiver, la maison à entretenir, le petit domaine à parer, que de travaux partout, et salubres, et fédons et joyeux ! Car la famille est ici rassemblée, active aussi, mieux portante : tous les bonheurs ensembles.⁷⁶

Dans le canton de Vaud par exemple, dans les années 1920, deux programmes de construction vont adopter le modèle de la maisonnette avec jardin, chère aux théoriciens du logement ouvrier : « Celui qui possède une maison et un jardinet doit être considéré comme perdu pour l'auberge » (*Journal des cafetiers*, Lausanne, 1931⁷⁷). À l'avenue de Morges, la Société coopérative d'habitation, fondée en 1920, construit le lotissement de Prélaz, où « chaque maison contient une cuisine, un W.-C., trois chambres à coucher, et une chambre commune, concession nouvelle faite à la classe ouvrière ; autre innovation, on trouve une salle de bain à l'étage. Au sous-sol il y a une buanderie. L'équipement sanitaire est complet. » Dans le canton de Genève, en 1920, sous l'impulsion de Camille Martin, fondateur et président de la Société coopérative d'habitat de Genève et directeur du Bureau du plan d'extension, la cité d'Aïre se construit avec le souci d'offrir « à l'ouvrier ou à l'employé un logement indépendant et une vie saine loin des quartiers insalubres »⁷⁸. Si l'enjeu défini à la fin du XX^e siècle par les réformateurs sociaux ne change pas, tant il s'agit de « transformer

75. *Idem*.

76. Le Picard F., « Le travailleur-propriétaire », *La nation*, 29 juin 1929, cité par Groux et Lévy, 1993, p. 64.

77. Heller, 1979, p. 94.

78. Léveillé, 2003, p. 28.

les conditions urbaines de la vie quotidienne des masses populaires, pour changer en profondeur les pratiques de celles-ci», comme le soulignent Suzanna Magri et Christian Topalov, notons qu'au lendemain de la Première Guerre mondiale, le langage ancien de la «moralisation disciplinaire», sans pour autant disparaître, laisse le pas à celui «d'une modernité où la norme, construite et légitimée par la science, doit d'inscrire dans des dispositifs spatiaux objectifs et globaux, et non pas seulement dans la surveillance philanthropique ou les interventions ponctuelles visant à éliminer tel îlot insalubre ou réaliser telle cité modèle»⁷⁹. Ce glissement marque l'émergence d'une politique urbaine qui cible désormais moins des populations spécifiques («des ouvriers») que des «citoyens» qui, en raison de leurs ressources, s'exposent à leurs risques et périls à subir des conditions de logement «malsaines»: «Le schéma causal liant l'habitation “insuffisante et encombrée”, “insalubre”, à la situation des travailleurs de l'industrie est abandonné: le “taudis” est désormais regardé comme le produit d'un milieu spécifique, un “mal” propre à la ville. La politique du logement se trouve en conséquence inscrite dans le champ des interventions sur les agglomérations, elle devient une politique urbaine.»⁸⁰ En Suisse romande, vers 1900, il existe plusieurs revues professionnelles, dont la plus importante est *Le Bulletin technique de la Suisse romande*, qui se fait l'écho d'expériences poursuivies dans le domaine du logement ouvrier en Suisse et en Europe⁸¹. Henry Baudin, architecte à Genève, est un auteur prolifique, qui publie plusieurs recueils consacrés à différents types architecturaux, comme les villas et les écoles. Promoteur fervent du *Heimatstil*, garant d'hygiène et de modernité, il est l'auteur de *La Maison familiale à bon marché*, construction présentée comme «la plus logique et la plus rationnelle»⁸². Si, chez les réformateurs du logement ouvrier, la maison familiale, envisagée comme une «transposition populaire de la villa bourgeoise»⁸³, semble préférée à la «maison collective», c'est aussi en raison des nouvelles connaissances d'hygiène, comme le souligne Henry Baudin en 1905:

79. Magri et Topalov, 1987, p. 445.

80. Magri, 1991, p. 35.

81. Corthésy, 2009, p. 49.

82. Baudin, 1904.

83. Dezès, 2001, p. 23.

Nous connaissons tous les conditions déplorables et lamentables de la vie dans les vastes agglomérations urbaines modernes ; nous savons qu'entassés dans ces milieux artificiels qu'on appelle les villes, les cités, les individus végètent, dans un jour de reflet, une lumière morte, condamnés à respirer un air vicié et sali par les émanations, les poussières et les fumées, un air combiné qui les vouent presque irrémédiablement à l'étoilement, à l'alcoolisme et à la tuberculose.⁸⁴

Nombreux sont alors les hygiénistes qui conseillent aux ouvriers de s'établir en périphérie, loin du centre-ville et de ses miasmes⁸⁵, où la vie est plus saine et où le prix relativement peu élevé des terrains permet de donner davantage d'espace aux logements. En outre, l'installation autour des années 1880 d'un tramway électrique dans toute la région genevoise « permettra l'établissement de petites agglomérations de villas à quelque distance de la ville»⁸⁶. Comparées aux initiatives patronales du XIX^e siècle qui visent pour l'essentiel la fixation des ouvriers sur les sites industriels et l'hygiène du logement, les discours et pratiques développés par la suite autour du thème de la propriété populaire revêtent quelques traits particuliers. Si la salubrité du logis ouvrier relève d'un droit dont devrait disposer l'ouvrier, la propriété reste plutôt définie comme le fruit du mérite : « Elle ne peut s'adresser uniformément à tous, mais à ceux qui, "honnêtes" et "laborieux", portés sur l'épargne et prévoyant, se donnent pour but d'y accéder. Elle est ainsi le prix d'un effort – autant moral que matériel – , et en retour [...] elle constitue une "école" où le travailleur peut prétendre à une certaine "élèvation morale" »⁸⁷. Instrument d'élévation morale, la possession d'une habitation est aussi assimilée à une « assurance » (contre la misère) chez ses promoteurs et « qui vaut les autres formes de prévoyance » et notamment celles qui protègent en cas de maladie et durant la vieillesse : « C'est [...] tout à la fois disposer d'un "capital en cas de besoin", ne pas avoir le loyer

84. Baudin, 1905.

85. À propos de l'entreprise de désodorisation des miasmes urbains dans laquelle l'hygiénisme s'inscrit en Occident, voir plus généralement : Corbin, 2016.

86. Bianchi Le Henanf, 1992, p. 81.

87. Groux et Lévy, 1993, p. 63.

à payer pendant les vieux jours, protéger la famille tout entière et jouir immédiatement des fruits de son sacrifice», comme le relève Suzanna Magri⁸⁸. À bien des égards, les politiques de soutien à la propriété populaire apparaissent alors au début de siècle alors comme une forme de substitut au logement social.

Il convient, dans le chapitre qui va suivre, de se plonger cette fois dans l'analyse des parcours résidentiels des propriétaires pour éclairer les ressorts associés à leur accession à la propriété pavillonnaire et, par là même, l'attachement et la signification sociale qui lui sont associés.

88. Magri, 1991, p. 41.

3. LES RESSORTS PLURIELS DES PARCOURS D'ACCÉSSION À LA PROPRIÉTÉ PAVILLONNAIRE

L ’analyse des parcours d’accession à la propriété pavillonnaire parmi les personnes interviewées montre qu’ils se différencient notamment sur le plan des modes d’accession à la propriété. Le fait de pouvoir compter – ou non – sur un patrimoine matériel (foncier ou immobilier, tel que terrain, maison individuelle) déjà acquis par la famille (au sens large) dans le quartier de Cointrin différencie fortement, objectivement et subjectivement, les voies d’accession. Alors que certains seront amenés, à un moment de leur vie, à hériter d’un « bien de famille », d’autres font véritablement figure de « primo-accédants » à ce type de patrimoine immobilier. Si la reprise d’un « bien de famille » ne dit rien des conditions de transmission de cet héritage, il n’en demeure pas moins que le fait d’avoir été familiarisé à un port d’attache à Cointrin (selon des expériences socialisatrices diverses) n’est pas neutre sur le plan des chances sociales de devenir propriétaire¹, de la signification conférée à cette accession et du rapport social plus général au quartier et à l’habitat. Inversement, pour les personnes qui ne disposaient pas d’un terrain ou d’une maison déjà acquise par un membre de leur famille dans le quartier, le parcours d’accession à la propriété pavillonnaire dans cet espace prend une tout autre coloration ; même si les solidarités familiales peuvent rendre plus ou moins réaliste ce projet d’acquisition. Ainsi, « héritiers » et « primo-accédants » se différencient, sous certains rapports, dans leurs parcours d’accession à la propriété, comme on va le voir.

1. Bourdieu et Saint-Martin, 1990.

ENTRE HÉRITIERS...

Sur la base de l'analyse des récits des habitant·es du quartier de Cointrin sur leur accession à la propriété pavillonnaire, on se propose d'exposer trois portraits sociologiques emblématiques. Ces derniers rendent compte, sous des formes contrastées, des ressorts biographiques et contextuels divers impliqués dans un mode d'accession à la propriété. Celle-ci présente à chaque fois la particularité de s'appuyer sur une stratégie de reprise d'un bien de famille déjà acquis. Si, pour *M^{me} Marguerite*, ce bien de famille est un « terrain » possédé au départ par le grand-père, auquel seront associés de nombreux souvenirs qui remontent à la prime enfance (espace campagnard fréquenté les week-ends), s'agissant de *M. Bühler*, ce savoir intime du lieu correspond biographiquement à la préadolescence, qui coïncide avec l'achat d'une maison par la grand-mère, laquelle introduira de manière précoce dans l'existence du jeune garçon l'expérience de la vie en villa (même si ce n'est que plus tard que *M. Bühler* héritera avec sa sœur de ce bien immobilier par la mère). Enfin, pour *M. Robin*, cette accession semble, rétrospectivement, avoir été rendue possible par la mise en couple. Cette alliance le rapprochera de son beau-père, qui lui fera connaître et l'impliquera activement dans la vie (associative) du quartier des Ailes. Le décès du beau-père marquant un tournant dans la trajectoire résidentielle de *M. Robin*, puisqu'il reprendra à cette occasion la propriété familiale à la faveur d'un arrangement. C'est dire le degré de respectabilité que *M. Robin* a fini par atteindre *au sein* de sa belle-famille, alors qu'il se voyait, rétrospectivement et plus modestement, comme une « pièce rapportée », pour le citer. Or, dans ces différentes trajectoires, pour que l'héritier vienne à l'héritage, il faut encore, précise Pierre Bourdieu, que l'héritage s'apprécie l'héritier :

La relation originale au monde social auquel on est fait, c'est-à-dire par et pour lequel on est fait, est un rapport de possession, qui implique la possession du possesseur par ses possessions. Lorsque l'héritage s'est approprié l'héritier, comme dit Marx, l'héritier peut s'approprier l'héritage. Et cette appropriation de l'héritier par l'héritage, de l'héritier à l'héritage, qui est la condition de

l'appropriation de l'héritage par l'héritier (et qui n'a rien de mécanique ni de fatal), s'accomplit sous l'effet conjugué des conditionnements inscrits dans la condition de l'héritier et de l'action pédagogique des prédecesseurs, propriétaires appropriés.²

Au travers de ces différents parcours d'accession à la propriété, on verra que, au fond, ce sont des conditions d'héritier et des modes de transmission de l'héritage plus ou moins orthodoxes qui se donnent à voir et livrent, sous des formes toujours singulières, la signification profonde à la fois objective et subjective du devenir propriétaire, et dont les trois portraits sociologiques qui vont suivre illustrent certains mécanismes.

M^{me} MARGUERITE - DES RACINES PROFONDES

Nous avons rencontré M^{me} Marguerite, âgée de 92 ans, en septembre 2019, à son domicile. Elle habite une maison située sur une parcelle de 3000 m² soigneusement entretenue. Au cours de notre échange, elle évoque les souvenirs nombreux et empreints de nostalgie associés au « terrain familial ». C'est en 1917 que son grand-père paternel acquiert un terrain à Cointrin. Il a 43 ans et travaille comme employé de bureau. Ce terrain, il compte en faire un exutoire pour s'adonner à l'apiculture, un loisir « productif »³. M^{me} Marguerite naît dix ans plus tard, en 1927. Elle occupe avec ses parents un appartement dans le quartier de Varembé, à Genève. Enfant, elle affectionne particulièrement les promenades avec son grand-père sur ce terrain. Ils s'y rendent chaque semaine, le jeudi et le week-end. Le temps passe. Adulte, M^{me} Marguerite suit un apprentissage à l'école ménagère pour devenir couturière, sur les conseils de sa mère, comme c'était courant à l'époque. Cette formation professionnelle se déroule aussi dans une période qui semble avoir laissé des traces (la Seconde Guerre mondiale), et il fallait bien « faire quelque chose », d'autant plus que M^{me} Marguerite vivait seule avec sa mère, à la suite du divorce de ses parents. Elle se marie en 1953, à l'âge de 26 ans. Le couple

2. Bourdieu, 1980, p. 7.

3. Frauenfelder *et al.*, 2015.

vit quelques années chez les beaux-parents, où naîtra un premier enfant. Progressivement, M^{me} Marguerite devient « femme au foyer ». En 1953, la petite famille alors constituée dépend du revenu du mari, qui a néanmoins un « bon » salaire, puisqu'il travaille comme mécanicien chargé de la maintenance des turbines aux Services industriels de Genève (« où il faisait pomper l'eau pour tout Genève »). Le grand-père décide alors de lui donner le terrain, ce qui motive un projet de construction, que le couple confie au beau-frère, un jeune architecte sorti de l'école d'ingénieurs de Genève et qui dessinait à cette époque des « petites maisons ». La petite famille s'y installe en 1955, M^{me} Marguerite a alors 28 ans.

« TOUS MES SOUVENIRS SONT LÀ » : LORSQUE L'ATTACHEMENT AU QUARTIER PRÉCÈDE L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ PAVILLONNAIRE

Il y a soixante-trois ans qu'on habite ici, qu'on a fait construire. Mais j'ai toujours vécu là, depuis tout bébé, parce que mon grand-père avait acheté ce terrain en 1917 [né en 1874]. J'ai des photos là. Alors on a toujours été là. C'était le terrain de famille. [...] À l'époque, il était au grand-père. Il avait envie d'un morceau de terrain. Et quand mon père avait 16 ans, il a dit à son père : « Mais pourquoi tu ne mettras pas des abeilles ? » Et mon grand-père s'est pris là-dedans. Et toute sa vie après, c'était les abeilles. Il y en avait partout là [en nous montrant du doigt son jardin]. Il était président des apiculteurs genevois... enfin suisses. Alors j'ai été habituée tout le temps à voir des ruches autour de nous. Et puis il avait acheté une partie là, et après il y avait quelques-uns qui voulaient habiter à côté, et qui avaient un tas d'enfants. Et par la suite, c'était trop de terrain pour cette personne. Alors mon grand-père a racheté ce bout-là. Ce qui fait qu'on a un grand terrain.

Les souvenirs d'enfance sur le terrain familial et dans un cadre champêtre marquent encore l'esprit et le cœur de M^{me} Marguerite. Ils ne se résument pas aux distractions amusantes qu'elle partageait avec sa sœur, comme lorsqu'elles grimpait au cerisier (toujours en place au moment de notre enquête), qu'elles voyaient comme une seconde demeure. Ces souvenirs nous livrent aussi une

description dense de l'espace local fréquenté et de ses transformations. Les lieux, les objets, le voisinage, les contextes sociohistoriques évoqués agissent un peu comme un pense-bête de la mémoire et de la morphologie sociale du quartier intériorisée progressivement au fil du temps⁴.

On venait ici le week-end et le jeudi. Mon grand-père me prenait très souvent parce que j'étais l'aînée. Quand on a planté ce grand sapin bleu, j'avais entre 8 et 10 ans, pareil pour le bord de la haie. C'était beaucoup de sapins dans le jardin. Le chemin n'était pas goudronné. C'était un chemin caillouteux, et il y avait un petit ruisseau qui coulait tout le long. Aujourd'hui, c'est le chemin du Ruisseau. Et en bas, il y avait le nant de l'Avanchet qui était à l'air libre. Maintenant, ils ont tout canalisé. Et mes enfants, ils ont encore joué dedans. Et là, il y avait des canards qui barbotaient dans le nant [...]. Tous mes souvenirs sont là.

Dans ses vieux souvenirs, ce cadre de vie champêtre se transformer progressivement à partir des années 1960 :

M^{me} Marguerite: Quand mon grand-père a acheté le terrain en 1917, il y avait très peu d'habitants dans le quartier, très très peu. [...] Il n'y avait pas grand-chose. Où se trouve l'hôtel maintenant, c'était autrefois des petites maisons. Où il y a l'école de Cointrin, construite en 1960, il y avait encore des vaches qui paissaient, et c'était encore le cas quand mes enfants sont nés. Et moi quand j'étais petite, au bord de la route de Cointrin aujourd'hui avenue Louis-Casaï, il y avait une ferme, et nous on allait chercher du lait là-bas.

Q: C'était un environnement champêtre?

M^{me} Marguerite: Oui. Et l'aéroport, c'était juste une petite cabane en bois. Ça, je m'en rappelle très bien.

4. Cf. Halbwachs, 1994.

UN «TERRAIN DONNÉ» QUI OUVRE UN NOUVEL HORIZON RÉSIDENTIEL

Si Marguerite sera amenée, à l'âge adulte et à l'issue de sa formation professionnelle, à envisager avec son mari de faire construire une maison dans le quartier de Cointrin, il ressort qu'un tel projet trouve ses conditions de possibilité grâce au don du grand-père :

C'est que mon grand-père nous a donné le terrain, alors on n'allait pas dire non! [...] Quand ma fille est née, il n'y avait pas le téléphone encore. Et mon époux est allé chez mon beau-frère pour le lui dire. Il [le beau-frère architecte] était en train de dessiner des petites villas, et c'est là qu'il nous a dit : «Mais pourquoi tu ne t'en ferais pas une pour toi?»

Par cette acquisition, un nouveau champ des possibles s'ouvre à la petite famille de M^{me} Marguerite. Une opportunité qu'elle saisit sans hésiter, vu son attachement au lieu, et qui donne aussi l'occasion de quitter l'appartement étroit des beaux-parents. Le projet de construction prend forme grâce aux conseils du beau-frère de M^{me} Marguerite qui travaille comme architecte. Il lui propose de dessiner les plans de la future maison et d'en superviser la construction.



© Nasser Tafferant.

C'est donc un concours de circonstances diverses, associées tant à la situation présente qu'aux expériences vécues passées – où se mêlent à la fois des attachements personnels (au terrain de famille), les ressources matérielles à disposition (le terrain donné du grand-père), l'entraide familiale (l'aide du beau-frère architecte) et du besoin ressenti par la petite famille de trouver un chez-soi confortable – qui rend possible ce choix d'élire domicile dans le quartier de Cointrin⁵. M^{me} Marguerite se rappelle encore des conditions spécifiques liées à ce projet de construction de maison. Concernant les aménagements internes, ils semblent se placer sous le signe d'une certaine modestie sociale et répondre avant tout aux besoins immédiats, plutôt qu'anticiper des attentes et des projections à long terme.

Q: Cette maison, vous aviez déjà pensé à la distribution des pièces?

R: Pas vraiment. On avait pensé à une chambre pour ma fille, mais on n'avait pas pensé à avoir des enfants supplémentaires.

Q: Dans l'idée, c'était quoi le minimum de pièces à construire?

R: Une cuisine, une salle à manger, un salon, une chambre pour nous et une chambre pour la petite. On n'a pas réfléchi plus loin.

Le couple est contraint de se «serrer la ceinture», la seule source de revenu direct étant le salaire de mécanicien du mari⁶, mais il n'en demeure pas moins que la surface importante (imposante) du terrain (soit à peu près 3000 m²) facilitera grandement les conditions du prêt hypothécaire octroyées dans un contexte – la seconde moitié du XX^e siècle – caractérisé en outre, de manière générale en Suisse, par des taux d'intérêt hypothécaire relativement bas⁷.

Q: Vous aviez le terrain, mais ce n'est pas tout. Il fallait faire construire la maison?

5. Grafmeyer, 2010.

6. Sans doute pour contribuer à répondre au budget familial serré, le jardin sera utilisé aussi par le couple à des fins de loisirs «productifs» mêlant élevage de lapins et de poules et production potagère, cf. Weber, 1990; Frauenfelder *et al.*, 2015.

7. Dubler et Schwertfeger, 2008.

R: Comme on avait beaucoup de terrain, l'argent est venu facilement. Il n'y avait pas de problème.

Q: Pourquoi vous dites «l'agent venait facilement»?

R: Les prêts étaient faciles, parce qu'on a plus de 3000 m². Alors il n'y a pas eu de problème.

«J'ÉTAIS LA SEULE PROPRIÉTAIRE»:

MON ÉPOUX, «IL L'A UN PEU MAL PRIS!»

Le fait que M^{me} Marguerite soit considérée comme la bénéficiaire de la donation n'ira pas sans peser sur les conditions notariales d'accésion à la propriété, mais aussi sur la signification sociale qui lui est associée. Une situation qui n'est pas sans bousculer certaines représentations de genre établies en la matière. Juridiquement, en effet, c'est M^{me} Marguerite qui sera impliquée dans l'ensemble des opérations administratives associées à l'accésion à la propriété: son nom figure sur l'ensemble des «papiers» signés concernant le terrain reçu, ainsi que le projet de construction de la maison. Son mari ayant un peu «mal pris» cette situation, comme M^{me} Marguerite le laisse entendre avec une certaine retenue. Ce cas révèle en creux que devenir propriétaire, même si ce projet engage de fait tous les membres de la famille, demeure parfois symboliquement perçu comme une «prérogative masculine»⁸, comme en témoignent les propos suivants :

Q: Ce projet de construire, ici sur ce terrain, d'où il vient?

R: Pour moi, cela me tenait terriblement à cœur [en raison de la valeur sentimentale associée au terrain]. Mon mari, ben il a suivi. [...] Dans le sens où le terrain était à moi, c'est moi qui devait signer tous les papiers, ce qu'il n'a pas beaucoup apprécié.

Q: Si ce n'était pas trop indiscret, il y a une raison pour que vous signiez seule?

R: Oui, car j'étais la seule propriétaire, alors c'est moi qui devais signer. Mais aussi [les documents relatifs à la construction] avec l'architecte à mesure des travaux.

8. Lambert 2015, p. 27.

Q: Vous dites que votre mari n'avait pas beaucoup apprécié, c'est parce qu'à l'époque cela n'allait pas de soi que ce soit la femme qui signe l'acte de propriété?

R: Oui. C'était l'homme qui était supérieur.

Q: Et donc acheter une maison, devenir propriétaire, c'était plutôt une affaire d'hommes, une affaire masculine.

R: Oui, plutôt.

Q: Et les femmes suivaient?

R: Oui. Mais là [dans le cas de M^{me} Marguerite], c'était presque le contraire.

UN ATTACHEMENT QUI RIME AVEC ENRACINEMENT

Le fait que Marguerite soit devenue la première de sa famille à pouvoir accéder à la propriété pavillonnaire (les autres membres de sa famille continuant de vivre comme locataires dans des appartements en ville) ne donne pas lieu chez elle à un sentiment de fierté particulier. Elle justifie cela par l'impression d'avoir toujours un peu vécu «chez son grand-père». En outre, le fait d'avoir acquis le terrain par donation semble ne lui donner, au fond aucun, mérite, mais plutôt une «valeur sentimentale» à maintenir implicitement en guise de contre-don symbolique. Au final, c'est son enracinement précoce à ce terrain familial qui constitue un «support de l'ancrage et de la mémoire familiale»⁹, une mémoire qu'elle s'est efforcée d'entretenir tout au long de sa vie, et qui demeure à l'origine de son attachement au quartier par-delà les usages sociaux différents de la parcelle familiale à divers moments de son histoire (jardin familial entre 1917 jusqu'en 1955, puis maison individuelle avec grand jardin depuis 1955).

M. BÜHLER - UN ARRANGEMENT «À LA BONNE FRANQUETTE»

AVEC LA BELLE-MÈRE

Nous avons rencontré M. Bühler, âgé 70 ans, dans une salle de la Haute École de travail social (où nous travaillons) en septembre 2019. C'est bien volontiers qu'il nous aurait reçus dans la maison familiale de Cointrin, mais sa sœur (de deux ans sa cadette), qui

9. Bourdieu *et al.*, 1990.

l'occupe seule actuellement (et à qui M. Bühler rend régulièrement visite depuis qu'il s'est installé en Suisse alémanique), est en convalescence. M. Bühler a pris connaissance de notre recherche par un courrier que nous avions glissé dans sa boîte aux lettres (comme nous l'avions fait, du reste, dans le quartier pour recueillir quelques témoignages). Au premier contact téléphonique, nous avons perçu un certain enthousiasme de sa part à répondre à nos questions, mais aussi une pointe d'inquiétude quant à ce qu'il adviendrait de la zone villas dans un futur proche, craignant que le quartier ne soit défiguré par les grands projets de réaménagement urbain. M. Bühler est issu d'une union « hétérogame »¹⁰ du point de vue de son origine sociale. Issue d'une « bonne » famille de commerçants, la mère de M. Bühler consacre sa vie au foyer, tandis que son père travaille comme contremaître dans l'industrie ferroviaire locale, bénéficiant d'un modeste revenu, se souvient M. Bühler. Jusqu'à ce qu'il ait 12 ans, la famille Bühler occupe un appartement dans un « bon quartier » à Sécheron. En 1961, la famille part s'installer à Cointrin dans une villa avec la grand-mère, qui gère un hôtel à Sécheron et qui emploie trois salariés. C'est elle qui a eu l'idée d'acquérir une villa pour environ 250 000 fr., une villa dans laquelle elle décide d'occuper une pièce au premier étage, pendant que la petite famille vit dans l'appartement du dessous. Un arrangement de bons procédés, « à la bonne franquette » (pour citer M. Bühler), entre la belle-mère (qui est donc la propriétaire de la villa) et son beau-fils, lequel lui verse chaque mois un loyer de 400 fr. Chaque midi de la semaine, la famille se retrouve à la villa pour déjeuner, une pause salutaire et agréable à laquelle chacun s'est vite habitué, et qui avait fortement pesé dans la décision d'achat lorsque la grand-mère avait découvert la première fois le cadre verdoyant de Cointrin. À l'Université de Genève, M. Bühler s'engage dans des études de droit, puis de sciences politiques. En 1976, alors âgé de 26 ans, il participe aux premières « actions » de défense du quartier de Cointrin contre un

10. L'analyse par catégories socioprofessionnelles apparaît parfois réductrice quant aux formes de recomposition des inégalités face à la propriété, car elle ne tient pas compte de l'importance des unions « hétérogames » (employée-ouvrier) et donc des ressources effectives que peuvent mobiliser les ménages dans les processus d'accès, cf. Lambert, 2016, p. 100.

projet ayant pour but d'augmenter le trafic de transit. Il réussit à 28 ans un concours qui le conduit à travailler dans la diplomatie à Berne, puis à Bruxelles, où il occupe un poste de fonctionnaire international. La grand-mère décède en 1980 et c'est sa mère qui hérite de la propriété, avec une grande fierté. Une joie qui sera cependant de courte durée, puisque le père de M. Bühler décède à son tour quelques mois plus tard des suites d'une maladie pulmonaire. La mère de M. Bühler s'en est allée à l'âge de 70 ans, quelques mois avant notre entretien. M. Bühler et sa sœur cadette sont donc de «jeunes héritiers». L'un et l'autre n'ont pas d'enfants.

«POUVOIR MANGER À MIDI SUR PLACE [...] ET GAGNER SUR TOUS LES TERRAINS GRÂCE À SA VOITURE»: RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE LA VIE FAMILIALE, PROFESSIONNELLE ET SCOLAIRE

La perspective d'un déménagement dans un logement commun pour la famille élargie apparaît comme une issue envisageable, tant la grand-mère pourrait aussi compter sur l'aide de sa fille et de son mari, comme le laisse entendre M. Bühler: «Elle avait besoin, au fond, de l'appui des deux, de ma mère et de mon père.» Ce projet de déménagement est aussi bien accueilli par les autres membres de la famille Bühler parce que l'appartement de Sécheron commence à devenir un peu étroit. La grand-mère disposant de moyens financiers suffisants, elle se met en quête d'une maison, un projet auquel elle associe toute la famille (grands et petits), qui enchaîne les visites, sur les conseils utiles d'une connaissance qui travaille comme agent immobilier. On retrouve là aussi, à travers le cas de M^{me} Marguerite, les signes d'une époque où il était courant de voir plusieurs générations vivre sous le même toit, non seulement parce qu'il était difficile de trouver un logement de bonne taille, mais aussi parce que les pratiques de solidarité familiale étaient fortement intériorisées pour répondre à des intérêts tant matériels que symboliques. En somme, valoriser l'unité familiale. Autre point commun avec la trajectoire résidentielle de M^{me} Marguerite et dont l'importance n'est pas des moindres dans les conditions de possibilité d'accésion à la propriété (dans le cas de M^{me} Marguerite il s'agissait, rappelons-le, d'un beau-frère architecte): la relation de privilégiée qui lie la grand-mère à un agent immobilier

« touche-à-tout », lequel fait bénéficier la famille Bühler de ses connaissances pratiques du parc immobilier local, et sans doute aussi des « tuyaux » que seul un professionnel aguerri est capable de mobiliser pour faire en sorte que le projet d'achat se réalise dans de bonnes conditions (connaissances de la valeur foncière d'un terrain, diagnostic immobilier, médiation dans les opérations de négociation, conseils sur les terrains bancaire et fiscal, connaissance des chantiers urbains en cours ou à venir susceptibles d'impacter le quartier résidentiel ciblé).

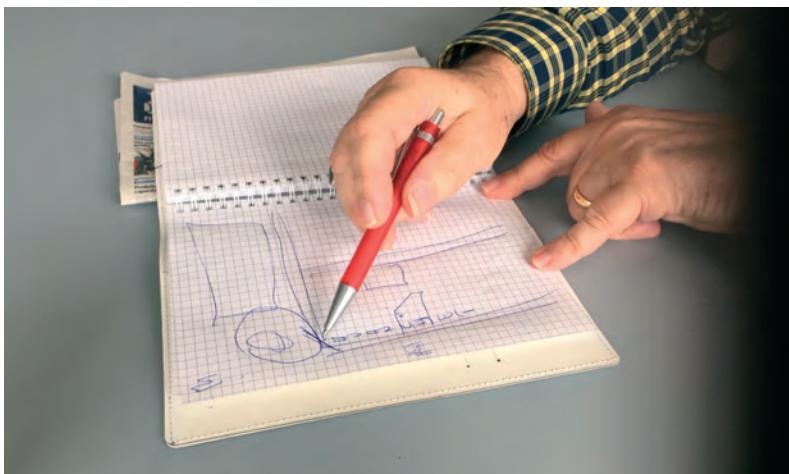
Ma grand-mère, qui était une femme d'action, connaissait un autre Suisse allemand qui était agent immobilier, qui était touche-à-tout. Il nous a montré des maisons, et on a toujours été associés à la visite. Donc ce n'était pas que les parents et la grand-mère qui ont fait ces visites. Cela se faisait toujours en famille, la grand-mère y compris. Alors on a vu une maison à Versoix, dans l'angle, en face de l'église catholique ; on a vu une maison à la route de Ferney, mais c'était dangereux, car il y avait une sorte de préemption de l'État, et c'était trop risqué, même si la maison est toujours là. Alors, il y avait Cointrin, qui était transformé, nouveau, et qui permettait à la famille, comme je l'ai dit, de se réunir le midi pour déjeuner. Et c'est comme cela qu'on s'est installés. De toutes les maisons qu'on avait visitées, c'est la seule qui permettait de manger à midi. Du collège Calvin où le petit Bühler allait bientôt étudier, de Sécheron où le père travaillait, on rentrait tous à midi. Et ma grand-mère, elle partait à midi pour l'hôtel [travailler]. Donc on était content. Il y avait probablement aussi un côté coût, parce qu'à l'époque, manger à l'extérieur, c'était compliqué. Il n'y avait pas encore de cantine. Et il y avait le petit côté familial. Cela vous permettait de décompresser. Cela arrangeait tout le monde que maman fasse la cuisine. Il y avait de ça déjà avant (d'emménager à Cointrin). C'est le rôle de la mère, qui voulait faire mieux que sa mère (laquelle mangeait au travail à midi). Elle était très familiale, pour compenser un peu ce qu'elle n'a pas eu.

Si ce projet de déménagement reflète bien sûr les possibilités financières de la grand-mère, qui rend matériellement possible ce

projet d'accession à la propriété pavillonnaire (même si la maison reste à son nom), il n'en demeure pas moins que ce choix résidentiel fait l'objet d'une forme d'arrangement négocié entre les différents membres de la famille et que chacun semble trouver son compte à cette situation, ce que M. Bühler traduit en ces termes : « C'était du *win-win*, pour parler moderne ! »

Q: Finalement, qui décide vraiment, selon vous, de placer la famille dans une maison ?

M. Bühler: Ah, je crois que c'était quand même assez familial, c'est-à-dire que ma grand-mère, comme elle allait s'installer au premier étage de la maison, elle avait besoin, au fond, de l'appui des deux, de mon père et de ma mère. Et mon père était pour, et ma mère était pour aussi. Parce que cela réglait le problème d'un autre appartement. Il y avait une sorte d'arrangement qui répondait à tout le monde, c'était du *win-win*, pour parler moderne ! (*Rires*). Les enfants avaient chacun leur chambre. Le problème de l'appartement était résolu, ma mère était contente car elle avait un jardin. Ma grand-mère était contente car elle habitait au premier.



M. Bühler griffonnant une vue d'ensemble de la zone villas de Cointrin pour indiquer, selon ses propres sources, les parcelles de terrain et les propriétés qui ont déjà fait l'objet d'une vente. © Nasser Tafferant.

Quelque temps après avoir pris possession des lieux, la grand-mère fait l'acquisition « d'une Volvo, une bonne marque », ce qui complète le tableau du nouveau mode de vie expérimenté. Cette acquisition facilite les déplacements quotidiens et rend également possibles les déjeuners en famille, une exigence située au cœur des équilibres recherchés, comme on l'a vu. La jouissance de la voiture vient confirmer un certain héritage social et culturel de la lignée maternelle, tout en représentant les signes de distinction sociale¹¹. Ici ou là, la « Volvo » sera en effet utilisée par le père – dans une certaine quête de respectabilité – comme moyen de participer avec « la direction » aux « visites officielles ».

Ensuite, on a eu la voiture. Donc mon père arrivait, il descendait vite la belle-mère à l'hôtel, puis il revenait manger. Ensuite, quand j'ai eu 18 ans, c'est moi qui prenait la voiture pour descendre. C'était un tout. Et comme on avait quand même une certaine notion de confort, grâce à ma mère et à ma grand-mère, alors ensuite on a eu une Volvo. Et mon père, il la mettait à disposition de son entreprise quand il y avait des visites. Il gagnait, au fond, sur tous les terrains, parce que du coup, grâce à sa voiture, qui était à sa belle-mère, il était souvent intégré à la direction. Je veux dire que pour les visites officielles, il était de la partie, il était présent.

**«C'ÉTAIT UNE SORTE DE CAMPAGNE, SANS ÊTRE ISOLÉE»:
UN CADRE DE VIE APPRÉCIABLE**

La décision d'élire domicile à Cointrin au début des années 1960 est aussi fondée sur les caractéristiques de la maison et les nombreux arbres du jardin, qui offrent l'opportunité fort appréciable de pouvoir vivre à la campagne sans être isolé, comme le laisse entendre M. Bühler :

Il y avait, à l'époque, une maison qui avait été construite avant la guerre, et qui avait été transformée par un contremaître. Et quand la maison était terminée, c'était trop cher pour lui. Il ne pouvait plus assumer. Ce qui nous plaisait aussi, il y avait une sorte de

11. Daumas, 2018.

bassin en forme de lac Léman, qu'il bricolait pendant ses heures de loisir. Et il y avait des arbres, n'est-ce pas? Des bouleaux, des sapins, des pommiers, un cerisier. Je veux dire que c'était une sorte de campagne, sans être isolée.

À bien des égards, les appréciations relatives aux caractéristiques même du logement choisi (confort, etc.) ou à sa localisation reflètent un contexte où «l'opposition entre le campagnard et le citadin» est en voie de transformation depuis le milieu du XX^e siècle¹² au profit de l'émergence de nouvelles oppositions socio-spatiales (le banlieusard et le citadin, le périurbain et l'urbain, etc.). L'enthousiasme exprimé dans le témoignage de M. Bühler, de même que les hésitations en matière d'expression langagière («c'était une sorte de campagne, sans être isolée») devant une réalité qu'il découvre progressivement portent la marque d'un contexte de transformation urbaine (cf. introduction) qui n'a pas encore diffusé «des mots pour le dire» (des catégories de pensée, des concepts) à même de soutenir l'expérience sensible.

Par ailleurs, l'aéroport, situé à proximité du quartier, et les nuisances sonores des avions qui en découlent ne sont pas forcément considérés comme un problème. À la belle saison, cette réalité semble plutôt alimenter certains jeux de devinette lors des repas de famille qui ont lieu dans le jardin, ce qui entre en résonance indirecte avec l'expérience militaire du père. Cet exemple rappelle aussi combien la perception somatique¹³ que le corps peut avoir de son environnement (des nuisances sonores ici) demeure toujours filtrée socialement et culturellement par un certain rapport au monde socialement acquis (aux travers des expériences vécues passées) qui peut rendre plus ou moins «désirables», «acceptables», «tolérables» telles ou telles manifestations extérieures, comme les propos de M. Bühler le suggèrent :

«Les avions ne nous ont jamais dérangés parce que mon père faisait du service militaire dans les troupes au sol, et nous, au lieu de

12. Bourdieu et Saint-Martin, 1990, p. 62.

13. Boltanski, 1973.

dire “cela fait du bruit”, on faisait des concours quand on mangeait dehors pour savoir si c’était la Caravelle 707 qui venait, etc.».

UNE DÉFENSE «À DISTANCE» DU PATRIMOINE FAMILIAL

QUI SE SOLDE PAR UNE ACCESSION TARDIVE À LA PROPRIÉTÉ

Le décès de la mère est un événement qui vient peser sur le rapport des enfants – M. Bühler et sa sœur – à la propriété. Il lui confère même un caractère « tragique ».

Le malheur pour nous, c'est que ni moi ni ma sœur n'avons d'enfants. Mais si vous prenez la famille qui vit à côté, les grands-parents sont décédés, la fille a repris, elle a un fils, et je suis sûr que le fils sera content un jour d'avoir une partie de la maison avec piscine. Ou s'il n'en a pas besoin, cela lui donnera une possibilité dans le cadre de son pré-acquis familial d'acheter ailleurs.

À bien considérer le temps que M. Bühler a passé dans la villa familiale, on serait tenté de dire qu'il fut relativement court rapporté à l'échelle de sa vie, puisqu'il couvre une période de seize années (de ses 12 ans jusqu'à ses 28 ans). Mais ces seize années passées dans la zone villas de Cointrin représentent un tronçon biographique important, qui correspond à la période de l'adolescence et du passage à l'âge adulte, période au cours de laquelle l'essentiel des schèmes générateurs de socialisation et de perceptions du monde social est à l'œuvre. En outre, le départ de la villa familiale coïncide avec son entrée dans le monde du travail à Berne, un éloignement constraint, à vrai dire. À n'en pas douter, s'il avait déniché son premier emploi dans un périmètre proche de Cointrin, la tentation de rester dans la villa aurait été grande, et pas que pour des raisons matérielles. Il s'agit aussi d'un attachement sentimental à la zone villas et à la demeure familiale, pour laquelle il a multiplié les batailles. Deux ans avant son départ, alors que son père se rapproche de la retraite, il se lance avec des voisins dans la défense du quartier, en récoltant des signatures contre le trafic de transit. Dans les années 1980, il soutient sa mère, qui a hérité de la villa et qui proteste contre l'agrandissement du chemin passant devant la propriété (une cause perdue, puisqu'elle a dû céder 200 m² de terrain

à la commune). Dans cette histoire, un recours sera même envoyé au Tribunal fédéral, une action à laquelle M. Bühler apporte son soutien avisé, en mettant à profit ses compétences juridiques et politiques.

Au moment de l'entretien, soit quelques mois après le décès de sa mère, M. Bühler ignore encore quelle position adopter face à cet héritage, mais aussi face à sa cohéritière, sa sœur, qui, contrairement à lui, a passé plus de temps dans la villa, une trentaine d'années précisément, et qui refuse de plier bagage. Ce qui place M. Bühler dans une posture délicate. Car bien qu'il soit lui aussi attaché à la villa familiale, des considérations matérielles et financières motiveraient, objectivement et raisonnablement, d'après ses calculs, la décision de vendre (cf. chapitre 4).

M. ROBIN - L'HÉRITIER «LÉGITIME»

Nous nous sommes entretenus avec M. Robin, âgé de 73 ans lors de notre première rencontre, dans sa propriété à deux reprises : la première fois au cours de l'été 2019, puis deux années plus tard, à la fin de l'été 2021. À chacune de ces visites, le temps fut doux et ensoleillé, ce qui nous poussa à réaliser les entretiens sur la terrasse du jardin, et ce malgré le bruit des avions, auquel nous ne prêtons plus attention au bout d'un moment. Après un apprentissage d'employé de commerce, M. Robin entre «par la petite porte» dans un institut de chimie qui se situe à proximité de Genève (en 1968). Il y occupe un poste d'agent d'impression, un métier qui n'a rien à voir avec sa formation professionnelle et qu'il apprend sur le tas. C'est en dehors du travail qu'il fait la rencontre d'une fille, dont le père se révèle être une figure «pionnière» du quartier des Ailes à Cointrin. C'est par cette liaison que M. Robin découvre la zone villas. Il a 28 ans lorsque lui et son amie décident de «se mettre en ménage». Le jeune couple loue un appartement dans l'immeuble de la coopérative des Ailes, attenant à la zone villas. Durant les onze années qui suivent, M. Robin suit les traces de son beau-père dans la vie associative et la défense des intérêts du quartier en mettant du cœur à l'ouvrage. Lorsque ce dernier décède, la belle-famille qui hérite de la villa s'accorde sur un «partage familial», qui profite finalement à M. Robin après arrangement.

Il a 39 ans quand il en devient « plein » propriétaire. S'il n'est pas l'héritier direct de la maison, il reprendra en revanche le flambeau du défunt beau-père en devenant à son tour une figure charismatique de la zone villas. Le temps passe. Quelques années avant le passage à la retraite, il fait face à un licenciement après trente-cinq années de travail dans la même entreprise. C'est un coup dur à 59 ans. S'ensuivent deux années de chômage, une situation qui n'ira pas sans peser sur son emprunt hypothécaire contracté vingt ans plus tôt, et pour lequel il n'a pas fini de payer les intérêts sur une dette qui s'élève à 300 000 fr. Malgré tout, M. Robin continue de défendre vigoureusement les intérêts du quartier, dont il ne cesse d'apprécier le cadre de vie.

«DES LOCATAIRES QUI DEVIENNENT PROPRIÉTAIRES»: UNE HISTOIRE FAMILIALE REPRISE EN HÉRITAGE

Mon beau père est l'instigateur de la construction des villas des Ailes. Tout est parti de là par rapport à la construction des petites villas. En 1955, des employés Swissair ont décidé de se lier, puis de créer de l'habitat pour les employés Swissair. Ils ont cherché des financements et ont trouvé la loi Dupont à Genève, qui était la première loi HLM. Sur cette base, ils ont fait un projet avec un architecte, et ils ont créé la Société coopérative des Ailes. Et la suite, c'est la construction de toutes ces petites villas du chemin des Ailes [voir photo ci-contre]. Au début, ce chemin n'avait pas de nom. C'était des constructions en loyer, sur la loi HLM, avec l'obligation de donner 1000 heures de travail à la coopérative, avec l'idée de diminution des frais du logement. Et donc c'est les futurs locataires qui ont creusé les fouilles pour mettre le drainage, qui ont aussi creusé pour établir la route, et qui ont tiré des lignes d'eau, etc. Le loyer était assez élevé pour le salaire de l'époque qui s'élevait à 800 fr. Ils payaient 220 fr. de loyer. Donc c'était quand même des gens qui étaient plutôt aisés. Des gens plutôt bien placés à Genève, que cela soit dans le domaine technique ou administratif. Ce n'était pas les porteurs de bagages quand même. C'était juste pour fixer le contexte de financement, qui était quand même d'avoir un salaire cohérent pour pouvoir se

payer ça. Et sur cette construction, en 1956, ces maisons étaient remises aux futurs locataires qui avaient vingt ans de loyer HLM sous la loi Dupont, puis au bout de vingt-deux ans on leur a proposé de vendre leur maison, avec toutefois la possibilité de l'acheter au prix de la construction de l'époque, donc sans majoration de valeur foncière, y compris le terrain. Donc, à l'heure actuelle, c'est ce qui fait la valeur du quartier, c'est le prix du terrain. Et donc la maison, cela correspondait autour des 80 000 fr. après vingt ans de location. C'était une belle opportunité!



© Nasser Tafferant.

Dans le témoignage livré par M. Robin, on voit combien l'histoire résidentielle liée à son beau-père représente un modèle de référence qui a aussi du sens pour dans propre trajectoire sociale. Le fait de passer du statut de «locataire» (dans un immeuble où vivaient surtout des «ouvriers» de chez Swissair) au statut de «propriétaire» d'une maison individuelle est vécu comme le signe d'une promotion sociale. Cette promotion ne semble pas totalement indépendante de la promotion professionnelle interne expérimentée «par la petite porte» dans le monde du travail salarié, ce qui

révèle combien promotion professionnelle et promotion résidentielle peuvent aller de pair¹⁴.

UN PARTAGE PROPOSÉ AU DÉCÈS DU BEAU-PÈRE:

«UN CADEAU DE LA FAMILLE»

L'accession à la propriété pavillonnaire de M. Robin s'inscrit dans un contexte familial particulier faisant suite au décès du beau-père au début des années 1980. Alors que sa belle-mère se retrouve seule dans une maison, il souhaite acheter la maison et propose un arrangement avec les héritiers prétendants en redistribuant des parts à son beau-frère, à sa belle-sœur et à sa belle-mère. Le fait que sa proposition de partage familial soit bien accueillie par les différents héritiers vient sans doute de la relation de proximité qu'il a nouée avec le beau-père et les autres membres de la famille. Ce contexte de «bonne entente» va contribuer à l'instituer symboliquement et relationnellement comme une forme d'héritier légitime. Encore aujourd'hui, il reconnaît avoir pu bénéficier d'un «cadeau de la famille».

Pour vivre ici, ce doit être un cadeau de la famille. Et je respecte. C'est l'entente de la famille qui fait que j'ai pu racheter la maison. Si ma belle-sœur avait dit «Je veux une somme de tant...», j'aurais dit «Bon ben d'accord, on vend.» Mais comme ma belle-mère à l'époque ne voulait pas vendre, on a dû s'arranger.

Peu de temps après son arrivée à Cointrin dans l'appartement loué de l'immeuble des Ailes, M. Robin sera incité, sur conseil du beau-père, à s'impliquer activement dans la vie associative du quartier. Du reste, il reprendra le flambeau en y apportant sa propre coloration à la suite du décès du beau-père.

Moi, j'ai toujours organisé pas mal de choses. Et puis on a sympathisé avec le beau-père. On s'est tutoyés très vite, alors qu'à l'époque, c'était tout respectueux avec le «vous», etc. Moi j'ai adoré cela. Et puis, tout en discutant, il m'a demandé un jour :

14. Lambert, 2015, pp. 44-53.

« Tu pourrais organiser un Noël pour Cointrin? » Cela faisait à peine deux ans que j'étais là dans l'immeuble. Donc en 1975-1976, il me dit: « Tu te débrouilles, tu fais un programme, tu mets en place et tu nous dis combien cela coûte. » Et puis j'ai fait ce boulot-là. J'ai trouvé un traiteur, un orchestre, j'ai loué un sapin de Noël, et puis avec quelques Cointrinois, on a organisé cette fête. On a réuni le club de natation des Dauphins et le club de gym. Et puis on m'a bombardé responsable de l'association, alors que je n'étais ni dans l'un, ni dans l'autre, un simple citoyen qui utilisait les infrastructures, un simple usager. Alors bon, j'ai dû m'occuper de cela, et puis à partir de là, effectivement, il y a eu un meilleur échange sur les sociétés cointrinoises. Les « qu'en dira-t-on » qui se passaient avant se sont estompés parce qu'enfin il se passait quelque chose à Cointrin. Les gens se voyaient. Et dans la foulée, on a organisé une fête au mois de juin, avec carrousel et compagnie. Alors ça, c'était directement entre les Ailes. Moi j'ai contribué, mais je n'étais plus responsable du tout, et puis cela a aussi amené la population à se resserrer. Bon, moi, je connais peut-être les deux tiers des habitants de Cointrin. Après, j'ai eu le « malheur » de dire « oui » à l'Association des intérêts de Cointrin. J'en suis le président depuis vingt-deux ans.

En parallèle de son engagement associatif pour les Cointrinois, qui représente un investissement légitimé dans la famille, M. Robin fera en sorte que les choses se passent bien pour sa belle-mère dans le cadre de la mise en œuvre du projet de partage familial. Il n'hésitera pas à payer de sa personne et à donner de son temps en s'investissant notamment, avec l'aide du beau-frère, dans les travaux de rénovation de l'appartement de l'immeuble des Ailes situé à proximité au profit de sa belle-mère, qui s'y installera, ce qui lui permettra de garder un pied-à-terre dans ce quartier qu'elle affectionne tant « jusqu'à la fin de ses jours ».

DEVENIR PROPRIÉTAIRE « PLEIN »: SAISIR UNE AUBAINE, MÊME SI ELLE A UN COÛT

Il n'en demeure pas moins que cette accession à la propriété pavillonnaire comporte un coût financier important, d'autant plus que

M. Robin n'a pas de lien de filiation directe avec les anciens propriétaires. Ce n'est donc que progressivement qu'il va se lancer dans cette entreprise d'accession à la propriété. Il mobilisera les conseils d'un proche de son travail pour l'aider dans la construction du plan financier associé à ce projet. Vu qu'il bénéficie d'un revenu modeste et qu'il ne dispose pas de fortune [ma mère], « n'avait pas les finances pour m'aider en quoi que ce soit », il va devoir passer par une hypothèque conséquente associée à un plan d'amortissement échelonné sur de nombreuses années.

R: J'ai été trouver dans le service juridique de l'entreprise un ami, qui m'a exposé le problème d'acheter une maison, tout ce qu'il fallait prévoir, surtout dans le cas d'un partage familial. Alors j'ai contacté un notaire, qui s'occupait déjà des affaires de mon beau-père, et on a mis un plan en place pour que je puisse rajouter la maison, qu'on fasse la distribution des finances, et que je puisse vivre malgré l'achat d'une maison dont l'hypothèque était à 6,5%, avant de monter pratiquement à 8%. Donc moi, dans mes pérégrinations, j'avais calculé un loyer jusqu'à 10, voire 11%, parce qu'à l'époque cela pouvait monter très vite. Jusqu'à 11% j'étais viable, et si c'était passé au-dessus, j'aurais dû vendre parce que j'étais limite à ce niveau-là. Malgré le prix de la transaction, qui était à peu près de 600 000 ou 700 000 fr. en tout, avec les répartitions, les différentes parts, la famille. Et là, en l'occurrence, j'ai eu de bons avantages, et j'ai pu rester en place.

Q: Vos propres parents, comment ils ont réagi?

R: Mon père était décédé bien avant et, ma mère, elle était toute contente, mais elle n'avait pas les finances pour m'aider à quoi que ce soit. Mais bon, elle venait souvent ici. Ma belle-mère venait à longueur de journée ici.

Dès son accession, M. Robin fera profiter à ses proches, à sa mère et à sa belle-mère des priviléges et des « douceurs » de sa propriété. En phase avec un certain usage populaire de la maison, celle-ci doit symboliser et célébrer dans le même temps l'unité familiale. Tout en se démarquant de la figure du propriétaire

égoïste et opportuniste, ces pratiques répondent aux conditions de son accession à la propriété, et du droit d'entrée que M. Robin se devait de garantir à sa belle-famille, trop attachée à la maison pour la voir filer entre les mains d'un étranger.

ET PRIMO-ACCÉDANTS

Alors que la construction sociale de la relation entre l'héritage à transmettre et la condition de l'héritier «digne» de recevoir l'héritage se situe au centre des mécanismes de reprise du patrimoine familial qui sous-tendent les logiques d'accès à la propriété pavillonnaire vues plus haut, pour les «primo-accédants», cette accession repose, comparativement, davantage sur les épaules des candidat·es et sur les différentes ressources matérielles et symboliques qu'ils et elles ont pu acquérir au fil de leur trajectoire, et qu'ils ou elles sont amené·es à investir (dans tous les sens du terme) dans leur projet résidentiel et la vision de l'avenir qui l'accompagne. Pour autant, l'analyse des parcours résidentiels révèle des différences notables selon les itinéraires biographiques des uns et des autres. Sur la base de l'analyse des récits d'accès à la propriété pavillonnaire dans le quartier de Cointrin, on se propose d'exposer ci-dessous trois portraits sociologiques tout aussi emblématiques que ceux qui précédent. Ces portraits rendent compte, sous des formes contrastées, de ressorts biographiques et contextuels divers impliqués dans les parcours d'accès à la propriété. Pour *M. Silva*, l'accès à la propriété incarne l'aboutissement d'une longue trajectoire de reclassements résidentiels marquée par le souci de se doter d'un meilleur avenir que celui de ses parents, dont la condition paysanne a été marquée par une certaine «dureté»¹⁵. Pour *M. Voll*, l'accès à la propriété pavillonnaire vient prolonger une promotion professionnelle. Son ancrage résidentiel précoce dans l'espace local le rend sensible à la valeur sociale du quartier de Cointrin et fait que la maison acquise prend, dans ces conditions, une valeur symbolique et affective centrale. Enfin, pour *Mme Dao*,

15. Un parcours résidentiel qui s'inscrit par ailleurs dans un processus de consolidation des attaches en Suisse à la suite d'une migration du Portugal et vise à trouver une alternative crédible à la montée des charges associées au statut de locataire, et de souhait de promotion sociale associée au fait de pouvoir devenir propriétaire d'un appartement, puis d'une maison individuelle.

si la recherche d'un certain confort de vie fait partie, comme M. Voll, des aspirations résidentielles partagées, l'accession à la propriété pavillonnaire ne représente guère un «but en soi», mais davantage un pis-aller face à la pression foncière croissante dans les centres urbains et à la flambée des prix immobiliers dans l'ancien. Au travers de ces différents parcours d'accession à la propriété, on verra que ce sont aussi des trajectoires, des positions et des aspirations sociales différentes qui sont engagées et qui pèsent sur la signification sociale associée au fait de devenir propriétaire.

M. ET M^{ME} VOLL - LA PRÉVOYANCE EN HÉRITAGE

M. Voll voit le jour rue du Grand-Pré en 1941. Son père, originaire du canton d'Argovie, travaille comme boulanger, tandis que sa mère, qui vient de Thoune, fait des ménages chez des familles aisées lorsqu'elle ne s'occupe pas des trois enfants à domicile. La famille mène une vie modeste dans le quartier des Grottes jusqu'en 1949. Puis elle part s'installer au Grand-Saconnex, dans une maison que les parents ont fait construire au prix de nombreux sacrifices. Il faut «investir dans la pierre [...] quelque chose de solide», ressassent les parents, qui se remémorent les affres et la dureté des deux grandes guerres, mais aussi la faillite de la banque cantonale dans les années 1930, qui a mis sur le tapis bon nombre de personnes ayant perdu toutes leurs économies. M. Voll suit sa scolarité obligatoire à l'école de Cointrin où il rencontre celle qui deviendra plus tard son épouse. Après un apprentissage de dessinateur sur machine, il trouve rapidement un emploi. À 22 ans, il complète son apprentissage de dessinateur, une formation à l'école d'ingénieurs dans le domaine de la thermodynamique, une technologie en pleine évolution et qui a de l'avenir. Il suit ainsi et de manière assidue les cours du soir durant cinq années. En 1966, il se marie. Deux ans plus tard, il obtient son diplôme d'ingénieur. Son domaine d'expertise: le chauffage, la ventilation, la climatisation et la réfrigération. La même année, il trouve une place au bureau technique de Migros Genève, une entreprise où «il y avait beaucoup de froid» (il y fera l'ensemble de sa carrière, soit trente années jusqu'à 57 ans). Le jeune couple vit un temps à l'étage de la villa des parents de M. Voll. La naissance d'un premier enfant

les pousse à rechercher un appartement plus confortable. La petite famille s'installe à la cité satellite de Meyrin en 1968. Ils y vivent une dizaine d'années, appréciant la convivialité du voisinage. Le projet de construction d'une villa fait progressivement son chemin, car les charges associées aux loyers finissent par peser lourd dans la balance. Mais l'achat d'une maison représente un coût, et le couple n'a pas les « ronds pour se payer le terrain ». C'est là que le beau-père de M. Voll entre en scène. Il apporte son soutien dans l'achat du terrain, puis en suivant de près l'évolution du chantier quand M. Voll est pris par le travail. La construction achevée, le couple Voll vit cette installation comme un retour aux sources dans « le quartier de leur enfance », près des « copains qui vivent en face ».

LA SUPERPOSITION DES TEMPS SOCIAUX: INSTALLATION PROGRESSIVE DANS LA VIE ADULTE ET TRANSITION RÉSIDENTIELLE

La cité satellite de Meyrin compte déjà 11 000 habitant·es à la fin de l'année 1964¹⁶. Construite en « banlieue genevoise », c'est la première cité du genre à être érigée en Suisse, alors que la commune de Meyrin est en train de progressivement passer du statut de village (de 3000 habitants) à celui de ville¹⁷. L'analyse du parcours résidentiel de M. Voll révèle la superposition assez rapide des temps sociaux impliqués dans ce choix résidentiel où le scolaire, le professionnel, le matrimonial et le résidentiel, (entre cohabitation et décohabitation) – des attributs statutaires typiques d'un modèle d'« installation » dans la vie adulte¹⁸, prenant une résonance toute particulière en milieux populaires¹⁹ – sont amenés à s'enchaîner et à tisser certains rapports d'interdépendance. Le couple gardera un très bon souvenir de cette installation dans la cité satellite, dans laquelle ils vivront près de dix ans.

16. « Cité satellite de Meyrin », *Habitation: revue trimestrielle de la section romande de l'Association suisse pour l'Habitat*, n° 37, 1965. [www.e-periodica.ch/cntmng?pid=hab-001:1965:37:1128], consulté le 1^{er} février 2021.

17. Entre 1961 et 1964, Meyrin triple de population pour passer le cap des 10 000 habitants, ce qui hisse Meyrin au rang de ville. Parallèlement, elle sera désignée par les autorités genevoises pour accueillir la première cité satellite de Suisse, inspirée de Le Corbusier. [www.rts.ch/archives/tv/information/continents-sans-visa/3436864-la-1ere-citesatellite.html], consulté le 1^{er} février 2021.

18. Où « le temps de la jeunesse, très rapide, s'apparente à la préparation des conditions économiques et familiales nécessaire à cette future installation », cf. Van de Velde, 2008, p. 16.

19. Mauger, 2015.

Tout à coup, je me suis dit que c'est peut-être mieux qu'on se marie. Ça sera plus simple aussi pour la gestion du temps. Après cette décision, il fallait se loger. Alors on s'est logés chez mes parents à la villa, à l'étage. On n'est pas restés très longtemps chez mes parents, peut-être une année et demie. Ma maman était veuve, j'étais assez inquiet. Elle était toute contente de nous avoir dans la maison, elle nous préparait la popote à midi. Et comme on a eu la petite qui est venue très rapidement, une année après, on a déménagé sur Meyrin. On a déménagé à la cité, ce qu'on appelait à l'époque la cité satellite aux Champs-Fréchets [...]. À l'époque, tout le monde venait de la campagne pour habiter la première fois dans des immeubles. Je ne vais pas dire qu'on avait une mentalité campagnarde, mais on s'invitait volontiers pour l'apéro. C'était un peu la fête.

Grâce à l'aide financière du beau-père, le couple «a pu construire», sans quoi il n'avait pas les moyens «de se payer le terrain»²⁰. Dans toute cette opération, le beau-père incarne vraiment le rôle de «patriarche», pour reprendre l'expression de M^{me} Voll.

La construction de la maison, je vous le dis franchement, je ne m'en suis pas beaucoup préoccupé. Je m'occupais beaucoup de la construction à la Migros: constructions de magasins, d'entre-pôts... Ici [sur le terrain de construction de la villa], je ne faisais pas grand-chose. Pourquoi? Son papa [le père de son épouse], il venait regarder un peu ici. Il surveillait le chantier. Et puis je me disais que si le beau-père est là, eh bien je le laisse faire. Je ne m'en suis quasiment pas occupé du chantier.

Cela dit, cet accès à la propriété est un projet qui tient bien sûr à cœur au couple. «On était contents d'être chez nous», souligne M^{me} Voll, en référence implicite au nouveau statut de propriétaire, et dont certaines connaissances font déjà l'heureuse expérience.

20. À la sortie de son apprentissage, il gagnait 800 francs par mois, puis 1200 après l'acquisition de son diplôme d'ingénieur.

Être chez soi. C'était important. Être chez soi. Il y a beaucoup de gens de notre âge qui ont construit.

Toutefois, cette accession au «chez-soi» n'est pas investie sur le mode d'un «graal» tant prisé et mis en scène de manière ostentatoire. Peut-être parce M. et M^{me} Voll ont grandi en villa (même si la taille du jardin demeurait très modeste, selon leurs propos). Au fond, ce cadre de vie résidentiel semble dès lors davantage vécu, subjectivement et affectivement, sur le mode d'un «retour aux sources», même si, matériellement, le couple n'hérite pas de la maison des parents, mais accède bel et bien à une nouvelle maison, contiguë à celle-ci. Enfin, il importe de souligner que le départ de la cité satellite de Meyrin s'explique pour des raisons financières, et non parce qu'il ne faisait pas bon y vivre. On est loin du modèle repoussoir que représentent, à leurs yeux, les grands ensembles aujourd'hui.



Ci-dessus: Des souvenirs personnels que M. et M^{me} Voll ont bien voulu nous montrer au cours d'un entretien, et qui évoquent le Meyrin d'antan rassemblés sous forme de photos tirées de l'album familial, ainsi qu'une assiette décorative illustrant l'ancienne école de Cointrin, que le couple Voll fréquenta durant leur enfance (l'école fut construite en 1913, puis détruite dans les années 1960). © Nasser Tafferant.

Notons que l'accession à la propriété dans la zone villas de Cointrin demeure contemporaine de la construction de la cité des Avanchets (entre 1971 et 1977). Si le lien noué à la cité satellite de Meyrin alimente – comme on l'a vu – une certaine nostalgie du fait des affinités avec certain·es habitant·es, le rapport à la cité des Avanchets est tout autre, ne serait-ce déjà par le fait que la famille Voll n'y a guère résidé. Sans être hostile, à l'époque, à la construction de cet ensemble urbain, c'est une certaine indifférence qui est de mise, un sentiment – allant sans doute de pair avec un certain sens des limites intériorisées et incorporées, renforcé par le fait que les enfants de la famille Voll ne fréquentaient par les mêmes écoles que ceux des Avanchets, ce qui limitait les contacts.

M^{me} Voll: Nos enfants étaient à l'école à Cointrin. Ils n'allait jamais jouer aux Avanchets. C'était deux mondes différents. Ils restaient autour de leur école.

M. Voll: On était un peu «à l'étranger». Donc on s'y intéressait moins [à la cité des Avanchets]. Mais on n'était pas critique en nous disant: «Mais qu'est-ce qu'ils nous montent ici!» Non. On était assez neutres, finalement. On ne se sentait pas concernés. Je crois que c'est ça, le fond. On se disait que ce n'était pas chez nous.

«IL FAUT INVESTIR DANS LA PIERRE» EN PÉRIODE D'INCERTITUDE: UN LEITMOTIV DES PARENTS QUE SE RÉAPPROPRIE M. VOLL AUJOURD'HUI
Tout en parcourant sa trajectoire résidentielle, M. Voll se remémore le conseil maintes fois répété de ses parents: «investir dans la pierre». Trop jeune pour saisir la portée de ce leitmotiv, ce n'est que récemment que cet adage a fini par prendre tout son sens à ses yeux, au point de le reprendre à son compte.

M. Voll: Il m'a fallu beaucoup d'années pour ressentir cela. Je ne le ressens que maintenant, avec l'âge qui avance. J'ai un peu la même réaction. Et peut-être bien que je me suis laissé un peu guider par ces paroles d'enfance qui ne m'avaient pas choqué, mais qui m'avaient frappé parce que c'était un

leitmotiv. Parce qu'il a fallu beaucoup de temps pour digérer tout ça. Vous vous rendez compte?

Q: Investir dans la pierre à cette époque, et peut-être encore aujourd'hui, ça vous prévient de quoi?

M. Voll: De tout perdre! De perdre ses petites économies. On pensait ça. Quand vous avez sué sang et eau, et que tout d'un coup vous perdez tout parce qu'il y a un krach financier. Là, c'était un krach financier. Aujourd'hui, ça peut être carrément un clash terrible, une bourse qui explose. Ce sera peut-être beaucoup plus indirect. C'est votre prévoyance sociale qui part en fumée. Je pense que ça ira encore beaucoup plus loin que ça. J'ai comme un sentiment, mais c'est un autre point de vue. Alors oui, il faut investir dans quelque chose de solide. Et puis, quand on est propriétaire, alors je ne m'en rendais pas bien compte non plus. C'est quand j'étais en contact avec d'autres propriétaires que l'on m'a dit: «Votre lampe ici, elle est sur ma propriété». Alors je me suis dit: «Oulala! Je dois commencer à faire attention.» On sait ce que c'est que d'être propriétaire. Il y en a qui ont cette notion de...

Q: ... de pré Carré?

M. Voll: Voilà, de pré Carré! Et ça, c'était assez révélateur parce que je pensais que c'était un peu plus léger que ça. Pourquoi? Eh bien oui, on a une maison, on sait que c'est solide, on sait qu'on pourra donner quelque chose aux enfants, on sait que ça évoluera. On ne sait pas ce que ça deviendra. Mais on peut léguer quelque chose. On paie des impôts dessus.

On comprend mieux les multiples lignes biographiques et motivations sociales profondes qui attachent objectivement et subjectivement M. Voll et son épouse à l'espace de l'habitat et du quartier de Cointrin. Enfin, on a pu voir comment cet attachement était aussi renforcé par la reprise en héritage d'une certaine morale familiale qu'ils se sont réappropriée subjectivement, associée à «l'importance de pouvoir investir dans la pierre» pour se prémunir des aléas de la vie; cette morale familiale étant socialement située, M. Voll associe aussi spontanément, historiquement sur le plan des représentations sociospatiales, le quartier de Cointrin à un espace de

vie pour « des travailleurs, avec une petite maison », une image du quartier qui renferme aussi une certaine vision du progrès social lourde de catégories à la fois morales et politiques intériorisées sous forme de schèmes de perception du monde. C'est, au fond, tous ces ingrédients hétérogènes qui confèrent à cette accession sa raison d'être et la qualité de vie qui y est associée.

M^{ME} DAO - EN QUÊTE D'UNE SITUATION RESPECTABLE

M^{me} Dao, qui a 70 ans au moment de notre rencontre, arrive en Suisse à l'âge de 20 ans. Elle vient demander l'asile politique, se sentant en danger au Vietnam, où la situation politique est tendue. Le baccalauréat, qu'elle avait décroché dans l'une « des écoles anciennement françaises » au Vietnam, lui ouvre la voie des études à l'Université de Genève. En dehors des heures de cours, elle retrouve régulièrement d'autres compatriotes qui, comme elle, ont fui le Vietnam. Ces réunions mettent du baume au cœur dans l'épreuve douloureuse de l'exil. Le groupe d'ami·es échange ainsi des nouvelles sur la situation politique au pays, sur les proches restés là-bas, sur les divers soutiens et sur les projets d'avenir que chacun dessine en Suisse ou ailleurs. C'est aussi dans ce groupe d'ami·es que M^{me} Dao fait la connaissance d'un jeune étudiant qui deviendra son futur époux. Au statut de réfugiée politique s'ajoute l'octroi d'un permis de travail. Les ressources financières et matérielles étant limitées, c'est à contrecœur que M^{me} Dao met un terme à ses études. Elle décroche toutefois une licence en sciences de l'éducation et ne tarde pas à se faire employer comme comptable (elle a alors 23 ans) dans une banque, tout comme son ami. Ils célèbrent leur mariage et s'installent aux Pâquis durant une dizaine d'années, de 1968 à 1978, en changeant à deux reprises d'appartement. Le jeune couple s'installe d'abord dans un petit studio, jusqu'à la naissance d'une petite fille en 1971. Ils logent alors dans un appartement un peu plus grand, même si le confort laisse encore à désirer. La petite famille se chauffe au mazout, les problèmes d'éclairage dans les parties communes sont fréquents et il est presque impossible de parquer sa voiture dans la rue. Les années passent et la famille « étouffe » aux Pâquis. Le couple gagne bien sa vie et a mis des sous de côté, ce qui motive la recherche

d'un logement plus confortable. Et pourquoi pas un logement dont ils pourraient devenir les heureux propriétaires? Ce projet prend forme dès 1975, lorsque le couple fait l'acquisition d'un terrain à Cointrin. Ce coin de campagne, avec ses petits chalets, sa verdure, tout près de la ville et des transports publics, leur plaît beaucoup. Le terrain est prétexte à des sorties en famille le week-end pour planter des fleurs, cultiver un potager, rénover un cabanon. Le bruit des avions dérange certes, mais M^{me} Dao et son mari s'y résignent, tant ce coin de verdure leur paraît appréciable. Avec le temps, ils se disent qu'ils finiront bien par s'habituer à ce bruit. La publicité d'une entreprise alémanique spécialisée dans la construction de maisons clé en main, et qui a plutôt bonne réputation, attire leur attention. Le couple se lance dans le projet à la faveur d'un crédit immobilier qu'il pense pouvoir assumer sans avoir à se serrer la ceinture. L'année 1983 marque un tournant dans l'histoire familiale, puisque qu'elle voit l'installation de la famille dans la maison, huit années après qu'elle a acheté le terrain. Une maison qui présente tout le confort «sans être dans le super luxe», insiste M^{me} Dao. On y trouve trois chambres à coucher, une cuisine ouverte sur le salon, le grand jardin. Des années plus tard, le couple se sépare. D'un commun accord, M^{me} Dao continue d'habiter la maison de Cointrin.

UNE MAISON ACHETÉE «CLÉ EN MAIN»: «C'ÉTAIT UNE ENTREPRISE SUISSE ALÉMANIQUE QUI AVAIT BONNE RÉPUTATION!»

Fort de leurs connaissances sur la situation de l'immobilier grâce à leur emploi dans le secteur de la finance, l'investissement préalable correspondant à l'achat d'un terrain semble «peu contraignant», dans la mesure où il n'y a pas besoin de sortir «un capital pour une maison» en une fois. En outre, le terrain convoité (un «terrain vide» situé dans un environnement campagnard) semble représenter une «bonne occasion» accessible avec les moyens à disposition. Sans se présenter à soi et aux autres comme un but en soi (comme une forme de réalisation personnelle et collective portée par toute la famille), l'accession à la propriété semble obéir ici plutôt à une certaine forme de rationalisation des choix de l'existence («pourquoi continuer à payer un loyer perdu tout en étant mal logé?»),

conjuguée à la maîtrise de certains savoirs et compétences techniques. Au final, l'objet immobilier d'investissement (un terrain pour une maison plutôt qu'un appartement) de même que sa localisation géographique (à proximité des transports publics) semblent reposer sur les épaules du mari, dont les critères de choix demeurent très précis. Le monopole de la décision détenu par son époux est accepté par M^{me} Dao, et va se solder, de fait, par une décision qui sera vite engagée. Pour procéder à l'achat d'une maison, ce dernier sera amené à prendre une hypothèque. Connaissant bien les instruments financiers (déformation professionnelle oblige) et les intérêts fiscaux, la prise d'une hypothèque lui permettra «de ne pas se serrer la ceinture» tout en pouvant entrer dans son budget («c'était peut-être l'équivalent d'un loyer»).

M^{me} Dao : Mon ex-mari, il avait des idées fixes et des critères.

Il voulait le transport public. Il voulait une maison, pas un appartement. Donc on n'a pas perdu beaucoup de temps, car il savait ce qu'il voulait. Moi je le suivais. À l'époque, je n'avais pas un mot à dire. Mais j'adhérais au projet, j'étais d'accord. C'était le moment d'investir dans l'immobilier. Mais j'étais moins sélective. Moi, j'aurais acheté un appartement. Parce que vous prenez un terrain, après vous devez construire, c'est l'aventure! Ce n'est quand même pas facile. Mais ça m'arrangeait, car ce n'était pas cher. C'était 100 000 et quelques francs au lieu de se lancer d'un coup dans un projet à 600 000 fr. [...] L'aéroport, c'était le seul handicap de ce terrain. On avait beaucoup réfléchi là-dessus. On sait que c'est un inconvénient. On sait que c'est du bruit. Mais c'était une concession. On était un peu méfiants au début. C'est vrai que, l'été, si je vais dehors, à un moment donné je ne peux pas oublier les avions. On sait que les avions sont là, mais je pense que c'est supportable parce qu'ils ne nous survolent pas comme à Vernier. Mais on ne peut pas oublier les inconvénients de l'aéroport.

**«QUAND ON A COMMENCÉ À CONSTRUIRE, ON NOUS DISAIT:
“LA CONSTRUCTION DE LA VILLA DES RÉFUGIÉS”»**

Reste que faire construire sa propre maison ne va pas de soi. M^{me} Dao se souvient encore que ce projet faisait parfois l'objet de certaines moqueries de la part du voisinage.

M^{me} Dao : Vous savez, au début, quand on a commencé à construire, on nous disait : «La construction de la villa des réfugiés». Nous, on était des réfugiés. Vous savez, en 1970 et en 1980, avec une tête d'Asiatique, je ne pouvais pas enseigner. J'étudiais les sciences de l'éducation, mais je savais que je ne travaillerais pas à l'école. À la banque, je savais que je ne serais pas au *front office*, en contact avec la clientèle, parce que je n'étais pas Suisse. À l'époque, on me l'a fait comprendre. Je pouvais faire tout ce que je voulais derrière, mais pas avec la clientèle.

Q: C'était lié à la nationalité ou au faciès?

M^{me} Dao : À la couleur. Un Français, un Anglais ou un Américain, pas de problème. Parce qu'ils sont Blancs. Mais on savait qu'en tant qu'Asiatique ou Africain, on n'aurait pas de contact avec la clientèle. Alors ici on parlait de la construction de la «villa des réfugiés» et, quand on a emménagé, j'ai commencé à parler avec ces deux dames. Elles m'acceptaient. Ce sont elles qui m'ont raconté : «On sait que des réfugiés vont venir.» J'ai dit à l'une des voisines : «On est réfugiés, mais on n'a jamais bénéficié de l'aide sociale!»

«IL Y AVAIT TOUT CE QU'IL FALLAIT, SANS AVOIR LE SUPER LUXE»

La durée de construction de la maison s'échelonne sur six à huit mois. La petite famille s'y installe en 1983. La taille de la maison, relativement petite, se justifie tant par des considérations d'ambitions de confort modestes que par le régime des quotas en vigueur, qui limitait la zone à bâtir selon la taille de la parcelle. Cela étant dit, M^{me} Dao précise que la maison disposait de «tout ce qu'il fallait, sans avoir le super luxe». La jouissance du bien se traduit par une certaine tranquillité, l'avantage d'être chez soi, sans les aléas de la vie en immeuble telle qu'expérimentée aux Pâquis.

M^{me} Dao : La maison était vendue sur plan. Vous choisissez et vous déterminez les pièces. Les matériaux lourds, c'est déjà décidé. Vous ajoutez les goûts et les couleurs.

Q : C'était quoi vos exigences minimales ?

M^{me} Dao : Trois chambres à coucher, un salon, une cuisine.

Q : La troisième chambre, c'était dans la perspective d'agrandir la famille ?

M^{me} Dao : La troisième chambre, c'est pour le bureau ou éventuellement un deuxième enfant. Et puis on avait aussi tout le sous-sol aménagé. Ça suffisait. Nous, on ne voyait pas grand. On avait 1350 m², mais on ne voulait pas construire une énorme maison. Je pense qu'à l'époque il y avait aussi la question d'un quota. C'est-à-dire que vous aviez par exemple 1000 m², vous aviez le droit de construire une certaine surface au sol. Vous ne pouviez pas faire plus. C'était une marge de 15 %. Il y avait un quota. Par exemple, pour 1500 m², vous pouviez construire 150 m² au sol. C'était partout comme ça dans le quartier. Il y avait la question d'un quota pour que vous ne mettiez pas un château sur 1000 m² [...]. Il y avait aussi un garage. Il y avait tout ce qu'il fallait, mais pas le super luxe.

Q : Au-delà de l'aspect financier, c'était quoi l'avantage de pouvoir vivre en maison ?

M^{me} Dao : C'était d'être chez soi. Pas de voisins. Parce qu'on souffrait quand même aux Pâquis, avec les voisins d'en dessous et à côté qui faisaient du bruit.

M. SILVA - UNE AMBITION À TOUTE ÉPREUVE

M. Silva a 59 ans. Il est propriétaire d'une villa dans le quartier de Cointrin depuis 2003, soit seize années de résidence avec son épouse et leurs deux enfants. D'extraction sociale modeste, il est le dernier des sept enfants d'une famille qui vit à la campagne au Portugal. Voyant ses aîné·es quitter le cocon familial et prendre la route vers l'étranger l'un·e après l'autre, son seul désir est de suivre leurs traces pour fuir la dureté du monde rural et la mise au travail dans l'exploitation familiale. Il se donne donc beaucoup de peine à l'école, notamment en suivant une formation postobligatoire dans le domaine de la comptabilité, ce qui lui permet de

décrocher «un bac commercial». Après avoir effectué son service militaire, il prend la route de Genève en 1982, à seulement 22 ans, dans le cadre d'une formation professionnelle d'une année duale dans l'hôtellerie. Cet exil a priori temporaire, il l'annonce non sans risque à ses parents la veille de son départ. Vivre à Genève n'est pas chose simple. Trouver un appartement qui ne soit ni trop petit, ni trop coûteux et qui présente un minimum de confort relève du parcours du combattant, surtout pour un travailleur saisonnier. Entre les années 1982 et 1987, M. Silva occupera successivement une chambre collective (1982), un studio (1985) et un appartement de 59 m² (1987), «vraiment tout petit». Cette succession de logements est rendue possible grâce à ses ressources et à quelques relations. En 1989, soit sept ans après avoir posé son premier pas en Suisse, M. Silva cesse de travailler dans l'hôtellerie pour trouver une situation plus stable dans le milieu hospitalier, qu'il occupe depuis une trentaine d'années. Le couple Silva envisage de devenir propriétaire, et se lance dans l'acquisition d'un appartement de quatre pièces de 96 m² à Meyrin en 1997, puis d'un cinq pièces de 114 m² en 2001, toujours dans le même immeuble, avant d'acheter une maison dans le quartier de Cointrin en 2003. Les économies et la stabilité professionnelle n'étaient pas les seules ressources mobilisées par le couple pour concrétiser le projet d'accession à la propriété. Ce sont aussi certaines «ressources morales» héritées de son milieu d'origine ou encore le souvenir du père et de son éducation à la dure qui continuent d'inspirer Mr. Silva pour arriver à ses fins: les valeurs du travail, de la persévérance, du mérite, du sens de l'effort, de la prévoyance et d'une forme de rationalisation de l'existence. Des valeurs qu'il prône à son tour avec ses deux enfants.

UNE PRÉSENCE STABILISÉE EN SUISSE PAR L'ACQUISITION D'UN PERMIS B: «ENFIN, JE RESPIRE!»

En 1983, au terme de sa première année de permis B «spécial» d'étudiant passé en Suisse, M. Silva prend conscience que son autorisation de séjour ne peut plus officiellement se prolonger. Cette situation est vécue comme un coup d'arrêt prématuré à son projet d'exil en Suisse qui le déstabilise fortement.

Une année après, c'était fini. Alors je n'avais plus le droit de rester. Car j'avais un permis de douze mois, c'était un permis B spécial. Si j'avais eu un permis saisonnier, j'aurais été beaucoup plus content, parce que le saisonnier, on pouvait le refaire, et après quatre ans, on avait un permis B pour vivre ici. Mais celui-là, c'était un permis spécial d'étudiant, et après un an, terminé! Alors, pendant cette année-là, ça gigotait dans ma tête: «Mais qu'est-ce que je vais faire? Je veux rester, je ne veux pas partir.» Même le directeur chez qui je travaillais m'a dit à la fin: «M. Silva, j'aimerais bien vous garder, mais mon problème, c'est que je n'ai pas de contingent pour vous donner un permis.»

À force de persévérance, il réussit à travailler comme saisonnier en 1984, toujours dans la restauration. Pendant quatre ans, il expérimentera à la fois individuellement et collectivement avec d'autres migrant·es cette condition sociojuridique très précaire, un statut renouvelable chaque année selon le «bon vouloir» de certains patrons méprisants dont le souvenir ne s'est pas éteint: «Si tu dis oui, c'est oui! Si tu dis non, casse-toi! Parce que j'ai plein de mon monde qui veut ta place.» En 1985, après s'être marié au pays, il fait venir sa femme à Genève, qui trouvera rapidement un travail dans l'hôtellerie, puis quelques années plus tard dans un EMS. En 1987, M. Silva se voit enfin octroyer un «permis B», ce qui marque un tournant biographique majeur dans son existence, puisque, désormais, il échappe à la condition précaire et incertaine des travailleurs «saisoniers», dont il garde un souvenir pénible.

Moi, je trouvais que le permis saisonnier, c'était de l'esclavage. Je le sentais bien et je le voyais. Mais après tout, quoi faire? Je me suis dit: «Je le fais parce que je suis obligé», jusqu'au jour où j'aurai mon permis B. Alors, à ce moment-là, c'était une loi. Une fois que le patron vous faisait le permis saisonnier, vous deviez faire quatre ans de suite, et on ne pouvait rien louper! Si on manquait quinze jours, on était obligé de tout recommencer, et donc là, c'était le stress total. Et donc, en mars 1987, j'ai entamé ma quatrième année saisonnier, et avant de finir, je suis allé au contrôle de

l'habitant pour leur dire que j'aimerais faire les démarches pour faire mon permis B. Et à la fin de l'année, j'avais mon permis B.

**«J'AI COMMENCÉ À CHERCHER UN APPARTEMENT PLUS GRAND»:
UNE PRÉSENCE STABILISÉE EN SUISSE QUI OUVRE DE NOUVELLES
ASPIRATIONS RÉSIDENTIELLES**

L'acquisition d'un permis B représente une ressource juridique qui fonctionne aussi comme un capital transférable dans d'autres univers de l'existence, tels que l'habitat. Le confort intérieur, aussi modeste soit-il, a toujours été une préoccupation pour M. Silva, qui a été marqué par la vie précaire des travailleurs saisonniers. Avant même d'obtenir un permis B, il avait réussi à fuir la promiscuité des chambres collectives en trouvant notamment un studio pour lui et sa jeune épouse. La famille s'agrandissant, les aspirations résidentielles se font grandement ressentir.

Ce moment où j'ai obtenu ce permis, c'était très important. J'étais dans ce moment-là, j'ai commencé à chercher un appartement plus grand. Alors ma femme, elle arrive ici et elle est dans une chambre. À la fin de l'année, on se marie et j'arrive à trouver ce studio, à Prévost-Martin, à la fin de 1985. Et après, on est restés là-bas jusqu'en 1986. Et là, toujours dans la même agence, j'insiste pour avoir un appartement. J'ai eu de la chance, car une dame qui travaillait au même endroit que moi voulait me voir, car elle savait que je cherchais un appartement. Mais mon patron lui dit: «Il n'est pas là pendant trois mois» et il ajoute: «Si vous voulez, laissez votre contact, je vais voir avec lui et je ferai le nécessaire.» Et moi, j'étais au Portugal à ce moment-là. Et il va visiter l'appartement et me dit: «Écoute, il y a cet appartement de quatre pièces...». Et finalement, je suis revenu, j'ai fait les formalités alors que j'étais encore saisonnier. Et c'est au début de 1987 que je déménage à Meyrin.

Après quelques années, ce premier logement de 59 m² ne suffit plus. La famille s'agrandit, le prix du loyer ne cesse de grimper.

Je suis arrivé là-bas en 1987 à devoir payer 800 fr. pour un petit quatre pièces. En 1996, le loyer monte à 1200 fr.! Et là, je cherche autre chose, je trouve bien des appartements que j'aime bien au niveau de l'espace, mais les loyers sont à partir de 1600 fr. Ma femme travaille à temps partiel, avec les enfants, vous comprenez? Ce n'est pas si simple...

C'est en faisant face à ces difficultés que l'idée de devenir propriétaire fait son chemin.

**LE PASSAGE À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ D'UN APPARTEMENT:
«IL ÉTAIT À CÔTÉ DE L'ÉCOLE, C'ÉTAIT DANS LE QUARTIER DE MEYRIN
OÙ J'HABITAIS, UN CONTEXTE QUI NOUS ARRANGEAIT TRÈS BIEN»**

En 1996, après avoir vécu plus de dix années comme locataire dans un appartement à Meyrin, M. Silva se lance avec son épouse dans le projet de devenir propriétaire d'un appartement, de préférence dans le même secteur résidentiel, puisque les enfants sont scolarisés dans le quartier et que leur mère travaille à deux pas de là. C'est aussi l'enthousiasme de sa femme («Écoute, cela me va, cela me plaît») et sa familiarisation progressive avec les rouages de l'immobilier, qui motivent le choix de devenir propriétaire, qui, au fond, a toujours été une affaire de famille. M. Silva n'ira pas sans «payer de sa personne» pour voir son dossier retenu par la régie.

Un jour, on voit une annonce avec un prix. Je fais un rapide calcul et je me dis que je n'ai pas assez d'argent. Mais faut qu'on regarde de près. Et je demande un rendez-vous pour visiter l'appartement. C'est un appartement à Meyrin. Moi, je n'étais ni chaud ni froid, je suis parti comme ça. Et j'étais très étonné. On n'est resté que cinq minutes, pas plus. Il y avait une queue, beaucoup de monde qui attendait. Et ma femme me dit: «Écoute, cela me va, cela me plaît.» Et moi, j'étais étonné qu'elle me dise ça. C'est un appartement qui était usé, et je restais un peu comme ça. Dans ma tête, je pensais qu'elle n'allait pas aimer, mais elle me dit: «Écoute: un coup de peinture, je fais ci, je fais ça...» J'étais étonné. Alors elle repart au travail et moi je rentre à la maison. Je téléphone à l'agence qui mettait l'appartement en vente. Il coûtait

186 000, quelque chose comme ça. Et là, je leur dis que je ne peux pas aller au-dessus de 180 000. Et le monsieur il me dit: « La semaine prochaine, on se rappelle. » Lundi, mardi... toujours pas de nouvelles. Mercredi, je prends le téléphone et le monsieur me dit que l'appartement n'est pas pour moi. Putain! Je suis agacé parce que l'appartement était à côté de l'école, c'était dans le quartier où j'habitais, un contexte qui nous arrangeait très bien. Et là je suis un peu fâché avec le monsieur, et je lui dis que ce n'est pas normal [l'agent immobilier s'était engagé à le rappeler]. Je lui dis que je vais passer dans son bureau et on va discuter. Et il me dit: « Écoutez, je ne peux pas vous le donner, car entre-temps j'ai eu quelqu'un d'intéressé. » Et je lui dis: « Mais est-ce que vous m'avez demandé si je pouvais donner plus que le prix de vente initial? » Et là il me coince! Finalement, au lieu de donner 186 000, je devais donner 187 000, et j'étais obligé de donner un acompte de 35 000 fr. Comme ça, il était sûr qu'il était vendu. D'un quatre pièces de 59 m² qui donnait uniquement sur l'arrière de l'immeuble, on est passé à un 96 m² traversant. Après on a fait un coup de peinture, on a fait une hypothèque. C'était tout un processus. C'est-à-dire qu'il était vendu pas très cher, mais il y a aussi tout le contexte complexe. Parce que toutes les banques ne font pas de prêt. Aujourd'hui, c'est encore pire. Au moment où j'achète cet appartement, c'était déjà délicat. Mais j'arrive à avoir un crédit, et je donne cet argent que l'agent immobilier m'avait demandé au départ [l'acompte]. Pour payer les intérêts, les charges de l'appartement, je mettais 2 à 3 % d'amortissement et je m'en sortais à 1100 fr. à la place de 1200 fr. pour un 96 m² traversant, et non pas un 59 m². Alors, pour moi, c'était un exploit!

Cette première expérience de l'accession à la propriété va le socialiser aussi à d'autres relations de voisinage. Il sera amené à fréquenter, à l'échelle du même immeuble, d'autres propriétaires dans le cadre de réunions associatives. Tout en lui donnant l'impression de côtoyer désormais des gens bénéficiant d'un statut social comparativement plus aisé (« ce n'est pas la même chose quand vous êtes dans un immeuble où tout le monde est locataire, des

cas sociaux... »)²¹, cette première expérience de l'accession à la propriété en 1996 l'incite à poursuivre dans sa promotion résidentielle, dans la mesure où il a envie que ses deux fils puissent avoir chacun leur chambre (ce qui n'est pas le cas jusqu'ici). Les connaissances en matière de comptabilité, mais aussi un certain sens de la négociation (« mais est-ce que vous m'avez demandé si je pouvais donner plus [que le prix de vente initial] ») sont des ressources objectives qui permettent au couple Silva de s'en tirer à bon compte, qui plus est dans un contexte où l'accession à la propriété est loin de profiter aux personnes ayant des revenus modestes. Ainsi, après être devenu propriétaire d'un quatre pièces en 1996, M. Silva deviendra propriétaire d'un appartement de cinq pièces en 2001, dans le même immeuble. Dans cette nouvelle opération, c'est aussi des « relations de proximité » nouées dans le cercle des propriétaires de l'immeuble²² qui facilite sa nouvelle accession à la propriété.

L'ACCESSION À LA VILLA DE COINTRIN ET UN SENTIMENT DE FIERTÉ ADOSSÉ À DES VALEURS MORALES HÉRITÉES

Comme s'il avait envie de pousser l'expérience d'accession à la propriété encore un peu plus loin, après avoir acheté un second appartement, M. Silva aspire à du nouveau : « C'est génial! Et pourquoi pas une villa si je vendais l'appartement? » Alors qu'il est à l'affût d'une bonne affaire, une annonce immobilière retient son attention en 2003. Il s'agit d'une villa à Cointrin, qui se situe près de leur domicile et que le couple Silva ne tarde pas à visiter. Craignant de voir cette villa lui passer sous le nez, M. Silva paie de nouveau de sa personne en manifestant son intérêt et en faisant preuve de tact relationnel. Son approche fait mouche et il finit par acquérir cette villa tant convoitée en 2005.

Cela étant dit, la réalisation de ce projet d'accession à la « villa de Cointrin » est associée à un montage financier plus complexe : il doit ainsi compter sur l'aide financière de son frère aîné (qui vit en Allemagne). Enfin, c'est aussi la rente associée à la location de

21. Une impression qui révèle le fait que le statut résidentiel – être propriétaire ou locataire – demeure objectivement, dans nos sociétés, un statut inégalement distribué dans l'espace social.

22. Faure et Gilbert, 2019.

l'appartement de cinq pièces de Meyrin (qui finalement ne sera pas vendu) qui lui permet d'accéder à la propriété pavillonnaire et de payer les différentes charges associées au nouveau bien immobilier acquis. Cette précision n'est pas sans rappeler en creux combien l'accession la propriété pavillonnaire ne va guère de soi et nécessite des sacrifices importants ainsi que de faire appel au «système D» qui s'appuie sur un réseau de contacts privilégiés élargi, aussi bien en Suisse qu'à l'étranger, que ce soit avec des personnes physiques (le frère aîné) ou avec des institutions (la banque portugaise), comme l'explique M. Silva dans l'extrait suivant :

Là, on prend la maison. J'ai déjà l'appartement. J'ai un frère aîné qui vit en Allemagne et qui me dit un jour en parlant d'argent : « Si je peux t'aider, tu me dis. » À ce moment-là, ici, j'ai l'hypothèque autour de 3-3,5 par exemple. Et, au Portugal, j'ai réussi à l'avoir à 1,9. La banque au Portugal me dit : « On vous fait le prêt, parce que votre frère il est garant. Il a assez de liquidités. » La banque portugaise m'a prêté 250 000 fr., et avec ces 250 000, je me débrouillais sans problème pour acheter la maison. Et l'appartement de cinq pièces, il était toujours à moi. Je ne l'ai pas vendu. Je l'ai mis en location. Et là, maintenant, cela fait donc seize ans qu'il est loué. En théorie, c'est la location de l'appartement qui me paie les charges de la maison. C'est pour cela qu'on peut se permettre.

La trajectoire de M. Silva, depuis son arrivée en Suisse en 1982, se caractérise par un «petit déplacement» dans l'espace social, pour citer Bernard Lahire²³. Il sait néanmoins d'expérience que son accession à la propriété à deux pas de Genève n'est pas neutre socialement. Porté par un «espoir d'ascension sociale»²⁴, ce dont il a déjà fait la démonstration objectivement au regard de ses origines sociales et des duretés de l'exil, le sentiment de fierté est profondément intérieurisé : «Je n'achetais pas la maison pour faire voir à quelqu'un.»²⁵

23. En l'occurrence, nous ne sommes pas dans le cas d'un transfuge de classe, cf. Lahire, 2004.

24. Lambert, 2015, p. 62.

25. Sayad, 1980.

Bien sûr, je me sens fier, si je m'arrête un peu, si je regarde derrière, depuis tout le temps. Cela fait bientôt trente-sept ans que je suis là. Je suis ravi, j'arrive en Suisse avec 100 fr. dans la poche et je me trouve aujourd'hui à plusieurs, on peut même parler de millions [...]. En même temps, c'est quelque chose de naturel, vous voyez ce que je veux dire? Je n'achetais pas la maison pour faire voir à quelqu'un que... C'est vrai que dans l'immigration, espagnole ou portugaise, ou peu n'importe, de mon époque, vous voyez quelques propriétaires, mais vous n'en voyez pas beaucoup.

À bien des égards, le rapport à l'héritage social et culturel demeure caractérisé par une certaine ambivalence²⁶. Si, d'un côté, M. Silva se rappelle avoir mal vécu (tout comme ses frères et sœurs), dans son enfance et sa jeunesse, l'éducation «à la dure» du père, qui se caractérise notamment par une mise au travail précoce dans les diverses tâches associées au fonctionnement de l'exploitation familiale (les travaux associés aux champs, au moulin, etc.) ou encore par un contrôle des sociabilités juvéniles et une mise à distance des «dangers» de la ville (pour ne pas finir «vagabond»), avec le recul, cependant, il semble reconnaître certains principes associés à cette forme de morale de classe. Le courage, l'endurance, la prévoyance, la ténacité, etc., sont des valeurs fortes que M. Silva a porté – comme autant de «ressources morales»²⁷ – dans les différences sphères de son existence. Il a fini par s'approprier un bout de cet ethos de classe au point de transmettre aujourd'hui ces mêmes valeurs à ses enfants, pour les bousculer avec bienveillance, afin qu'ils réussissent leur vie à leur tour, non sans fierté. À bien des égards, la pente ascendante de sa trajectoire sociale représente un signe de réussite sociale validé par les proches, qui ne peut qu'influer positivement sur son rapport à l'héritage familial.

Q: Qu'est-ce qui est resté de cette éducation «à la dure»?

M. Silva: Surtout être persistant. Il n'y a rien qui vient par hasard, il faut chercher. Vous cherchez, vous ne trouvez pas.

26. Bourdieu, 1993.

27. Mauger, 1989, p. 117.

Vous cherchez encore, mais cela ne vient toujours pas. Mais peut-être un jour vous chercherez moins et vous trouverez quand même. Si vous avez envie, il faut persister. Il ne faut pas dire: «Je n'y arrive pas» [...]. Plus tard, je me suis dit, et encore aujourd'hui: «Mais putain, comme mon père avait raison!» Parce qu'on était sept enfants à la maison, et pour finir tout le monde a marché bien droit. Quand il était un peu dans le dur, nous, dans ce moment-là, on ne comprenait pas. Mais, lui, il a dû passer par un dur encore pire que le mien [...]. Avec les années, mon père, il s'est bien rendu compte de la chance qu'il a eue de nous donner toute cette éducation. On a tous profité de son savoir-faire, et lui indirectement aussi, il a profité de ses enfants. Mon enfant, il a 30 ans et il est encore à la maison. Bon, ce n'est pas que je veux qu'il parte, mais parfois je le bouscule, je lui dis des choses qui ne sont pas gentilles pour le réveiller un peu.

CE QUE DEVENIR PROPRIÉTAIRE VEUT DIRE

Nous avons pu voir ci-dessus différents parcours d'accès à la propriété pavillonnaire dans le périurbain considéré. Nous avons à chaque fois évoqué dans leur singularité les ressorts biographiques et contextuels à partir desquels les parcours des personnes se construisent socialement. Nous avons pu voir que les parcours d'accès diffèrent, notamment, entre les personnes qui héritent d'un bien et celles qui sont des primo-accédantes. Examinées sous d'autres angles, il apparaît que les trajectoires d'accès des uns et des autres se rejoignent aussi. Une analyse transversale des parcours résidentiels nous permet d'esquisser – par-delà les variations de la situation sociale – les significations sociologiques associées à l'accès à la propriété pavillonnaire dans le secteur concerné, en amont de l'installation.

AVOIR UN CHEZ-SOI

Pour une grande partie des personnes interviewées, l'accès à la propriété d'un habitat pavillonnaire représente un symbole d'appartenance au monde des (petites) classes moyennes salariées. Historiquement, on sait qu'après la Seconde Guerre mondiale

l'accès au « confort » dans l'espace domestique fut un élément central de la déproletarisation des ouvriers et des employés²⁸. À cet égard, il ressort de nos témoignages que la notion de « confort » apparaît souvent pour qualifier l'ambition d'une accession à la propriété. Il s'agit de pouvoir jouir des avantages associés à un espace privatif, tels que la tranquillité du chez soi, dans un quartier « attrayant », ou encore d'avoir un bout du dehors chez-soi grâce au jardin. Dans tous les cas, le rapport subjectif conféré au symbole d'appartenance sociale – devenir propriétaire d'une villa dans une zone pavillonnaire – varie selon l'origine sociale et la trajectoire des personnes, un parcours pouvant aller de pair avec une histoire migratoire plus ou moins conséquente déployée entre deux espaces nationaux (M. Silva et M^{me} Dao) ou à l'intérieur même de la Suisse²⁹ (comme c'est le cas de M. Bühler et de M. et M^{me} Voll). Si, pour certaines personnes interviewées, l'accession à la propriété a été facilitée par un héritage ou quelques arrangements fondés sur des liens de confiance dans le cercle familial élargi, pour d'autres, en revanche, elle s'apparentait à un parcours du combattant, dans la mesure où le capital mobilisé (capital économique, relationnel) n'a pu se faire qu'au prix de nombreux sacrifices (une gestion parcimonieuse des économies personnelles), d'un sens des affaires et d'une conduite audacieuse à adopter dans les occasions rares, des qualités personnelles forgées par l'expérience des duretés de la vie. Cette valeur conférée implicitement au fait d'être devenu propriétaire ne dit rien, bien sûr, de la façon dont ce sentiment plus ou moins diffus de promotion sociale est « mise en scène » ou pas symboliquement.

Symbolique d'une appartenance au monde des (petites) classes moyennes, l'acquisition d'une propriété située dans une zone pavillonnaire est perçue comme un marqueur social. « Toute démarcation, comme le dit Edmond Goblot, est à la fois barrière et niveau. Il faut que la frontière soit un escarpement, mais qu'au-dessus de l'escarpement il y ait un plateau. Au-dedans d'elle-même, toute

28. Schwartz, 2009; Faure et Gilbert, 2019.

29. En Suisse, on sait que le phénomène de la migration (de l'intérieur et internationale) va jouer un rôle important dans la dynamique évolutive des classes populaires, et ce, depuis leur origine, cf. Arlettaz et Arlettaz, 2004; Hoffmann-Nowotny, 1973; Hutmacher, 1981.

classe est égalitaire; elle n'admet ni pentes ni sommets.» Or, un drame se joue, poursuit Goblot, dans les zones frontalières où les écarts sont les plus menus, et où s'avivent d'autant le besoin de considération, le souci de distinction et la volonté d'être jugé supérieur. Il a pour trame la hantise permanente d'un déclassement ou la honte d'être tenu pour un parvenu: «Ainsi, les plus voisins de la frontière des classes sont ceux qui la maintiennent le mieux. Les uns s'appliquent à marquer qu'ils sont au-dessus de la limite; les autres, par l'effort qu'ils font pour la franchir, signalent involontairement qu'ils sont en dessous.»³⁰ À cet égard, la manière dont M. Silva évoque – à propos de son parcours résidentiel antérieur à son accès à la villa de Cointrin – le fait que les relations nouées dans un immeuble avec les «propriétaires» ne sont pas analogues à celles nouées avec des «locataires» est une manière de «marquer» sa différence avec ceux d'en bas (immeuble dans lequel il était aussi devenu propriétaire d'un appartement, avant de le vendre pour acheter la maison de Cointrin). Il exprime également sa hantise d'être tenu pour un «parvenu» en devenant propriétaire d'une maison à Cointrin en naturalisant cette démarche d'accésion, même s'il reconnaît le fait qu'il demeure un «nouveau venu» et est bien sûr fier du chemin parcouru. Que cette figure du «parvenu» alimente ou non une crainte d'un déclassement possible au regard du nouveau groupe de référence qui renvoie à un continuum situé entre le haut des classes populaires et le bas des classes moyennes, il ressort que cette figure est énoncée dans divers témoignages de manière critique. Ce constat est bien sûr à mettre en relation directe avec les caractéristiques spécifiques de l'échantillon des habitant·es interviewé·es. Toutefois, on peut formuler l'hypothèse que certaines représentations sociales du quartier du Cointrin comme un quartier de «travailleurs, avec une petite maison», pour reprendre les propos de M. Voll, encouragent certaines distances envers les «attitudes de nouveaux riches». À cet égard, il y a toute une mémoire sociale du quartier que certaines personnes, comme M. Robin, gardent encore en tête. Comme, par exemple,

30. Goblot, 2010.

certains « commérages »³¹ associés aux premiers habitants des villas des Ailes. Ceux-ci étant critiqués quant au fait de se prendre pour des « nantis » face aux habitants des immeubles des Ailes composés majoritairement d'ouvriers.

M. Robin: Ils se disaient bonjour, ils se croisaient, mais ils n'organisaient plus rien ensemble. C'est un peu cela le problème, du reste. C'est ce qu'on leur reprochait. Ils s'étaient renfermés sur eux-mêmes. C'était des nantis par rapport aux autres, et il y a eu des bisbilles, bon c'est des paroles, cela s'arrête là. Il n'y a jamais eu de violence.

Q: Mais que leur reprochait-on ?

M. Robin: D'être parvenus. Alors on entendait des sons de cloche de l'un, de l'autre. Des choses se recoupaient et d'autres pas du tout. C'est des ragots de quartier, quoi.

Cette critique de la figure du parvenu se manifeste, chez d'autres, plutôt dans la critique de ceux « qui se la pètent ». En guise d'exemple, M. Voll reconnaît que le quartier de Cointrin comptait aussi, à côté de l'ensemble formé majoritairement par des « travailleurs avec une maison », quelques personnes exerçant des professions indépendantes, tout en précisant d'emblée le fait qu'« ils ne se la pétaient pas trop, ils étaient intégrés plus ou moins dans le moule ». À bien des égards, ces critiques révèlent en creux l'importance d'une certaine modestie sociale associée au cadre de vie du quartier, un espace de vie caractérisé par un certain confort recherché, où « on n'avait tout ce qu'il fallait », « mais pas le luxe », pour reprendre les paroles de M^{me} Dao. Enfin, notons que la majorité des personnes interviewées sont issues de milieux populaires (M. Robin, M. Voll, M. Silva), ou a minima pour l'un de ses ascendants directs (M. Bühler). On peut faire l'hypothèse ici que cette origine « populaire » – avec ses effets en termes d'attitudes envers la vie et de rapport au monde – renvoie à des dispositions

31. Si l'usage courant du commérage nous incite à penser que celui-ci désigne la diffusion d'informations péjoratives à l'égard d'une tierce personne, il faut cependant se rappeler, comme le note les auteurs, que, « structuralement, le commérage qui blâme est inséparable du commérage qui glorifie, réservé le plus souvent à soi-même ou aux groupes auxquels on s'identifie », Elias et Muel-Dreyfus, 1985, p. 60.

sociales et des manières d’être combinées à un parcours de (petite) promotion sociale qui semblent pouvoir se convertir implicitement en « ressource politique » utile de la fonction de « porte-parole » des populations du quartier concerné. Ce qui représente sans doute un autre indice supplémentaire de l’image sociale du quartier et des espoirs de promotion sociale que ce dernier a permis de satisfaire aux yeux de certain·es de ses habitant·es.

DES LIENS QUI COMPTENT

L’analyse transversale des entretiens révèle aussi que pour une grande partie des personnes interviewées, les ressources de proximité sont importantes dans les modalités d’accès à la propriété pavillonnaire. Dans ces ressources, on trouve tout d’abord la prédominance de solidarités familiales sur le plan économique (comme le frère aîné de M. Silva, qui lui prête de l’argent), des transmissions (donations) matérielles du terrain/foncier (M^{me} Marguerite reçoit le terrain de son grand-père ; M. Voll le terrain par son beau-père) ou de la maison (M. Robin devient propriétaire via un « partage familial » par sa belle-mère à la suite du décès du beau-père). Face à ces constats, on ne saurait considérer l’accès à la propriété comme une stricte affaire privée, portée par l’unité statistique du « ménage », mais bien comme le fruit d’un « processus complexe impliquant de nombreux compromis, et affectant inégalement les individus – et les différentes dimensions de leur identité – selon la place qu’ils occupent dans le couple et la parenté »³². L’analyse des processus d’accession révèle les différents arrangements de genre impliqués, dont certains semblent demeurer en phase avec une certaine forme d’émancipation sociale du groupe familial au regard des générations précédentes. En guise d’exemple prototypique, la déconvenue du mari de M^{me} Marguerite de ne pas être habilité à signer les papiers administratifs associés à l’accession à la propriété révèle certes (exception qui confirme la règle) que ce sont souvent les hommes qui, formellement, endossent la responsabilité de l’achat immobilier en milieux populaires. Toutefois, cette déconvenue se justifie aussi par le fait que sans ses revenus, ni le coup de

32. Lambert, 2015, p. 271.

main de son frère (architecte), le prêt hypothécaire et le type de construction de la maison n'auraient sans doute jamais pu être concrètement envisagé par le couple (indépendamment du fait que c'est Madame qui reçoit le terrain de son grand-père). Bien d'autres portraits révèlent d'autres arrangements, qui à chaque fois reflètent la force des investissements matériels et symboliques des différents membres du couple et de la parenté autour de l'accession à la propriété, sans pour autant neutraliser la question du « coût généré de l'accès à la propriété »³³ associé à l'abandon (durable sinon provisoire) du travail salarié pour les femmes, souvent considéré comme un revenu d'appoint, et leur spécialisation dans les tâches domestiques. Parfois, ces ressources de proximité renvoient aussi aux soutiens pratiques reçus de proches (connaissances) de la famille qui sont sollicités à l'une ou l'autre phase du projet d'accession à la propriété (comme, par exemple, le beau-frère de M^{me} Marguerite, qui travaille comme architecte et qui dessine les plans de sa maison), ou aux relations interpersonnelles entretenues avec certains intermédiaires financiers (comme M. Silva et un banquier au Portugal qui a pu bien le conseiller). D'une manière générale, pour les personnes interviewées issues des classes populaires (en ligne paternelle, maternelle ou des deux), on sait que ces ressources « de proximité » jouent un rôle important dans l'aménagement de la vie quotidienne³⁴. Sylvia Faure et Daniel Thin montrent notamment que si les parcours des classes populaires étudiés révèlent la présence de telles « ressources », celles-ci ne constituent pas, néanmoins, des capitaux transférables ou convertibles sur d'autres marchés plus officiels. Elles sont au contraire étroitement liées aux configurations de relation d'interdépendance.

33. *Ibid.*, p. 272.

34. Faure et Thin, 2019.

UN LIEU ATTRAYANT

Enfin, il ressort de chaque portrait une expérience de l'accession à la propriété marquée par un contexte historique spécifique. Ainsi, si certains accèdent à la propriété au milieu des années 1950 (M^{me} Marguerite), pour d'autres, c'est dans les années 1970-1980 que cette accession se situe (M. Robin, M. Voll et M^{me} Dao, alors que M. Bühler vit dès les années 1960 comme préadolescent dans le quartier, à la suite de l'achat de la maison par sa grand-mère). Enfin, pour M. Silva, c'est en 2003 que cette accession se réalise. Ces différences temporelles importantes concernant le moment d'accession à la propriété entrent en résonance directe avec l'histoire de la zone villas de Cointrin (cf. introduction).

Ainsi, de fait, ce n'est pas tout à fait le même «environnement» géographique qui est découvert par les uns et les autres à leur arrivée. Si, pour M^{me} Marguerite, c'est un environnement résolument campagnard – avec ses chemins non goudronnés, ses ruisseaux à ciel ouvert et ses terrains sur lesquels des vaches paissent encore – qui prédomine lors de son arrivée au milieu des années 1950, pour le deuxième groupe susmentionné, le processus d'urbanisation est déjà bien engagé. Enfin, pour M. Silva, la morphologie du quartier correspond grossso modo à celle d'aujourd'hui. Autrement dit, la morphologie du quartier (et de ses alentours: la construction de l'école de Cointrin au début des années 1960, des Avanchets durant les années 1970, du supermarché de Balexert, etc.) diffère selon le moment historique d'arrivée des personnes dans la zone villas de Cointrin. Avec ces changements locaux, ce sont aussi parfois les commodités pratiques du quartier qui se modifient parce que son environnement extérieur change également, comme le montre, par exemple, M^{me} Marguerite au sujet des avantages collatéraux associés à la construction de la cité des Avanchets, un grand ensemble qui va permettre de rapprocher un peu le quartier du centre de Genève grâce au déploiement progressif des transports publics:

Avant, c'était une pépinière. Il n'y avait que des arbres. C'était B. qui a vendu et ils ont fait les Avanchets... Bon, d'un côté, cela nous a apporté le tram. C'était aussi une bonne chose. Et pour l'aéroport, on a le bus n° 10 maintenant, beaucoup plus souvent

qu'avant. Et même sur le chemin de Pré-Bois, maintenant on a le bus n° 4. Avant, on n'avait rien du tout.

En contrepartie, c'est aussi la caractérisation «campagnarde» de cette périphérie qui change à travers le temps, tant le développement de la zone villas et de ses alentours vont subir des transformations. Cette génération d'«anciens» habitants, qu'incarne bien le témoignage de M^{me} Marguerite, fait l'«expérience d'une urbanisation poussée de leur cadre de vie et de la perte d'espaces intermédiaires (terrains libres, petits chemins) qui soutenaient un rêve et un goût de «campagne» [...]. À la disparition des champs [...] s'ajoute l'accroissement spectaculaire au fil du temps du bruit des avions, décollant et atterrissant à Roissy», comme l'ont analysé Cartier *et al.* dans le cas de la génération du quartier des Peupliers³⁵. Cela étant dit, paradoxalement ou pas, si l'aspect campagnard se modifie objectivement à l'interne avec le développement de la zone villas (multiplication des maisons individuelles, puis contiguës, diminution de la taille des jardins, généralisation des clôtures entre les parcelles, goudronnage des chemins, construction à l'interne de certains immeubles locatifs, etc.), les aménagements urbains externes aux alentours vont renforcer progressivement chez les habitant·es l'idée selon laquelle le quartier de Cointrin représente un «îlot de verdure», un «poumon vert», une sorte de «tampon» entre l'aéroport et l'autoroute d'un côté, la cité des Avanchets d'un autre côté (construits respectivement en 1971 et en 1977)³⁶, comme le souligne M^{me} Dao dans l'extrait qui suit. Cette situation géographique limitrophe de la zone villas (entre les avions et la cité des Avanchets) semble avoir été assimilée dans les représentations sociales partagées par certains acteurs du territoire la zone villas de Cointrin à un espace protégé du point de vue de projets urbains de grande envergure:

C'était impensable à l'époque d'imaginer la construction d'immeubles de 15 étages dans la zone de l'aéroport. Ce n'est pas

35. Cartier *et al.*, 2008, p. 101.

36. Alors même que cette situation d'enclave dans un territoire fortement urbanisé fait justement partie de ce qui motive le projet urbain de densification de la zone villas, cf. chapitre 5.

sécurisé parce que s'il y avait un crash d'avion, ce serait une catastrophe. Normalement, on ne met pas des habitations proches d'un aéroport, de la piste d'atterrissement. À l'époque, on pensait que ça se développerait ici. On imaginait la vitrine économique à Pré-Bois, et ici ça resterait la zone villas parce que c'est le poumon vert. En plus, depuis qu'ils ont construit les Avanchets, on s'est dit maintenant on est le poumon vert. Mais on ne va pas détruire le poumon vert! [...] On avait besoin de logements. C'est pour ça qu'ils ont construit les Avanchets et le Lignon. C'était la crise [du logement]. Mais jamais on n'a pensé qu'ils pourraient construire entre les Avanchets et l'aéroport. On pensait qu'on faisait tampon pour les Avanchets, mais on ne pensait pas que qu'on pouvait mettre 5000 personnes ici, à côté de l'aéroport. Et puis je me rappelle qu'à l'époque, les architectes disaient: « Vous êtes à côté de l'aéroport. Il ne faut pas construire très haut parce que cela ferait encore plus de bruit.

Révélateur sensible des transformations morphologiques du quartier (un secteur résolument campagnard au début, qui va progressivement s'urbaniser), ces portraits sociologiques portent en creux – un peu à l'image de générations historiques³⁷ successives – la marque de l'esprit du temps. Ce vécu historique différencié des propriétaires vis-à-vis de la zone villas – une expérience parfois constitutive d'un capital d'ancienneté³⁸ ou d'autochtérie³⁹ spécifique mobilisable dans l'établissement des réputations locales – n'est pas sans informer et peser d'une manière ou d'une autre sur les attitudes exprimées quant au projet contemporain de densification de la zone.

37. Mauger, 2015.

38. Elias et Scotson, 1997.

39. Retière, 2003.

4. LE RAPPORT À L'HABITAT PAVILLONNAIRE: ATTACHEMENT, DÉTACHEMENT ET RATTACHEMENT

D u point de vue des résident·es que nous avons interrogé·es, l'installation dans la zone villas de Cointrin a offert le double avantage du confort et de la tranquillité. Par «confort» et «tranquillité», il faut entendre aussi bien le rapport à l'espace privé que celui à l'environnement extérieur, en dépit du bruit relatif au trafic aérien, auquel chacun·e a fini par s'habituer. Cette tolérance au bruit des avions est d'autant plus grande lorsque l'installation dans la zone villas remonte loin dans le temps, et que les résident·es ont suivi l'agrandissement de l'aéroport international de Genève ainsi que l'évolution du trafic aérien. Notons par ailleurs le fait que certain·es enquêté·es avaient déjà un pied-à-terre dans le quartier de Cointrin, en tant que propriétaire ou locataire, avant même d'accéder à la zone villas. Ils connaissaient déjà bien le quartier, ses «avantages», ses «inconvénients», suffisamment en tout cas pour s'y projeter durablement. Selon les familles que nous avons interrogées, l'attractivité de la zone villas se justifie, entre autres, par la possibilité d'organiser dans un périmètre restreint la vie familiale, quand on pense par exemple au lieu de travail et à la scolarisation des enfants. Devenir propriétaire dans la «zone villas», c'est ce qui a aussi permis à d'autres de s'extraire de la condition de locataire, de satisfaire certains espoirs de promotion sociale¹ et, plus généralement, de (pouvoir) partager des chances de vie et des conditions de vie marquées par un champ des possibles comparativement plus ouvert. Aussi, à bien des égards, on est donc amené à considérer «l'ensemble des individus occupant un espace de résidence déterminé comme le *point de jonction*, à un moment donné du temps, de trajectoires sociales et spatiales hétérogènes, qui expriment des

1. Cf. chapitre 3.

«projets» de mobilité sociale différents en même temps que des systèmes de contrainte plus ou moins forts. Il semble bien que la plupart des [individus] ont de plus en plus conscience que leur *avenir résidentiel* commande dans une large mesure leur *avenir professionnel* (et vice versa) et, surtout, l'*avenir scolaire et social* de leurs enfants. Celui-ci, en effet, est lié à la possibilité de bénéficier effectivement – et non pas théoriquement – des «services» offerts par tel ou tel type d’habitat : voisinage, écoles, environnement culturel, [...] etc.²

Il convient maintenant de rendre compte de l’expérience de l’habitat depuis que les personnes rencontrées s’y sont installées. Cette expérience se déploie sur une séquence biographique plus ou moins longue, qui varie, bien sûr, selon les années d’ancienneté dans la zone villas des personnes résidentes. Ce rapport à l’habitat pavillonnaire, pouvant être modulé par des formes d’attachement, de détachement, mais aussi parfois de rattachement, comme on va le voir, sera tout d’abord saisi à l’échelle du voisinage et de la vie de quartier, puis du cercle de la famille, pour enfin être analysé dans le cadre des effets induits par l’irruption du projet de déclassement de la zone villas sur le rapport à l’avenir vécu par les personnes résidentes.

Ainsi, si l’attachement social au lieu est un processus par lequel des liens sociaux (de filiation, de participation associative, de citoyenneté locale) se nouent avec et par l’espace d’habitat³, il peut aussi se dénouer lorsque certains de ces liens sociaux se fragilisent à l’occasion de certains événements qui jalonnent leur parcours de vie.

DANS LE VOISINAGE

Il ressort que le rapport à l’habitat pavillonnaire demeure solidaire d’un rapport au voisinage spécifique orienté autour du respect de l’espace de tranquillité de chacun, doublé de quelques occasions d’échange au coin de la rue, comme on va le voir. Cette sorte de code de savoir-vivre auquel chaque voisin semble rester très attaché peut faire l’objet (ici ou là) d’appréciations contrastées. Parallèlement, la vie dans l’espace résidentiel (qui semble contenue

2. Pialoux, 2019, p. 40.

3. Caro, 2022 ; Paugam, 2023.

dans des limites relativement étroites) est néanmoins soutenue par certaines initiatives locales visant à animer un peu le quartier à l'occasion d'événements spécifiques (kermesse, promotion, fête de Noël).

LES DEUX FACES DE LA TRANQUILLITÉ DU VIS-À-VIS

Pour M. Silva, les occasions d'échange, qui n'existent en réalité qu'avec les voisins directs, se limitent le plus souvent à l'« entrée du garage » et à un « Bonjour, comment ça va ? » :

Q: Est-ce que c'est un quartier où il y a beaucoup de gens qui s'invitent à des apéros, des barbecues ?

M. Silva: Pas trop. Vous savez, quand vous avez une vie active, je parle pour moi-même, alors le samedi et le dimanche, entre la famille et nous-mêmes, on n'a pas de temps [pour les autres]. Quand Noël arrive, bien sûr, je leur dis bonjour. Parfois je leur amène une bouteille. Surtout à lui, qui est à côté de moi. Avec les autres, qui sont un peu plus éloignés, ce n'est pas la même chose. On se connaît comme étant du quartier: « Bonjour, comment allez-vous ? » Des fois quand je suis là, il y a des gens qui s'arrêtent, parce qu'ils n'habitent pas loin. On discute cinq minutes.

Q: Le lieu d'échange, c'est plutôt la rue, en fait.

M. Silva: Le lieu d'échange, c'est l'entrée du garage. Les gens s'arrêtent et on arrive à parler un tout petit peu.

Q: En se baladant, on a vu une placette avec des bancs.

M. Silva: Parfois, avec ma femme, on fait une petite marche à pied en fin de journée. Parfois, il y a des gens qui s'assoient là, plus ou moins jeunes. Ça ne veut pas dire que ce sont des gens qu'on connaît. On se dit bonjour et c'est tout.

Q: Ce sont des échanges de courtoisie ?

M. Silva: Voilà, exactement.

M^{me} Dao, qui vit dans le quartier depuis 1983, ne se rappelle pas avoir invité ou avoir été invitée à manger par « des gens de la zone villas ». Une fois seulement, elle a été conviée à prendre le thé. Cette attitude de réserve et de retenue, elle l'explique par la « mentalité

suisse», qui contraste avec la vie de trottoir intense qui, selon elle encore, caractérise les pays asiatiques, le trottoir prenant les allures d'une extension de l'espace domestique, ce qui incite plus souvent à l'hospitalité.

Je peux dire que, depuis l'année 1983 que je suis là, jamais quelqu'un de Cointrin n'a été invité à manger. Ni chez moi, ni chez eux. Les gens de l'extérieur oui, mais de la zone villas non. C'est bizarre. Même avec Monsieur B., qui venait bricoler tout ce que je voulais, on ne s'invitait pas. [...] Je crois que c'est [propre à la] Suisse. [...] Ce n'est pas comme si on ajoutait un couvert et la porte reste ouverte. Au Vietnam, c'était comme ça. Bon, c'est aussi lié au climat là-bas, la maison est toujours ouverte: «Ah tu es là? C'est l'heure du repas. On met un couvert.» Ici en Suisse, non. Mais bon, ce n'est pas un handicap.

M^{me} Marguerite, qui habite le quartier depuis 1955, une époque où l'environnement demeurait résolument campagnard et la zone villas peu développée, ne peut que constater les profondes transformations du quartier, notamment sur le plan des démarcations matérielles et symboliques entre parcelles. Elle relève notamment que les «barrières» se sont progressivement généralisées comme symbole de limites de propriété à ne pas franchir, ce qu'elle déplore. Sans doute son attitude critique envers l'évolution des manières d'habiter (ou de cohabiter) est-elle à mettre en relation directe avec l'état du quartier tel qu'elle l'a connu autrefois et qu'elle rappelle avec nostalgie. Elle porte la critique sur les planificateurs urbains dits «progressistes» qui affirmeraient un tournant urbain entre un avant villageois déprécié et marqué par la fermeture du quartier (ou un quartier replié sur lui-même) et la vision moderne et promue d'un quartier ouvert aussi bien à l'intérieur que sur l'extérieur. Une vision dualiste que conteste M^{me} Marguerite car, selon ses souvenirs, l'«esprit villageois» de la zone villas se traduisait dans l'ancien temps par une ouverture directe au voisinage par les formes de solidarité, les interactions directes, l'intérêt commun pour la nature et la culture, l'absence de haies entre les propriétés, contrairement à ce qu'elle observe chez ses nouveaux voisins.

Là, on n'a jamais mis de barrières. Tandis que cette fille-là, sitôt qu'elle s'est installée, elle a tout de suite mis une barrière et la haie! Ils mettent des barrières tout autour, des grands murs, et puis après ils se plaignent de la solitude! On ne la voit pas souvent dehors [la voisine]. Mais elle aurait sûrement des choses à vous raconter [...]. Je trouve que j'ai de la chance d'avoir un terrain [d'une large superficie], alors autant que les gens en profitent aussi. C'est pour ça qu'on a souvent fait des réunions de familles, avec des amis, pour que cela [notre terrain] profite à tout le monde.

Ces démarcations entre propriétés peuvent aussi induire leur lot de tensions et rendre les relations de voisinage plus conflictuelles. M^{me} Marguerite évoque son agacement en voyant un arbre que les voisins ont fait abattre dans son propre jardin pour faciliter l'installation d'une piscine. Au-delà des considérations esthétiques, c'est sans doute l'opposition d'un style de vie qui se révèle en creux.

Là [elle nous montre la villa voisine], quand ils ont construit, c'était la catastrophe! Parce qu'ils ont construit leur garage à côté. On avait des immenses arbres, et ils nous ont demandé de les couper. Parce que ça allait dans leur piscine. Ils ont fait un jacuzzi entre deux, il y a une piscine à côté.

Tous les propriétaires interrogés ne partagent pas la sidération de M^{me} Marguerite. Ils laissent même entendre que le travail d'entretien des limites végétalisées (comme les haies) peut offrir aussi paradoxalement une occasion d'échanges et de sociabilité informelle entre voisins de parcelles qui semble s'inscrire dans le cadre des relations dites de « bon » voisinage. Or, ces relations où l'on peut discuter un peu et « prendre tout simplement des nouvelles » demeurent souvent soumises à des variations saisonnières, puisqu'on est plus incité à discuter avec ceux d'en face durant les beaux jours par-delà la barrière plutôt qu'en hiver. Citons les propos de M^{me} Dao sur ce point, qui déplore le fait d'avoir appris sur le tard le décès de son voisin direct :

En hiver, on ne se voit pas. Si on ne fait pas de jardin, c'est malheureux. Par exemple, avec le voisin direct, c'est un couple qui a emménagé. Donc ils partagent la haie avec moi. Mais le monsieur qui habitait là avant est décédé, et je ne l'ai appris que six mois après! C'est malheureux ça. Maintenant, on ne lit plus les journaux, on ne lit plus les annonces mortuaires. Il est décédé en novembre, donc en hiver. Et puis c'est vers juillet, quand je faisais la haie: « Bonjour Madame. Comment va votre famille? Elle me dit: « J'ai perdu mon mari. » Il n'y avait pas eu d'obsèques. Enfin, je ne sais pas s'ils l'ont fait à l'église.

D'autres personnes interviewées soulignent le fait qu'« avoir des enfants en bas âge » a contribué à tisser des liens de sociabilité informelle avec les voisins du quartier autour de l'organisation de la garde des enfants et du suivi de leur scolarité, jusqu'à ce que les enfants grandissent et se retrouvent scolarisés en dehors de la zone villas. C'est ainsi que M^{me} Dao explique le peu de contact qu'elle a aujourd'hui avec les voisins. Même chose concernant M^{me} Marguerite, qui se rappelle des copains de ses trois enfants (sa fille née en 1954, puis deux garçons nés en 1957 et 1961), qui passaient fréquemment à leur domicile:

Moi j'étais vraiment plus jeune que les autres. Quand je suis venue, j'avais 28 ans, tandis que la dame avait déjà des grands enfants. Là aussi, ils avaient de grands enfants. Après, plus tard, on a eu des contacts avec l'église. Mais autrement, pas tellement. Et puis après, ils ont aussi fait une garderie pour les enfants, et c'était les mamans qui gardaient. On y allait à tour de rôle. Alors là, on a fait plus connaissance. Et puis quand les enfants vont à l'école, on connaît les parents. Mais au début, moi, je n'en connaissais pas beaucoup [...]. Ils [ses trois enfants] allaient partout. Et comme il n'y avait pas de barrières, c'était libre partout. Ils avaient des copains là-bas derrière. Ils avaient des copains en bas. En bas, il y avait une famille qui avait neuf enfants. Alors ils étaient un peu partout. Et puis, nous, on était les premiers à avoir eu la télévision [en 1968]. Alors, le jeudi après-midi, il y avait tous

les gamins qui étaient assis autour de la télévision pour regarder les émissions. Il y avait tous les enfants du quartier qui venaient là.

Enfin, il ressort que les relations de voisinage semblent aussi liées aux conditions générales de peuplement du quartier. Dans certaines zones du quartier de Cointrin, comme au secteur des Ailes, où plusieurs nouveaux habitants sont arrivés en même temps (cf. portrait de M. Robin plus haut), les échanges ont pris une autre coloration. Ce fait révèle combien la vie sociale – extrafamiliale – du quartier ne relève guère d'un tout monolithique. Cette vie sociale de voisinage, même ténue⁴, semble varier selon les chemins et les sous-espaces de résidence et se limiter généralement aux voisins d'à côté ou d'en face. On comprend également que le vis-à-vis n'induit pas nécessairement des relations de voisinage tangibles. Il y a comme une sorte de valeur sociale de la tranquillité qui incite certains propriétaires à afficher une certaine indifférence ou à adopter des conduites d'évitement, sans vouloir offenser son voisin direct, comme pour préserver le caractère sacré de la propriété individuelle.

DES INITIATIVES QUI CRÉENT «DES BONS LIENS AVEC LA POPULATION»

Contre les habitudes du repli chez soi, d'autres habitants ont cherché «à organiser» avec quelques animations la vie du quartier, à faire en sorte que les échanges et les liens dans le voisinage se renforcent. C'est notamment le cas de M. Robin, qui est une figure emblématique en la matière, puisqu'il est impliqué de longue date dans une association de quartier (depuis 1983 précisément, et il en prendra la direction en 1994) qui a mis sur pied un certain nombre d'événements festifs tels que la kermesse de l'école primaire au mois de juin dans le cadre de la fête des promotions, la fête de Noël, ou encore l'organisation de jeux à la piscine, «pour les gamins», dit-il), ce qui a suscité une certaine «émulation» dans le quartier de Cointrin.

4. Cf. Lambert, 2015.

Depuis toujours, l'association des intérêts de Cointrin a organisé [ce type de manifestation]. À l'époque, il y avait même une distribution des prix pour les élèves. Et maintenant, on n'a plus le droit de faire ça. Mais on organise une kermesse de l'école. Tous les mi-juin, on fait ça. Alors nous, on s'occupe de la buvette. On met en place les tables et les bancs. C'est un pique-nique canadien. Les gens s'installent. Nous, on ramène un groupe de musique. Jusqu'à 10h30 ou 11h du soir. À 11h, on plie bagage. Et les gens sont contents. On organise des jeux à la piscine pour les gamins. Et puis on organise la fête de Noël avec l'école de Cointrin, un spectacle joué par les gamins sous l'égide des profs. Et puis on invite les aînés l'après-midi. Il y a une centaine de personnes qui viennent régulièrement. Plus, de temps en temps, des classes de l'école des Avanchets. Et puis, avec le nouvel EMS, il y a des gens qui viennent en chaise roulante pour voir le spectacle l'après-midi. Et puis le soir, c'est la même chose, mais principalement réservée aux parents. Il y a 110 gamins à l'heure actuelle, ça fait au minimum 220 personnes dans la salle avec papas et mamans. Et puis il y a les grands-parents. Et puis il y a les enfants qui ont quitté l'école et qui reviennent quand même. Donc, on a dans la salle communale 250 places, et c'est largement plein chaque année. Et ça crée une émulation dans le quartier qui est assez exceptionnelle. Et, de nouveau, ce n'est pas une obligation. Ce n'est pas protocolé à la mairie. C'est nous, le quartier de Cointrin! On fait ça spontanément. Bon, ce n'est pas moi qui ai lancé ce mouvement, mais je l'ai fait perdurer et ça continue comme ça [...]. Ce qui me fait tenir? Il n'y a personne qui se pousse au portillon pour prendre ma place, donc je reste. Tant que j'ai la vitalité, je reste. Et puis, pour moi, à l'heure actuelle, de temps en temps, ça me donne un peu d'occupation. Je rencontre beaucoup de gens de Cointrin, on papote et on discute sur ce qu'on pourrait faire ici ou là... Ça crée des bons liens avec la population. Quand j'ai besoin de signatures, justement pour des causes difficiles du genre le déclassement [de la zone villas], on ne me ferme pas la porte au nez.

D'autres initiatives locales, comme celles engagées par des institutions religieuses du quartier (un temple bouddhiste, une église

catholique), permettent aux habitants de se rencontrer et d'échanger. Mais en réalité, la participation du voisinage est faible, comme le regrette M^{me} Dao.

Il y a le temple bouddhiste. Ils font des repas gratuits les nuits de pleine lune. La porte est ouverte, et tout le monde peut venir y manger. Chacun peut apporter un plat, et si vous venez sans rien, vous mangez gratuitement. Si vous le souhaitez, avant de partir, vous faites une donation. Je suis la seule habitante de Cointrin à y aller! Personne n'y va! Même le président de l'association de Cointrin, il me dit: «Mes voisins bouddhistes sont très sympas, je les aime bien.» Mais je lui dis: «Est-ce que tu es allé une fois à leur repas?» Il dit «non». J'y vais parce que je les fréquente ces bouddhistes. Mais jamais je n'ai vu une personne de Cointrin. C'est comme ça. Parfois, je lui dis: «Mais vas-y une fois.» Il me dit «oui», mais jamais il ne le fait.

On peut enfin évoquer le club des aînés, dans lequel M^{me} Marguerite s'investit beaucoup, au point d'en avoir pris la responsabilité quelque temps. Elle aussi déplore le fait que peu de seniors poussent la porte de cette association.

Maintenant, dans le club des aînés, on est seulement quatre [...]. Il fut un temps où j'en étais la responsable. J'ai été membre d'honneur du club des aînés de Meyrin, dont Cointrin fait partie. On se voit une fois par semaine, le mercredi après-midi. L'été, on est quatre. Et puis l'hiver, on est six ou sept. On joue aux cartes, mais tout le monde n'aime pas les cartes. Et puis il y a déjà tellement de choses à Meyrin. Il n'y a pas assez de personnes ici. Quand il y aura plus de monde dans les années à venir dans le quartier, les gens iront travailler. Ce ne seront pas des aînés.

Alors que le rapport au voisinage direct semble se contenir dans des limites relativement étroites, révélant les vertus (parfois paradoxales) associées à l'espace résidentiel comme espace de tranquillité, on a vu néanmoins qu'une certaine vie sociale, sinon «de quartier», était encouragée par des initiatives locales. Il convient

maintenant d'explorer comment le rapport à l'habitat pavillonnaire se manifeste à l'échelle de la famille.

DANS LE CERCLE DE LA FAMILLE

Alors que la « maison familiale » est souvent investie d'une valeur refuge (pendant logique du processus d'accès à la propriété et de la morale de classe familialiste des pavillonnaires interviewé·es), on verra que certains événements du parcours de vie peuvent venir émailler l'attachement à la résidence. Ces épreuves ne vont pas sans révéler le caractère potentiellement vulnérable de ce patrimoine matériel et symbolique, dont l'existence suppose toujours un travail d'entretien. Plus généralement, elles renseignent sur le fait que l'attachement objectif et subjectif à « cet espace habité, le chez-soi, qui raconte toujours une histoire individuelle et sociale »⁵, n'est guère donné une fois pour toutes et peut être affecté par un conflit intérieur entendu au double sens du terme, comme cas de conscience et comme dissension au sein de la famille, pouvant infléchir les projections dans l'avenir résidentiel.

L'HABITAT REFUGE

L'occupation de la villa se caractérise par une centration sur la cellule familiale qui se révèle en creux dans la façon dont les habitant·es parlent du caractère souvent limité de leurs rapports de voisinage, sans que ce fait soit considéré comme un problème d'isolement ou de délitement du lien social⁶. Cette centration sur la sphère domestique, qui représente le réseau social par excellence, est une caractéristique typique des classes populaires⁷. Comme le souligne Olivier Schwartz : « On assiste au primat du réseau familial dans les pratiques de sociabilité [populaire] », révélateur d'une relative « situation d'autarcie familiale ». L'auteur précise ensuite que « ce repli sur l'intimité domestique » prend des significations variables selon la position occupée par les familles à l'intérieur de l'espace social des classes populaires. Pour les familles populaires

5. Vassart, 2006.

6. Drulhe *et al.*, 2007.

7. Nous reprenons ici des éléments développés dans Frauenfelder, 2009, et Frauenfelder *et al.*, 2015.

«en ascension», cette fermeture, note l'auteur, n'est pas perçue «comme enfermement, mais comme une défense de leurs acquis», alors que pour les familles populaires plus vulnérables, «elle est contradictoirement vécue comme une condition impérative "pour s'en sortir" et comme un enfermement oppressif»⁸. Ainsi, il a pu être démontré que la parentèle formait une composante essentielle de la sociabilité dans les classes populaires (ouvriers, employés) où en moyenne un interlocuteur sur deux est un parent – plus encore que dans les classes moyennes et supérieures, dont le réseau extra-familial est plus large⁹. C'est donc cette relativement faible hétérogénéité de la composition du capital social détenu par les personnes (capital constitué de façon quasi exclusive par les membres du réseau familial) qui donne à la famille et aux liens familiaux une importance cruciale pour gérer les perturbations de la vie quotidienne (et rend du même coup ces classes particulièrement vulnérables dès que ces liens s'effilochent). La formule établie par Mark Granovetter dans un article célèbre publié en 1973 portant sur l'étude des processus de recherche d'emploi¹⁰ n'est sans doute guère typique des classes populaires; vu que, bien au contraire, ce sont plutôt les liens forts qui représentent une «force», c'est-à-dire une ressource de proximité mobilisable dans le quotidien (même si cette force est toute relative comparée à celle sur laquelle peuvent s'appuyer les classes plus aisées qui, en plus des liens forts, peuvent compter sur des liens faibles). Les circonstances dans lesquelles le réseau familial est mobilisé montrent que la dimension affective (déjà soulignée plus haut) et l'utilité pratique des échanges se recoupent souvent (au point qu'il est sans doute difficile de les dissocier). Pour les intéressé·es, la famille apparaît moins comme une fermeture à proprement parler, mais davantage comme «garantie, protection, enracinement dans un microcosme docile et pleinement approprié», pour citer encore Olivier Schwartz, soit une sorte de lieu de refuge réconfortant, un espace de reconnaissance sociale et symboliquement, pratiquement éprouvé, exception faite des cas d'indivision qui opposent les héritier·ères.

8. Schwartz, 2002, p. 163.

9. Bonvalet *et al.*, 1999.

10. Granovetter, 1973, 2000.

UNE VILLA QUI CONSERVE «UNE GRANDE VALEUR SENTIMENTALE»

L'extrait ci-dessous est un bon exemple des (dis)positions familialistes qui structurent au long cours la hiérarchie des priorités, (dis)positions qui affirment la primauté du réseau de parenté sur la famille nucléaire dans la manière de concevoir l'espace domestique.

M^{me} Marguerite: Tous mes souvenirs sont là. Quand on a construit, ma fille était déjà née (en 1954), mais mes deux fils sont nés là. Et après, c'est ma petite fille qui est née là. Le temps qu'on construise, on est venu habiter là en 1955. Jusqu'ici on vivait chez mes beaux-parents. Vu qu'on construisait, on ne voulait pas prendre un appartement pour un peu de temps, une courte durée. Il y avait deux appartements dans la maison. On en avait fait un pour mon grand-père et un pour nous. Pour finir, mon grand-père n'est pas venu y habiter. Alors, on a loué en haut pendant quelque temps. Et après, quand les enfants sont devenus grands, on avait toute la maison pour nous [...]. Moi, je me suis toujours sentie comme si nous habitions chez mon grand-père. Je ne me suis pas sentie propriétaire, vu que c'était le terrain de mon grand-père et qu'il vivait toujours. Je me suis plutôt sentie chez lui que chez moi.

Si la transmission et/ou la mise à disposition d'un bien était censée profiter aux descendant·es en ligne directe, du point de vue des personnes interviewé·es, leur propriété devait davantage servir à la famille étendue selon le principe de l'attachement ou de la nécessité. Patrimoine vivant parce que fondé sur le partage et la solidarité intergénérationnelle et intragénérationnelle, il revient au «chez-nous» de subsumer le «chez-soi», les propriétaires raisonnant plutôt en termes de «maisonnée» que de «villa individuelle». Cette représentation et cet usage extensif de l'espace habité, qui profitent autant aux héritier·ères qu'à celles et ceux qui ont produit l'héritage, accroît la «grosse valeur sentimentale» (pour citer M^{me} Marguerite) assignée à la villa. Dans ce sens, la cohabitation doit être entendue

comme l'expression de la reconnaissance mutuelle et de la redevabilité. Plus que tout, la propriété est une « affaire de famille »¹¹.

Cela étant dit, les liens de famille se distendent avec le temps au gré de diverses circonstances (décès d'un proche, séparation du couple, départ d'un enfant qui a pris son envol ou qui a fui un contexte familial pesant, retour d'un proche), quid de l'esprit de maisonnée et de sa valeur refuge? Les entretiens que nous avons réalisés avec certain·es propriétaires indiquent qu'elles conservent là aussi leur importance. Penchons-nous un instant sur les espaces libérés par les enfants devenus adultes et qui ont pris leur envol, et l'importance que les propriétaires accordent à ces absents. En réalité, leur « présence » se fait toujours ressentir. En guise d'exemple, nous avons visité la chambre de Mélanie¹², qui est la petite-fille de M^{me} Marguerite. Au moment de l'enquête, elle a 31 ans, elle vit et travaille depuis plusieurs années outre-Atlantique. À l'instar de M^{me} Marguerite, qui avait grandi sur « ce terrain de famille », Mélanie a aussi passé plusieurs années de sa jeunesse dans la demeure familiale aux côtés de sa grand-mère et de son père, qui n'est autre que l'un des fils de M^{me} Marguerite. Le retour à la maison fait notamment suite à la séparation des parents de Mélanie, et se justifie aussi par des motifs économiques, compte tenu de la difficulté de trouver un logement à proximité de Genève comportant suffisamment d'espace avec un loyer abordable. Il faut ajouter enfin le confort associé à la zone villas et à son îlot de verdure qui offrent la tranquillité et permettent de « se sentir mieux » comparativement à la vie dans un logement collectif. Après que M^{me} Marguerite nous a conduits à l'étage, nous remarquons inscrit en toutes lettres sur la porte d'une chambre le prénom « Mélanie ». Depuis son départ, rien n'a changé. Tout est resté soigneusement à sa place. Son père, qui continue de vivre ici et qui occupe la chambre voisine, fait le nettoyage complet de l'étage en plus des menus travaux dans la propriété (peinture, sol, aménagement des pièces, entretien du jardin), tandis que M^{me} Marguerite engage un agent de nettoyage au niveau inférieur. Il est le soutien principal

11. Bonvalet, 1993.

12. Il s'agit d'un prénom fictif.

de M^{me} Marguerite. La villa familiale a donc vu passer pas moins de quatre générations qui ont chacune profité des avantages de ce pied-à-terre dans un contexte mouvant et progressivement tendu du marché immobilier.

LE TEMPS RÉVOLU DES SACRIFICES

Dans un autre registre, la valeur refuge de la villa se caractérise chez d'autres propriétaires par son potentiel d'exploitation et sa valeur foncière. Mais tout ne se réduit pas à cela. L'extrait qui suit, tiré d'un long échange avec M^{me} Dao, est de ce point de vue parlant.

Prenons un exemple : cette maison vaut 1 500 000 fr. minimum. J'ai une hypothèque de 400 000 fr. Si maintenant je devais rembourser les 400 000 fr., je possèderais entièrement la maison, mais je devrais serrer la ceinture parce que je n'aurais plus d'économies. Je n'aurais plus mes 400 000 fr. pour voyager, pour acheter ce que j'aurais tout à coup besoin, comme une voiture. Je serais moins à l'aise. Alors que le jour où je mourrai, ma fille, unique héritière, héritera d'un bien d'une valeur de 1 500 000-400 000. Elle héritera donc la somme de 1 100 000 fr. Elle paiera ma dette de 400 000 fr. Pourquoi je me sacrifierais ? Vous comprenez ? Si je remboursais moi-même les 400 000 fr., je ne pourrais plus vivre décemment. Depuis que je suis à la retraite, je ne touche même pas 50 % de mon dernier salaire. Donc, si je prends toutes mes économies pour rembourser cette dette, je ne peux pas vivre. Nous, on aimeraient garder une petite économie pour se faire plaisir, pour voyager tant que je peux encore. Vous comprenez ? Moi je pourrai voyager peut-être jusqu'à 75 ans. Alors, si je n'ai pas cette économie pour mes loisirs... Que ma fille hérite 1 500 000 fr. ou 1 100 000 fr., ça lui est égal. 400 000 fr. de moins, ce n'est rien. Déjà, j'estime que j'ai laissé un héritage assez important. Alors pourquoi devrais-je rembourser la maison ?

Bien qu'en apparence il soit question de liquidités et de l'attachement à un style de vie hédoniste (que le remboursement de l'hypothèque mettrait en péril), ce qui est essentiel de retenir à l'issue d'un long échange avec M^{me} Dao, c'est que la propriété n'est pas

moins que l'incarnation d'une success-story, d'un parcours sans faute qui la classe dorénavant parmi les privilégié·es, avec ce sentiment de pouvoir agir librement et de décider par elle-même ce qui serait le mieux pour elle et sa fille. Aujourd'hui tout comme demain, le refuge c'est de pouvoir maintenir ce confort de vie, d'épargner, de mettre sa fille à l'abri du besoin et de l'incertitude du lendemain¹³.

L'HABITAT FRAGILE

On a vu que la mise en couple et la fondation d'une famille représentent une dimension centrale des ressorts sociaux associés, d'une part, à l'accession à la propriété pavillonnaire et, d'autre part, à la structuration du cadre de vie relationnel dans la villa. Or, il ressort, en toute logique, que les aléas de la vie familiale peuvent affecter, comme par effet de ricochet, le rapport noué à ce patrimoine familialement constitué. Autrement dit, le rapport d'attachement noué à l'habitat pavillonnaire, indissociable des attentes diverses que ce projet d'accession a permis de satisfaire, peut très bien s'accompagner de la nécessité et du souhait de se détacher – d'une manière ou d'une autre – de cette possession initiale, ou de reconsidérer la forme de vie initialement expérimentée autour de cet espace résidentiel. Au-delà de leur diversité, de par les contraintes qui pèsent sur ces logiques, force est de constater des configurations bien différentes de celles en vigueur «dans ces fractions sociales aisées qui achètent et vendent assez facilement en fonction de leurs intérêts du moment»¹⁴.

VENDRE, LE SEUL MOYEN D'ASSURER SES ARRIÈRES

M. Robin nous évoque le projet de vendre sa villa, un choix forcé par la précarité qui l'atteint à un âge avancé (au chômage depuis deux années, il a perdu son emploi à l'âge de 59 ans) et la réticence de ses enfants (respectivement âgés de 41 et 43 ans) à devoir assumer un héritage qui serait lourd de conséquences sur le plan

13. Tafferant, 2007.

14. La stratégie immobilière consistant à acheter (ou à vendre) un logement en fonction notamment de la «qualité» des écoles est bien repérée dans les enquêtes qui portent sur les fractions supérieures des classes moyennes et sur les classes supérieures. Cf. Cartier *et al.*, 2008, 2012; Van Zanten, 2003.

financier (leur situation professionnelle est telle qu'ils ne pourraient guère assumer le partage familial en cas de donation) et de l'entretien matériel (ils se montrent déjà peu disponibles à donner un coup de main à la villa et ambitionnent de réaliser d'autres projets pour leur avenir). Le désarroi associé à cet impératif de vendre est à la mesure de l'investissement personnel considérable que M. Robin a engagé une grande partie de sa vie (trente-cinq années) dans le soin accordé à sa demeure et à travers l'engagement associatif dans la défense des intérêts du quartier. Il importe aussi de rappeler le symbole d'ascension associée à cette villa, puisqu'il s'agit de son premier acte de propriété, grandement facilité par les attaches personnelles à son beau-père et à la belle-famille qui l'avait hissé au rang d'héritier légitime.

La récente victoire du référendum populaire contre le déclassement de la zone villas¹⁵ a aussi joué dans la décision de vendre selon une stratégie qui lui permettrait de conserver toute sa marge de manœuvre. Car si le projet de densification avait reçu un accueil favorable dans les urnes, M. Robin, comme d'autres propriétaires peu doté·es en capital (la villa étant leur seul capital), aurait eu le sentiment de perdre au change en vendant sa propriété dans des conditions peu favorables. A contrario, le fait de pouvoir liquider sa propriété à un prix qu'il estime raisonnable, qui plus est dans le contexte de vie fragilisé par le chômage, représente en quelque sorte une planche de salut qui lui garantirait des jours tranquilles.

J'ai racheté cette maison à mon beau-père. En fait, je l'ai racheté en réalité à ma belle-mère, mon beau-père était déjà décédé. C'était dans les années 1980. À l'heure actuelle, je ne pourrais pas racheter cette maison dans les taux actuels. Quand vous arrivez à 1200 fr. le mètre carré ou 1300 fr. Pour avoir une villa, il faut compter minimum 1000 mètres carrés de terrain, même si on partage cette villa en deux. Du reste, c'est ce qui se fait à l'heure actuelle. Une villa en contigu fait 12 mètres de large sur 15 mètres ou 20 mètres de profondeur. C'est de l'ordre de 800 000 fr., pratiquement 1 million. Quand vous êtes employé comme ma

15. Cf. chapitre 5.

deuxième fille qui est écuyère (elle s'occupe des chevaux), ce n'est pas avec un salaire d'écuyère qu'elle pourra vivre. Dans son domaine, c'est hard [...]. De toute façon, cela ne les intéresse pas du tout. Elles préfèrent s'occuper de leurs loisirs, voilà. Du reste, ma deuxième fille, âgée de 41 ans, elle ne veut pas d'enfants. Elle est avec son copain. Les week-ends, ils sont en balade. Ils vont visiter ceci, cela. Lui fait de la moto. Du coup, l'été, ils vont faire des grandes randonnées à moto. Cela leur suffit. L'aînée, âgée de 43 ans, elle a deux enfants, elle est mariée, elle a épousé un Vaudois de service (bien ancré localement), et puis ils vivent à Morges [...]. J'aimerais bien rester sur le quartier, mais ce n'est pas évident. Je connais la régie des Ailes. Donc je pense que je peux m'en sortir pour trouver un appartement dans le quartier. Autrement, ce sera une condition que j'imposerai à l'acheteur : « Vous me trouvez un logement. Sans cela vous ne signez pas. »

Dans le cas de M. Robin, l'impossibilité de transmettre la villa à ses enfants ne se double pas d'une crise de reproduction, puisque l'essentiel à ses yeux est de pouvoir assurer ses arrières, conserver et convertir son capital. Un capital dont il espère qu'il conservera sa solidité et profitera à sa descendance l'instant venu. On voit bien à travers ce cas exemplaire que l'habitat fragile ne revêt pas un caractère définitif et que, selon le jeu qu'engagent les propriétaires avec les moyens qui leur sont propres et un certain sens du placement, il est toujours possible de « sauver les meubles » et de « retomber sur ses pieds », selon l'expression courante. Au vu de l'estimation subjective de ses moyens financiers, il a l'impression d'aller à terme « droit dans le mur », faute de réserves et d'apports financiers suffisants. La conservation de sa maison supposerait la reconduite de son prêt hypothécaire, voir, une augmentation de celui-ci. Or, avec sa seule AVS en guise d'apport financier, il est sûr que la banque ne reconduira pas ce prêt dans dix ans. M. Robin estime qu'il va devoir se séparer de sa maison, une réflexion qu'il partage avec d'autres voisins, tout en soulignant combien les questions financières en la matière représentent un sujet délicat ; les gens à Cointrin n'apprécient généralement guère « ouvrir leur tirelire » et parler de ces choses-là (sur le mode « mieux vaut faire envie que

pitié»). Dans cette projection financière difficile, le projet de vente de son bien immobilier à un promoteur représente une belle opportunité pour tirer peut-être son épingle du jeu en tentant d'anticiper au mieux l'avenir.

LE MALHEUR POUR NOUS, C'EST QUE NI MOI NI MA SŒUR N'AVONS D'ENFANTS

La situation que M. Bühler évoque à propos de la villa familiale est plus improbable. L'absence de descendance, tant de son côté que de celui de sa sœur, qui est la seule à occuper la villa depuis le décès de leur mère, doublée des difficultés financières auxquelles sa sœur et lui-même doivent faire face, réduit considérablement la possibilité de conserver la villa. Avec lucidité et beaucoup de sensibilité, M. Bühler témoigne d'une « crise » de reproduction du patrimoine familial¹⁶ qui l'accable, comme cela serait le cas avec d'autres propriétaires qui présenteraient les mêmes signes de vulnérabilité.

Les gens qui sont concernés par le développement de Cointrin, ce sont les plus âgés, comme ce fut le cas pour ma mère [avant son décès] ou nous maintenant. Cela a été le dur labeur de notre grand-mère. Cela avait déjà nécessité quelques sacrifices quand ma mère est devenue propriétaire à son tour pour maintenir une propriété qui au fond était là pour assurer la fin de vie. Et maintenant, qu'est-ce que vous avez? Cette sorte de globalisation. On vous réévalue les immeubles à des taux très rapides, on vous augmente les impôts... Vous êtes propriétaire et vous n'avez pas droit à une assistance sociale ou une prestation complémentaire. Et le passé ne compte plus! Vous êtes client dans une banque depuis trente-huit ans, comme disait le professeur Tschopp, qui s'est fait des milliers de francs sur votre dos, en exagérant un peu. Et maintenant, une fois que vous n'arrivez pas à payer 500 fr. en une fois, on vous traite comme si vous étiez un mauvais payeur tout le temps. Et ça, je crois, c'est un signe de vieillesse. C'est que devenez une sorte de vieux singe qui commence à regretter le passé, alors que je n'ai jamais pensé cela [...]. Et le malheur pour nous,

16. Bourdieu, 2002.

c'est que ni moi ni ma sœur n'avons d'enfants. Si vous prenez les voisins d'à côté, les grands-parents sont décédés et la fille a repris. Elle a un fils, et je suis sûr que le fils sera content un jour d'avoir une partie de la maison avec piscine. Et si jamais il n'en a pas besoin, cela lui donnera une possibilité dans le cadre de son pré acquis familial d'acheter ailleurs. Cela me rappelle quand j'allais à Londres dans les années 1960 : j'avais un ami qui me logeait et il était propriétaire d'un minuscule studio qu'il avait vendu après. Et quand il est décédé, il avait déjà une maison à la campagne. C'est là qu'on comprend l'avantage de la propriété.

L'avenir incertain de la villa ne se réduit cependant pas à l'absence de descendance. Les longs échanges que nous avons réalisés avec M. Bühler témoignent aussi de difficultés financières à différents niveaux et qui ont fini par se conjuguer au point que la vente de la villa semble être la solution idoine. Ce qui fait dire à notre interlocuteur que le statut de propriétaire n'est pas, comme le sens commun le considère, une sorte de cadeau de la vie. Auparavant déjà, leur mère, devenue veuve à 50 ans (en 1980), rencontrait des difficultés financières, faute d'emploi et en raison d'une faible rente, pour assumer l'entretien de la villa. Elle a tenu bon jusqu'au bout de sa vie (en 2019), mais au prix de nombreux sacrifices. La succession de la propriété a ainsi engagé ses deux enfants dans le devoir d'assumer le remboursement de l'hypothèque. Cependant, M. Bühler doit faire face à une triple contrainte : rembourser l'hypothèque, régler un litige qui l'engage financièrement et qui l'oppose dans un autre contexte à l'escroquerie « d'un entrepreneur véreux » et, enfin, persuader sa sœur, qui est encore très attachée à la vie en zone villas, que vendre au plus vite est ce qu'il y a de mieux à faire (avant que la zone résidentielle ne fasse l'objet d'un déclassement). La vente de la propriété, qu'elle se réalise dans son entiereté (vendre à un promoteur) ou de façon partielle (dans le cas où M. Bühler vendrait sa partie à sa sœur, qui ne voudrait pas se séparer de la villa) est ce qui permettrait sans doute à M. Bühler de s'extraire de l'ornière à près de 70 ans.

L'HABITAT PROVISOIRE

À côté des propriétaires attaché·es à leur villa (au point d'écartier l'idée d'un départ) et de celles et ceux qui assumeraient le projet de vendre à la faveur du projet de densification (dans une optique de rentabilité), se trouvent des propriétaires pour qui la vie dans la zone villas de Cointrin a toujours été vue comme un jalon de la trajectoire résidentielle, et ce, indépendamment du projet du modification de zone. Alors même qu'ils profitent de cet îlot de verdure aux portes de Genève, ces propriétaires ne se voient pas y faire de vieux os. L'idée fait son chemin de devoir un jour se détacher de la villa familiale sans regret ni pression, sans risque pour l'héritage en train de se faire, mais, bien au contraire, avec le sentiment du devoir accompli et la satisfaction d'y avoir mené une existence privilégiée.

Le cas de M. Silva est à ce titre exemplaire. C'est tout à fait serein qu'il a conçu le projet de quitter la zone villas, avec l'assentiment de son épouse, au moment où il partira à la retraite. Cette retraite, le couple la projette dans son pays natal, au Portugal, où M. Silva a fait construire une maison sur le terrain qu'il a hérité de son père, mais aussi en Suisse, où a priori ils conserveront des liens et des biens. Ce projet de passer les vieux jours un temps par-ci, un temps par-là, se situera dans le prolongement d'une socialisation durable de l'entre-deux, caractéristique de l'existence des travailleurs migrants qui ont fini par s'établir dans la société d'accueil tout en maintenant un lien fort – en pratique ou de façon illusoire – avec la société d'origine¹⁷. Toutefois, la trajectoire de M. Silva nous intéresse dans les modalités sociales de sa réussite en termes de trajectoire résidentielle. Fait rare en effet, son accession à la villa de Cointrin s'est réalisée dans les années 2000, une époque où il fallait montrer certaines garanties alors même qu'il n'a cessé d'occuper des emplois aux revenus modestes. Sans pouvoir bénéficier des avantages des gens bien lotis, M. Silva doit son accession à la propriété au prix d'une ascèse au travail, de privations, d'une connaissance savante et pratique de la gestion comptable et de son audace à «forcer les portes» avec tact

17. Un provisoire qui dure, pour se référer aux travaux du sociologue Abdelmalek Sayad (1998).

et diplomatie pour arriver à ses fins, comme nous l'avons vu précédemment¹⁸. Mais c'est aussi dans ces mêmes propriétés sociales que l'on peut identifier le principe de son attachement *relatif* à la zone villas, comme nous allons le démontrer.

J'ai toujours eu cette idée que cette maison, à ma retraite, elle sera à vendre. Ce n'est pas à cause des travaux nécessaires à l'entretien de celle-ci. Cela fait seize ans qu'on est là. J'aime bien le quartier, mais dans ma tête je me suis toujours dit qu'à la retraite je n'aimerais pas garder la villa parce que les années passent. Et je ne voudrais pas rester bloqué ici à 65 ans à cause de la villa [...]. Par exemple, si on part au pays au Portugal, du fait que cela fait très longtemps qu'on est là, à un moment donné on se dit qu'on est encore plus d'ici que de chez nous au Portugal. On aimerait bien garder un pied-à-terre en Suisse. En tout cas, tant que la santé le permet. Si un jour la santé ne le permet plus, il y aura un choix à faire. Même si on a un pied-à-terre, un petit appartement, cela me suffit.

Le paragraphe qui précède attire notre attention sur une triple temporalité. Il s'agit d'abord de la temporalité biologique, autrement dit l'inéluctable vieillissement et les risques associés de complications de santé. Loin de correspondre à un havre de paix, la villa prendrait au contraire les allures d'un lieu de réclusion, coupé de l'extérieur, où la vie s'éteint peu à peu. En bref, un « tombeau » résidentiel. Cette vision d'une retraite léthargique est, en outre, alimentée par les cas de personnes âgées qui résident dans le voisinage direct de M. Silva et qui « finissent là », parfois dans la plus grande indifférence (cf. le témoignage de M^{me} Dao), sinon dans un établissement spécialisé. Profiter pleinement de la villa implique donc de l'occuper dans le « bel âge de la vie », celui de la bonne condition physique ou « tant qu'on a la santé », pour le citer, et tant que les proches et amis de passage ont la santé. Cette temporalité biologique n'est pas sans lien avec la seconde temporalité, sociale celle-là. Il est question ici de l'importance que M. Silva et son épouse accordent

18. Cf. chapitre 3.

au rapport hédoniste à l'existence, matérialisé par les voyages que le couple affectionne particulièrement sur le mode du petit extra¹⁹, et qui, pour ce faire, s'appuie sur un capital santé (être en mesure de le faire physiquement et psychiquement), une grande disponibilité (avoir du temps) et, pour le dire trivialement, de l'argent. Vendre la villa aurait donc cette fonction programmatique. Enfin, il est question d'une temporalité économique quand on pense aux stratégies d'épargne auxquelles M. Silva est rompu. Car c'est aussi l'histoire de la transmission d'un bien patrimonial jugée «irréaliste»²⁰. Ses deux fils – l'un est âgé de 30 ans et travaille à la Migros, il réside encore à la villa ; l'autre poursuit ses études à l'étranger – ne se trouvent pas objectivement dans une situation favorable pour reprendre la villa, à cause du poids des charges. M. Silva décrit alors en détail les obligations multiples associées au statut de propriétaire, combien l'accession à la propriété se solde aussi par son lot de contraintes, comme décrits dans l'extrait qui suit. Ce réalisme représente peut-être aussi une forme de rationalisation (que facilitent sans doute sa formation de comptable et son expérience dans la spéculation immobilière) lui permettant de se préparer subjectivement, de se convaincre personnellement de la nécessité du départ de la villa (et de la vente du bien), en rendant ce choix acceptable et légitime auprès de son entourage (son épouse adhère à ce point de vue), à entrevoir le meilleur avenir possible pour chaque membre de la famille.

L'un des enfants est à l'étranger actuellement. L'autre, il vit ici. Et lui, il en est conscient. Des fois, on en parle. Même pour lui, ce serait beaucoup plus facile de vivre dans un appartement que de rester dans la villa. Parce que ça fait joli de dire «la villa». Mais après ? Il faut tout ce qui va avec. C'est un coût. Je vous donne un exemple : en gros, la villa, si on ne compte pas les frais auxquels on ne s'attend pas – car ça nous arrive d'avoir à faire des bricoles –, vous pouvez mettre 1000 fr. par mois dans l'année rien

19. Hoggart, 1970.

20. Ce qualificatif renvoie à ce que Michel Pialoux appelle «les estimations subjectives que font les intéressés (selon leur ethos de classe, la structure de leur conscience temporelle, etc.), à partir d'évaluations pratiques, de toute une série de probabilités biographiques (chances de promotions, risque de licenciement, etc.)», cf. Pialoux, 2019, p. 39.

que pour le chauffage ou l'eau chaude. Les 3000 ou 4000 fr. qu'il y a de plus pendant l'année [il s'agit des économies que M. Silva peut faire chaque année en faisant attention à sa consommation de chauffage et d'électricité], vous les dépensez autrement. Le jardin, il faut l'entretenir, il faut les produits adéquats. Vous allez à Jumbo avec 200 fr. en poche pour acheter de quoi entretenir le jardin. Pendant l'année, si un robinet tombe en panne, ou si il y a eu ceci ou cela, vous n'allez pas téléphoner à la régie. C'est à vous de payer! C'est à vous de faire la réparation. C'est pour cela que je vous dis, que les 1000 fr. par mois, ils partent [ils sont vite dépensés]. Après, ce n'est pas pour cette raison que je la vends [ma villa]. Si je suis venu là, c'est que je voyais que j'arrivais à avoir les moyens de venir, et c'est pour cela que cela fait seize ans qu'on est là.

Dans une certaine mesure, on pourrait dire que le couple Silva ne s'est jamais vraiment « installé » dans la zone villas. Sans doute ne pourrait-il pas le faire plus longtemps pour les raisons évoquées plus haut. À l'image des résultats d'études récentes²¹, la « mobilité transnationale » est ici un mode de vie plus adapté à la dualité des ressources et des références que les personnes immigrées ont construites au cours de leur vie adulte, leur mobilité géographique s'adaptant aux contraintes légales, aux configurations familiales et aux situations individuelles. Cependant, comme analysé plus haut, il importe de signifier que le couple Silva occupe une position certes fragile (au regard des contraintes de vie auxquelles il continue de faire face), mais pas du tout instable. Ce qui le positionne parmi les segments les mieux protégés des classes populaires. Tout est question de timing en réalité. Quitter la zone villas, vendre son bien au moment le plus opportun, lui assurerait une liberté d'agir et une sérénité. Agissant tel un petit entrepreneur faisant preuve de rigueur dans la gestion de ses affaires, M. Silva conserverait ainsi la valeur refuge (avoir un « petit pied-à-terre » en Suisse, qui servira accessoirement de lieu de résidence à l'un des fils) et la valeur foncière (il possède en outre un appartement qu'il met

21. Bolzman *et al.*, 2017.

en location) de son patrimoine. Et dans le cas où le couple s'installera au Portugal pour y passer le plus clair de son temps, il va sans dire que ce capital protéiforme assurerait à M. Silva et à son épouse des jours tranquilles, tandis qu'ils devraient se serrer la ceinture s'ils étaient amenés à faire de vieux os en Suisse, quand on sait la difficulté que les retraité·es modestes ont parfois à joindre les deux bouts²².

DE L'IRRUPTION D'UN PROJET DE RÉFORME URBAINE DANS LA VIE QUOTIDIENNE

Or, il apparaît que l'irruption dans les années 2010 d'un projet urbain de «densification» de la zone villas va venir bousculer leur rapport à l'habitat et à leur vision de l'avenir, qui, comme on l'a vu, demeure déjà modulé par des logiques internes diverses. La prise en compte de l'impact des logiques institutionnelles et sociopolitiques externes nécessite d'ajuster l'analyse.

Déplacer le regard vers les effets des dispositifs d'action publique sur les habitants [...] implique de décrire les répercussions des actions des institutions chargées d'organiser ces mobilités résidentielles sur les parcours sociaux des familles et des individus, selon leurs trajectoires et leurs propriétés sociales, ainsi que leurs ancrages relationnels dans le quartier de résidence.²³

À travers la diffusion politique et médiatisée de ce projet de forte densification, qui vise le déclassement de la zone villas, c'est la question de la préservation du quartier dans son état actuel qui est publiquement soulevée, si bien que les aspirations personnelles – rester ou partir? –, qui relèvent d'ordinaire de la sphère «privée», deviennent progressivement une affaire publique, que le voisinage direct, les promoteurs intéressés et les aménageurs urbains alimentent de diverses façons (commérage, interpellation spontanée dans les rues ou démarchages auprès des habitants, réunions publiques, presse locale).

22. [www.swissinfo.ch/fre/societe/des-milliers-de-seniors-basculent-dans-la-pauvret %c3%a9-%c3%a0-la-retraite/48145064].

23. Faure et Gilbert, 2019, p. 90.

En creux, les habitants sont alors amenés à penser de plus en plus explicitement (par une certaine montée en généralité) leur rapport personnel à l'habitat dans le cadre plus général des politiques d'aménagement du territoire auquel leur habitat demeure morphologiquement associé et à la population qui le compose. On trouve là les conditions sociales de possibilité d'une forme de passage des questions d'ordre privé au politique pouvant prendre des formes diverses selon les contextes informels²⁴ ou formels et qui dépendent des ressources et des « compétences politiques » des habitants²⁵.

« J'AI DÉCOUVERT, AU FOND, QU'ON ÉTAIT UN PÉRIMÈTRE EN DANGER »

Perçue comme « impensable » par certains architectes à l'époque (cf. portrait de M^{me} Dao), la diffusion dans les années 2010 d'un projet urbain de « densification » de la zone villas marquera les consciences des personnes résidentes du secteur. De son côté, M. Bühler se rappelle ce nouveau regard porté sur le quartier. On est au début des années 2010, il travaille alors aux Pays-Bas et envisage un retour à Cointrin pour construire sur la parcelle familiale sa propre maison. Il demande alors à sa mère de lui donner un « bout de terrain ». À cette occasion, il apprend via la presse locale²⁶ que les autorités communales ont pris la décision récente d'interdire toute nouvelle construction dans la zone villas, une information qui lui fait découvrir alors que « le périmètre » du quartier de Cointrin « est en danger » :

Je me souviens quand j'ai découvert qu'au fond, on était déjà dans un périmètre en danger. J'ai découvert cela dans la *Tribune de Genève*. Quand j'étais aux Pays-Bas, quelques années avant de revenir, j'ai demandé à ma mère si elle ne pouvait pas me donner un bout de terrain pour que je puisse construire une maison. Impossible de construire, la commune de Meyrin avait mis le holà sous prétexte qu'il fallait voir l'évolution du quartier. Ça c'est sûr, en cinq ans, il y a eu un stop et on ne pouvait rien faire. C'était il y a une dizaine d'années, avant la retraite.

24. Mariot, 2010.

25. Gaxie, 2002, 2007; Bondiaux, 2007.

26. Cf. notamment Dethurens, 2012.

Pour d'autres habitants récemment installés dans le quartier de Cointrin, comme M. Laurent, que nous avons rencontré au printemps 2018 et qui nous a beaucoup parlé de son engagement associatif pour la «cause» des villas de Cointrin, le projet de transformation du quartier, présenté lors d'une conférence publique à l'hôtel Crowne Plaza en avril 2016 par le responsable politique en charge du département concerné, et le leitmotiv de la «qualité» qui lui est plusieurs fois associé, suscitera de vives réactions :

Une conférence publique a été présentée au Crowne Plaza en présence de M. Hodgers pour dire ce qu'il allait faire de Cointrin. Il s'agissait des deux Cointrin, Est et Ouest, mais moi je ne parle que d'un seul Cointrin. L'avenue Louis-Casaï n'est pas une frontière, hein. C'est une route que l'on traverse. Notre chemin de Joinville la traverse aussi, et il continue avec le même nom. Donc, j'arrive là et j'entends trois mots qui m'ont choqué : «L'avenir de Cointrin, je veux le résumer en trois mots : qualité, qualité, qualité.» Alors, quand j'entends quelqu'un parler comme ça, je me méfie. La première des choses, si on n'explique pas ce que l'on entend par «qualité», ça ne va pas! C'était ma première réaction. Et après, dans sa conférence, il a dit : «Nous allons construire des barres d'immeubles près de l'autoroute, et des bâtiments de huit à onze étages dans la région, dans tout le Cointrin, qui vous protégeront du bruit.» Je me suis dit : «Mais il se moque de nous!»

UNE CERTAINE RÉSIGNATION DE LA PART DE CEUX QUI RESTENT

Or, il s'avère que ce projet de «développement territorial» (selon la formule consacrée publiquement à l'occasion de certaines présentations officielles) n'ira pas sans bousculer le rapport au voisinage des habitants de Cointrin. Si certaines raisons de rester ou de partir demeuraient jusque-là enfermées dans la confidence, ces représentations de l'avenir résidentiel semblent avoir basculé dans le domaine public à l'échelle du quartier et de la ville, comme le laissent entendre M^{me} et M. Voll :

M^{me} Voll: Il y a aussi beaucoup de villas qui ont été vendues à des promoteurs. Et puis c'est loué à des jeunes, mais ce n'est pas bien entretenu ces derniers temps. Avant, c'était joli.

M. Voll: À 78 ans, on arrive à un changement de génération dans tout le quartier.

M^{me} Voll: Les gens meurent, aussi.

M. Voll: Si on regarde les propriétaires, il y a peut-être bien de nouveaux jeunes propriétaires. Mais on est tous des vieux propriétaires finalement.

M^{me} Voll: C'est plutôt des locataires qui viennent.

M. Voll: Alors ça facilite aussi la transformation du quartier.

À bien des égards, le principal effet des «départs» d'anciens propriétaires (pour cause de décès, de vente ou de déménagement), c'est aussi une forme de «démoralisation de ceux qui restent»²⁷, comme l'exprime en creux M. Voll lorsqu'il dit, ci-dessus, que l'arrivée de «locataires [...] facilite aussi la transformation du quartier».

TAIRE SON SOUHAIT DE PARTIR

Cette situation pousse parfois certains habitants à taire leur souhait de partir pour «ne pas avoir d'histoire» ou être assimilé à un «traître» par des voisins qui défendent mordicus leur villa et, par extension, le quartier contre le projet de réforme. Dans ce sens, les départs projetés ou avérés dans le voisinage sont considérés comme autant d'occasions de laisser la porte ouverte aux promoteurs qui, progressivement, occuperaient le terrain. Les partants sont ainsi assimilés à des complices actifs ou passifs du projet de modification de la zone villas :

M. Silva: On nous a consultés sur le projet de réforme. Malheureusement, moi, je ne vais pas dire à mon voisin : «Non, non, je ne veux pas signer.» C'est malsain. Ils sont en train de se battre pour quelque chose. C'est son bien, au voisin. Alors je vais lui dire quoi ? Que je veux vendre ? Enfin, je collabore si on me sollicite. Si on ne me sollicite pas,

27. Cartier *et al.*, 2008, p. 213.

je reste tranquille parce que je n'ai pas de temps à perdre. Je laisse les choses se faire et je suis convaincu que ça avancera quand même [le projet de réforme]. Quand on voit tout ce qui se passe autour, c'est le même projet: Vernier, Meyrin, Cointrin... De toute façon, ça va bouger. La pauvre dame [une habitante de la zone villas] dans le fond, elle était quand même assez intéressée de vendre sa maison, mais dans le contexte actuel, elle a de la peine à vendre. Parce que quand on parle d'un quartier qui risque de changer, l'intérêt, ce n'est plus le même. Elle me dit: «Les promoteurs, ils arrivent avec des promesses, des promesses, mais je ne vois rien du tout.» Et tout ça, c'est dû à quoi? C'est dû au contexte actuel, en disant que le quartier, il va passer de villas en zone avec des bâtiments et tout cela. Et puis les gens, ils ont peut-être peur d'acheter, car les villas, tout cela, vont disparaître. Et après, le promoteur, comme cela fait bientôt dix ans qu'on traîne dans cette histoire, c'est «oui», c'est «non», «on attend», «on ne sait pas»... Dix ans! C'est quand même long! Si on nous disait: «C'est comme ça, pas autrement», on saurait à quoi s'en tenir [...]. Ce projet, à un moment donné, on attend au niveau du Conseil municipal qu'il donne l'aval au Conseil d'État pour nous dire si oui ou non on peut aller dans l'urbanisme [...]. Et moi je vois en face, cette villa, cela fait dix ans qu'ils sont dans l'idée de ne pas leur laisser faire le projet. Ils avaient un projet de construire des villas jumelées, et là il ont dit [les autorités]: «Là, vous pouvez garder tel quel, mais vous ne pouvez rien faire.» Vous voyez? Les héritiers de cette maison, ils n'ont pas pu faire ce qu'ils avaient envie de faire déjà, et cela fait plus de dix ans. Alors après, si on me dit «Vous resterez dans une villa», je suis content. Et si on me dit: «On va dans l'urbanisme», je suis content aussi. Parce que moi, je ne suis pas attaché. Cela ne fait même pas vingt ans, mais seize ans qu'on est là. J'aime bien le quartier, mais je me suis toujours dit, à la retraite, je n'aimerais pas garder la villa. C'est pour cela que cela m'intéresse de vendre, parce que les années passent et je ne voudrais pas rester à 65 ans, bloqué ici à cause de la villa. Moi, là, j'ai 59 ans.

«NE VENDEZ PAS!»:

UN MOT D'ORDRE DIFFICILE À RELAYER DANS LE VOISINAGE

Sensibilisés au nouveau projet urbain de transformation du quartier, les habitants concernés sont alors parfois amenés à devoir penser de plus en plus explicitement leur rapport personnel à l'habitat dans le cadre plus général du quartier auquel il est morphologiquement associé et de la population qui le compose. Exposé au discours public sur la «qualité de vie», un argument de vente mis au centre du projet de transformation du quartier de Cointrin, M. Robin est amené d'emblée – par certaines opérations de montée en généralité – à faire le lien entre sa conception personnelle de la «qualité de vie» (qui rime ici avec le fait de pouvoir jouir chez soi d'un certain espace de tranquillité et de certaines circonstances de sociabilité informelle) et à la «qualité» du quartier.

Qualité de vie! M. X [nom du responsable politique], c'est son mot! Qualité, qualité, qualité... C'est son credo. Vous voyez, on a 1000 m² de terrain. On n'a pas de vis-à-vis. Et c'est comme ça pour la majorité des gens. Donc, il y a bien une qualité de vie. Moi, l'été, je suis dans le jardin, je bronze presque tout nu là-dedans. Il y a juste les avions qui voient. C'est tout, ou l'hélicoptère. Je rigole, là. Mais avec les gens, on se voit régulièrement. On se balade dans le quartier. On va à la Joconda, au bistrot. On va à la piscine, on rencontre des gens. Et ça, ça fait une qualité de vie d'un quartier.

Or, pour M. Robin, du fait de son implication associative ancienne, il sera aussi amené à s'investir dans la défense de la zone villas de Cointrin. Mais, là aussi, cette mobilisation bute sur des limites, il ne peut que faire le constat que les raisons de rester ou de partir relèvent d'intentions privées et qu'il est bien difficile de s'immiscer dans ces questions.

C'est difficile à cause de l'individualisme, et puis les gens me répondent : «Je fais ce que je veux avec ma maison.» Certains ne le disent pas, mais ils sont prêts à vendre. Et puis d'autres veulent s'accrocher, ils ne veulent pas partir. Et puis moi, en tant que

simple citoyen et même en association de quartier, je ne peux pas imposer aux gens en leur disant: « Vous ne vendez pas! » Parce que je n'ai pas le droit de m'immiscer dans les affaires privées des propriétaires, et puis chacun a ses bonnes raisons: un partage familial... tout ce qu'on peut imaginer: un héritage, ou soutenir les gens de la famille. Ou de dire: « Moi je vends parce que je vais en EMS », parce que le quartier, il a bien vieilli. Et puis le problème de reprendre la maison des parents, c'est qu'en 1985, moi, j'ai négocié ça grossso modo à moins de 600 000 fr. À l'heure actuelle, pour la même chose, c'est 1 500 000. Je dis la même chose. Mais attention, peut-être un peu moins de terrain, mais avec le terrain c'est 1 500 000. Mais avec le partage familial, celui qui veut reprendre la maison, il n'a pas les moyens de mettre la somme que chacun veut. Parce que, dans un partage, chacun veut le maximum. Il n'y en pas un qui dit: « Moi, je cède ma part. » À moins d'avoir des gens qui ont les pieds sur terre et qui font un cadeau à la famille.

Il ressort que le projet de densification du quartier fait porter une menace sur la maîtrise que les propriétaires ont de leur destin. Rester dans la zone villas ou la quitter? Cela doit rester un choix personnel à leurs yeux, et non soumis au projet de densification du territoire, qui leur donne le sentiment de vivre sous la menace d'une expropriation. Il faut bien comprendre que certains des propriétaires que nous avons interrogés ne s'opposent pas obstinément au projet de densification (contrairement à ce que répandent certains promoteurs et à ce qui est relayé dans la presse).

Pour conclure ce chapitre, les variations du rapport vécu à l'habitat pavillonnaire, tant à ce qui peut lier les personnes résidentes concernées objectivement et subjectivement à ce patrimoine matériel, symbolique et affectif, qu'à ce qui peut les en éloigner, révèlent combien la relation nouée par les propriétaires avec leur espace résidentiel ne doit guère être analysée comme un tout monolithique. Lieu de l'« entrecroisement » de certains « liens sociaux »²⁸ (relatif

28. En nous inspirant des travaux de Serge Paugam (2023, pp. 163-198) sur l'attachement social.

aux liens familiaux, à la participation associative dans le quartier, à la participation organique au monde professionnel²⁹), l'attachement social au lieu³⁰ (de résidence ou d'habitat) peut aussi se déliter lorsque certains liens sociaux (et garanties matérielles) s'effilochent au cours de certains événements du parcours de vie, ou au contraire parfois se raviver à l'occasion des luttes associées à la défense de son espace résidentiel au travers des liens de participation élective (au travers d'activités associatives soutenant les intérêts des habitants du quartier) ou de citoyenneté (au travers de l'engagement autour de la récolte de signatures associé au dépôt d'un référendum contre la réforme urbaine projetée sur le quartier pavillonnaire³¹).

29. Dont dépend l'accession à la propriété ou le maintien de son statut de propriétaire au travers du paiement des charges associées à l'habitat.

30. Pour reprendre une notion développée par Mathilde Caro (2022) dans sa thèse de doctorat, dans la foulée des travaux de Serge Paugam.

31. Cf. chapitre 5.

5. QUARTIER PAVILLONNAIRE VS RÉFORME DE LA VILLE INTERMÉDIAIRE: CONTROVERSES AUTOUR DE LA «QUALITÉ DE VIE»

Les qualités que les propriétaires interviewé·es associent concrètement au cadre de vie de la zone villas de Cointrin n’empêchent guère, comme on l’a lu dans les deux chapitres précédents, l’existence d’un attachement ambivalent noué à l’espace habité. Cet attachement varie selon leurs choix résidentiels d’avenir, et leurs rapports de voisinage, ou encore selon les possibilités et les modalités de valorisation et/ou de transmission du patrimoine familial. Il ressort ainsi que cette qualité de vie vécue peut aussi, de manière générique cette fois, entrer en tension avec la qualité de vie projetée par les réformateurs urbains impliqués dans le projet de re-densification du quartier.

Dans ce dernier chapitre, il s’agit de mettre en perspective la vision des réformateurs institutionnels impliqués dans le projet de transformation de ce quartier pavillonnaire avec celle des habitants et de leurs sympathisants¹. On verra que c’est notamment autour d’une définition différenciée du référentiel de la «qualité de vie» du quartier que les acteurs concernés s’opposent au travers de critiques et rhétoriques diverses.

Notons au passage que les recherches sur la qualité de vie soulignent le caractère interdisciplinaire de la notion². Située au croisement de plusieurs disciplines (dont la santé, le bien-être au travail, l’environnement, le marketing ou les sciences humaines et sociales), cette notion englobante est généralement définie par des indicateurs normatifs, objectifs ou subjectifs; en sociologie, elle demeure généralement peu mobilisée en tant que telle³. Dans un

1. Les sympathisants n’en sont pas à leur coup d’essai. Leur degré d’implication varie selon qu’ils s’activent à titre individuel ou collectif, mais aussi selon les enjeux politiques, sociaux, écologiques associés aux projets de densification du Département du territoire.

2. Ruzevicius, 2013.

3. Ferris, 2004.

contexte de concurrence interurbaine accrue et face à l'émergence du champ de l'économie du bonheur⁴, la question de la qualité de vie en milieu urbain représente un enjeu stratégique majeur pour les pouvoirs publics⁵ soucieux de renforcer l'attractivité des villes pour faire venir de nouveaux investissements, de nouvelles personnes et de nouveaux « talents »⁶. Cette préoccupation semble entrer en résonance avec les résultats de certaines études qui montrent que la qualité d'une ville et son niveau de « durabilité » influencent de nos jours en partie la décision de localisation du capital mobile dans une ville plutôt qu'une autre⁷. Variable selon le contexte historique, les dimensions, échelles et acteurs pris en compte⁸, la notion de qualité de vie sera abordée dans cette partie non pas comme un concept explicatif, mais sous l'angle des usages sociaux et symboliques dont elle peut faire l'objet à l'occasion d'un projet de densification urbaine. Dans ce processus historique d'extension de la ville vers la banlieue, ce chapitre analyse les controverses autour d'un projet de densification urbaine aux portes de la ville, en montrant comment elles renvoient à des visions différencierées de la « qualité de vie », plus ou moins légitimées socialement et moralement⁹ entre réformateurs urbains, d'une part, et associations et habitants de la zone villas, d'autre part.

Enfin, nous verrons qu'au-delà de ces controverses, c'est aussi sur le terrain de la lutte politique que la rencontre entre réformateurs urbains et habitants se manifeste. On s'attachera à exhumer quelques-uns des jalons de cette histoire tant à l'échelle des actions menées par les principaux protagonistes concernés lors de la campagne qu'à celle des réactions aux résultats des urnes, pour le moins inattendus.

4. Guillen-Royo et Velasco, 2009.

5. Bourdin et Cornier, 2017.

6. Florida, 2002.

7. Bourdeau-Lepage et Gollain, 2015 ; Tremblay et Chicoine, 2008.

8. Bailly et Marchand, 2016.

9. Frauenfelder *et al.*, 2023.

LES PRÉOCCUPATIONS DES RÉFORMATEURS: CONCILIER «DENSITÉ URBAINE» ET «QUALITÉ DE VIE»

Quelles sont les préoccupations des réformateurs relatives à la transformation du quartier de la zone villas de Cointrin? C'est pour mieux comprendre, à partir d'une perspective constructiviste, le processus à travers lequel cette réforme a été « mise en forme »¹⁰ que nous avons récoltés différents témoignages d'acteurs institutionnels et professionnels impliqués d'une manière ou d'une autre dans la conception et la mise en œuvre de cette réforme urbaine. À bien des égards, les préoccupations réformatrices engagées à propos de la zone villas de Cointrin demeurent grandement articulées à des visées de « développement du territoire » plus générales, associées à la politique d'aménagement urbain du canton. En parallèle, elles véhiculent des préoccupations plus spécifiques liées à la topographie sociale et résidentielle du quartier et aux nouveaux aménagements prévus, tout en se positionnant sur l'existant implicitement. Dans ce projet de réforme urbaine localisée, on se trouve face à des référentiels d'action publique enchevêtrés, portant sur des échelles et des périmètres qui s'entremêlent.

On se propose ci-dessous de retracer brièvement à l'échelle du terrain étudié le processus de tuilage de l'action publique engagée. En d'autres termes, il s'agit d'éclairer les conceptions de la qualité de vie autour desquelles ce travail de réforme est construit et orienté symboliquement et qui contribuent à sa légitimation. Nous verrons comment, à côté du développement d'une offre de logement combinée à celle des transports mise au centre d'une certaine forme de densité urbaine, prennent place des préoccupations esthétiques, morales et écologiques qui sont mobilisées et qui vont ériger en modèle repoussoir le « périurbain » pavillonnaire de la zone de Cointrin concernée.

UN TERRITOIRE ASSIMILÉ À UN «RÉSERVOIR» DE CROISSANCE ET D'URBANISATION

Au départ, il ressort que le projet de re-densification de la zone villas de Cointrin s'inscrivait dans le cadre d'un « projet

10. Tissot, 2007; Frauenfelder *et al.*, 2014, 2018.

d'agglomération» visant à modifier l'offre de transports et de logements au milieu des années 2000. Le Grand Projet Vernier-Meyrin-Aéroport (GPVMA) incarne au début des années 2010 cette visée générale qui se caractérise surtout par la poursuite d'objectifs quantitatifs: le développement des «infrastructures de transport» et celui des «offres de logement» est mis au centre de la politique visée de modernisation, comme l'atteste M. Dubuis (collaborateur du DT).

Le Grand Projet Vernier-Meyrin-Aéroport est issu de la planification du projet d'agglomération du Grand Genève et lié aux projets d'extension de l'infrastructure de transport en direction du CERN et aux cofinancements par la Confédération. Il s'agit de coordonner le développement urbain et les infrastructures de transport public et cela passe par ce qui est communément appelé «densification», afin de permettre à un maximum de personnes d'accéder aux transports publics. Il a fallu mettre en œuvre cette politique qui était de dire: «Il faut maintenant faire ces transformations urbaines qui vous permettent d'accueillir de nouveaux habitants, des équipements et les infrastructures de transport. La densification rend ces infrastructures de transport opérationnelles.»

La validation du «projet d'agglomération» en 2007, qui débouchera début 2010 sur la mise en œuvre de «grands projets» comme, notamment, celui du GPVMA, viendra incarner cette forme de développement territorial soucieuse d'articuler transport et urbanisation de manière rationnelle.

En fait, la volonté politique de faire des transformations urbaines se fait avec la validation en 2007 du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, les précisions de ses études, et puis la direction des grands projets et ainsi de suite [...]. Le Grand Projet Vernier-Meyrin-Aéroport est lié aux projets d'extension de l'infrastructure de transport en direction du CERN. On doit développer des infrastructures de transport sur le territoire et on va devoir densifier le territoire pour optimiser ça. Coordonner développement urbain

et infrastructures de transport public pour limiter les impacts sur l'environnement est la logique des projets d'agglomération.

Cette manière d'aménager le territoire relève d'une dynamique présente dans d'autres espaces régionaux¹¹, même si elle prend ici une forme singulière: on se trouve face à un «canton-ville» dont la campagne demeure restreinte, un canton situé à proximité d'un pays voisin, etc. Laurent Matthey et Christophe Mager relèvent que «la forte disjonction entre région institutionnelle (la République et canton de Genève) et région fonctionnelle (Genève est une métropole transfrontalière qui s'étend sur le canton de Vaud et la France) a conduit à l'émergence d'un ambitieux accord de planification transfrontalière, le projet franco-valdo-genevois, rebaptisé en 2012 projet du Grand Genève»¹².

«PRODUIRE 50 000 LOGEMENTS»:

UN MOT D'ORDRE QUI INDUIT SON LOT DE PRESSIONS

Au début des années 2010 est lancée la traduction opérationnelle du projet d'agglomération orienté notamment autour de la production de 50 000 logements supplémentaires d'ici 2030. Cette dynamique, supervisée via la direction de «grands projets» du département cantonal, répond aussi à un contentieux avec la France voisine dont les élus locaux attendent que Genève prenne aussi sa part de responsabilité dans la construction de logements, comme le relate M. Dubuis, collaborateur du DT.

C'est sous la législature de Mark Muller qu'est organisée la direction des grands projets, c'est-à-dire la traduction opérationnelle des engagements du canton de Genève dans le projet d'agglomération franco-valdo-genevois, pour réaliser ces «fameux» 50 000 logements supplémentaires à Genève d'ici à 2030 [...]. La faiblesse de production de logements sur le canton, couplée à une forte attractivité économique, avait pour effet d'accentuer la

11. «Les projets d'agglomération urbanisation-transport et les «*Testplanungen*» alémaniques représentent les exemples les plus connus de projets territoriaux en Suisse, alors que la France a institutionnalisé cette pratique par la loi Voynet de 1999», cf. Matthey et Schuler, 2017, p. 142; Salomon Cavin, 2005.

12. Matthey et Mager, 2016, p. 5.

pression de développement sur les périphéries et notamment fran-çaises. L'accord politique du projet d'agglomération franco-valdo-genevois, signé en 2007, était tel que le canton de Genève absorbe 50 % des développements à venir autour des infrastructures de transport public et donc ces « 50 000 » logements à horizon 2030.

La production de ces 50 000 logements supplémentaires constituera un véritable mot d'ordre qui induira son lot de pressions sur les professionnels du champ concerné. Parmi ceux-là, les urbanistes du Département seront érigés en « pilotes » de la transformation urbaine, même si l'action publique est menée en partenariat avec les autorités communales. Ces pressions à la production de logements se traduiront aussi dans la création de postes à durée déterminée renouvelables en fonction de résultats obtenus.

Quand la direction des grands projets se monte [...], le centre de gravité, le pilote, c'est l'urbaniste, chef de projet, mais avec des équipes pluridisciplinaires, interdépartementales, associant les communes. Dans la proposition montée entre 2010 et 2011, les grands projets sont conduits par des comités de pilotage politique canton-communes. Cela s'est concrétisé par la création de postes d'« agents spécialisés », d'une durée de quatre ans renouvelable une fois [...]. L'esprit était un peu : « Vous avez deux fois quatre ans pour que démarre la construction de nouveaux quartiers bien desservis par les transports publics et limitant l'impact sur l'environnement, et donc sortir des logements. » L'ensemble de la dynamique collective était guidé par cette volonté de répondre rapidement et collectivement (canton et communes) au besoin de logements. Les grands projets étaient accompagnés d'une méthodologie avec des plans-guides, des mandats de maîtrise d'œuvre, une méthodologie assez systématique. Une énergie collective et une envie partagée étaient très présentes, avec une approche qui se voulait inclusive (concertation) et qualitative (ville durable). (M. Dubuis, collaborateur du DT)

Au milieu des années 2010, un rapport d’expertise mandaté et porté par le Département¹³ revient sur les caractéristiques spécifiques du territoire du «Grand Projet Vernier-Meyrin-Aéroport concerné» (GPVMA) : un territoire composé de secteurs «déjà urbanisés» faisant partie de la première couronne de la ville de Genève situés entre la ville et à la périphérie et qui est présenté comme propice à la densification urbaine.

«REQUALIFIER LA “VILLE INTERMÉDIAIRE”»:

UN TERRITOIRE JUGÉ PROPICE À LA DENSIFICATION URBAINE

À l’aune de la visée de densification de la ville souhaitée et encouragée, ce territoire est décrit comme présentant un «potentiel» et un «réservoir de croissance et d’urbanisation» considérable, qu’il convient de valoriser. Le projet présenté dans le rapport susmentionné entend ainsi ériger le territoire limitrophe de VMA en une sorte de laboratoire novateur de la «ville de demain» qui – à une époque où «l’urbain fait débat» – ne devrait pas forcément se fonder sur «un» modèle de ville déjà établi; il cite alors les exemples d’Uster, de Winterthour ou de l’Ouest lausannois en guise de sources d’inspiration de modèle de développement urbain dont la logique vise à faire un atout d’une situation spécifique. Autrement dit, en plus des objectifs de développement quantitatif d’un secteur destiné à devenir un véritable «quartier de ville avec une certaine densité» (DALE, 2015, p. 82), la réforme urbaine comporte également des aspects qualitatifs tels que l’expérimentation d’un «modèle» de ville et d’un «style de vie» :

Ces dernières décennies, en Suisse, la densification en milieu urbain a essentiellement porté sur la requalification de secteurs délaissés et sur la reconquête de friches industrielles ou ferroviaires. Ces dents creuses à l’échelle urbaine se raréfient et l’expansion et la densification des villes porteront demain sur d’autres territoires, notamment sur la requalification de secteurs déjà urbanisés, à proximité de centres urbains importants. Entre ville et périphérie,

13. DALE, 2015, p. 9.

L'agglomération genevoise comporte de nombreux secteurs aux contours assez flous, déjà urbanisés, accessibles en transports en commun et équipés, mais sous-estimés et sous-utilisés. C'est le cas du territoire du Grand Projet Vernier Meyrin Aéroport (GPVMA), et c'est dans ce contexte qu'a été lancée à Genève la démarche des grands projets, où VMA représente un potentiel de densification important à moins de 3 kilomètres du centre de Genève [...]. Comme la plupart de ces villes, Genève est une agglomération composée de couches concentriques, dont Vernier et Meyrin forment la première couronne. Par sa densité, ses identités et cette sensation d'être à Genève tout en étant en périphérie, VMA est une composante de ces agglomérations que l'on pourrait qualifier de ville intermédiaire. Aujourd'hui, «l'urbain fait débat», sans qu'il y en ait pour autant une définition très claire. Cet «état de fait non identifié» est souvent raccroché à la notion de ville, comme s'il n'y avait qu'un modèle de ville, en se référant à Genève, Zurich, Paris ou Berlin. Arrêtons ces comparaisons infructueuses pour, au contraire, regarder du côté d'Uster (Prix Wakker 2001), Winterthour ou l'Ouest lausannois. C'est ici que se trouve le réservoir de croissance et d'urbanisation en Suisse, et c'est ici que nous pouvons avancer et élaborer les outils pour la fabrique de la ville de demain [...]. Nous pouvons et nous devons inventer aujourd'hui un modèle de ville et un modèle de vie qui sied à ces lieux, à ses habitants et usagers. L'aventure VMA [...] esquisse les contours d'une réponse et pourrait faire figure de projet pilote et d'exemple pour la ville de demain. VMA, Vernier-Meyrin-Aéroport, l'aventure commence!

D'une manière plus générale, ce GPVMA s'inscrit dans le cadre d'un Plan directeur cantonal 2030 (PDCn 2030) approuvé en avril 2015 par les autorités cantonales. Ce plan directeur confirme pour le canton de Genève une nouvelle orientation de la planification suisse de l'urbanisation vers l'intérieur visant à construire «la ville en ville» :

Un objectif d'utilisation optimisée du sol, en proposant une densification accrue des terrains déjà urbanisés, celle-ci n'ayant pas

vocation à se concrétiser de manière uniforme sur tout le territoire. Ainsi certains secteurs situés à proximité des axes de transport ou des centralités déjà constituées sont-ils sujets à être densifiés pour accueillir un habitat dense et d'autres programmations urbaines (activités, commerces, équipements publics) et feront-ils l'objet de modifications de zone. Les enjeux et objectifs de ce processus font l'objet de la fiche A03 du PDCn 2030 – Étendre la densification de la zone 5 par modification de zone.¹⁴

Ainsi, les objectifs proposés sont de faire du GPVMA un complexe urbain attrayant, doté d'une économie dynamique, une ville contemporaine confortable au caractère unique et ouverte à tous, dont le leitmotiv est «l'accessibilité, la densité, la mixité et l'identité», comme l'indique le rapport de l'expert du DALE:

L'étude initie et esquisse la transformation de VMA en un ensemble urbain à «haute qualité du cadre de vie» sur une période de trente ans. Les objectifs sont de faire de VMA un ensemble urbain attractif, à l'économie dynamique, une ville contemporaine confortable, ouverte à tous et au caractère unique. À cet effet, les fondations sur lesquelles le projet s'appuie, sont: accessibilité, densité, mixité et identité.¹⁵

C'est dans cette perspective d'attente prescriptive normative, s'étalant sur une période de trente ans, qu'intervient l'opération de requalification de ce quartier d'habitation en «quartier urbain» avec un «cadre de vie de qualité». Les préoccupations des réformateurs s'inscrivent dans le cadre d'une prise en compte assumée des conséquences, depuis les années 1990, «d'une économie mondialisée qui voit les villes suisses en concurrence avec les grandes métropoles mondiales» et qui pose «des conditions radicalement nouvelles pour la qualité urbaine, les transports publics et le paysage»¹⁶. Dans ce contexte, les notions de «qualité urbaine» et de «qualité de vie» sont investies de préoccupations et de rationalités

14. DALE, 2017, p. 4.

15. DALE, 2015, p. 9.

16. Matthey et Schuler, 2017, p. 106.

conformes à l'esprit du libéralisme qui caractérise nos sociétés capitalistes avancées¹⁷ et qui semble confirmer le lien entre «l'internalisation et la globalisation de l'économie et la métropolisation du territoire»¹⁸. À titre d'illustration, dans une «esquisse d'organisation territoriale» élaborée par le Conseil fédéral en mai 1996¹⁹, les stratégies organisationnelles d'organisation pour le territoire suisse...

[...] combinent la qualité du cadre de vie et la compétitivité de la Suisse [...], elles soulignent la complémentarité à rechercher entre grands équipements, occupation du territoire et utilisation du sol [...]. Villes et espaces ruraux, de même que villes entre elles, sont considérées comme interdépendantes et complémentaires, la qualité globale de l'ensemble de ces éléments étant considérée comme déterminante pour la qualité de vie et la compétitivité économique du pays.²⁰

Or, sur quel objet spécifique se fixent les griefs énoncés de l'espace existant de la zone villas, vu qu'il s'agit bien de «requalifier cette "ville intermédiaire"»²¹ et donc d'opérer des transformations tant est souligné le fait que «les coeurs des secteurs Cointrin-Ouest et Est seront de véritables quartiers de ville avec une certaine densité»?²²

UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE POUR DE NOUVELLES CIBLES RÉSIDENTIELLES

Dans les préoccupations qualitatives engagées par les réformateurs, c'est notamment l'esthétique actuelle du bâti résidentiel qui fait l'objet de critiques. L'implantation actuelle périurbaine spécifique du quartier dans le territoire par des voies à grand trafic (routier et aérien), de grandes infrastructures commerciales et un grand ensemble agit en réalité objectivement comme autant de

17. Boltanski et Chiapello, 1999 ; Pattaroni, 2011.

18. Da Cunha et Both, 2004, p. 84.

19. Conseil fédéral, 1996.

20. Matthey et Schuler, 2017, pp. 106-107

21. *Idem*.

22. DALE, 2015, p. 82.

marqueurs positionnant le quartier dans l'ordre social et spatial du prestige et des handicaps relatifs. Comme le laissent entendre certains documents officiels : « Le territoire est avant tout fonctionnel [...]. Aujourd’hui, nous sommes en présence d’un patrimoine bâti dont l’intérêt patrimonial est limité, ou qui laisse indifférent le plus grand nombre. »²³ Parallèlement, des réserves sont aussi exprimées quant à une production parfois sérielle encouragée par certaines opérations immobilières récentes dans le secteur, où la monotonie d’une construction alignée de petites villas est dénoncée. À l’occasion d’une réflexion « qualitative » concernant les effets relatifs à la densification de la zone 5 sans modification de zone, une possibilité juridique rendue possible suite à une modification de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) en 2013, un « état des lieux » a été établi en 2017 sur les « tendances actuelles concernant les demandes d’autorisation ». Un certain nombre de risques sont relevés, parmi lesquels une tendance à « la sérialisation et banalisation des constructions », renvoyant notamment à la « répétition d’un même modèle d’habitat, disposé en bandes »²⁴. Cela étant dit, la critique esthétique du bâti existant se manifeste surtout de manière indirecte. Cette critique esthétique demeure solidaire d’une redéfinition sociale des « cibles résidentielles »²⁵ visées dans le projet de transformation du quartier, des publics auxquels sont prêtés de nouvelles attentes en matière d’esthétique et de styles de vie, plus « contemporaines ».

Parmi les catégories sociales ciblées « potentiellement », on trouve les « alternatifs improvisés » et « établis ». Ainsi, dans le rapport d’expertise, il est mentionné que « des endroits du périmètre développé pourraient leur correspondre si une attention particulière est portée aux services, à la diversité typologique et à une expression architecturale contemporaine »²⁶.

23. DALE, 2015, p. 42.

24. DALE, 2017, p. 8.

25. DALE, 2015, p. 76.

26. *Idem*.



Situation projetée, légende : « traversée, kiosque, modes doux » (DALE, 2015, p. 293).

Dans la même logique, on trouve la catégorie de l'« avant-garde urbaine », qui concerne « des endroits du périmètre développé [qui] pourraient leur offrir les services, la diversité typologique et l'expression architecturale contemporaine et urbaine auxquels ils aspirent ». Parmi les catégories ciblées « naturellement », il est mentionné la « couche supérieure axée sur la formation », où « des endroits du périmètre développé pourraient leur correspondre si une attention particulière est portée aux services à la diversité typologique et à une expression architecturale contemporaine orientée vers la nature. Le déploiement de services et d'équipements publics peut aussi contribuer à renforcer l'attractivité du lieu pour eux. »

Inversement, parmi les publics écartés théoriquement par l'expression « architecturale contemporaine » préconisée pour les logements collectifs susceptibles d'être développés sur la zone, on trouve la « classe moyenne classique », qui « tend à privilégier les villas individuelles ou groupées, dont les densités sont vraisemblablement inférieures aux objectifs », mais aussi la « couche supérieure bourgeoise », qui « veut et préfère plutôt vivre dans des villas individuelles situées dans des quartiers de standing », ou encore les

«ruraux traditionnels», à propos desquels le site est «trop urbain pour espérer les capter, car ils aspirent avant tout à vivre à la campagne»²⁷.

À n'en pas douter, le modèle de développement urbain préconisé dans le projet urbain véhicule un modèle d'esthétique qui n'est pas neutre socialement, vu qu'il est perçu comme attendu sinon potentiellement désirable pour certaines catégories sociales et moins pour d'autres. D'une manière générale, «les résidents de ce lieu [Cointrin-Ouest et Est] devraient être plutôt urbains, fréquentant leur immeuble pour la vie de voisinage, mais restant connectés à la vie de l'agglomération et à ses grandes polarités de services»²⁸. Érigée en «emblème» de ce quartier résidentiel requalifié et située entre celui-ci et l'aéroport, une «vitrine économique» est prévue au travers de bâtiments «exemplaires au design contemporain» en phase avec les nouvelles expressions architecturales souhaitées :

La vitrine économique, lieu de représentation et «emblème» du quartier, accueillera les sièges principaux de grandes entreprises au sein de bâtiments exemplaires au design contemporain. En termes de cibles administratives tertiaires, les «sièges sociaux», les «entreprises pararubliques» et les «performers spécialisés» sont les principales cibles pour cette zone.²⁹

Sociologiquement, la définition de nouvelles «cibles résidentielles» pour la requalification du quartier pavillonnaire convoque des caractéristiques d'appartenance sociale et de styles de vie de populations situées à mi-chemin entre le «quartier gentrifié» et le «quartier refondé»³⁰. Il ressort que cette nouvelle population ciblée tendrait symboliquement à mettre à distance les populations résidant actuellement dans la zone villas, assimilées dans l'étude de marché à la «classe moyenne classique», alors que notre enquête de terrain révèle que les habitants rencontrés sont, en grande partie, issus objectivement des classes populaires stabilisées, et se

27. DALE, 2015, p. 76.

28. DALE, 2015, p. 82.

29. DALE, 2015, p. 168.

30. Paugam, 2020.

revendiquent subjectivement comme des personnes ne résidant pas dans un quartier «chic»³¹.



Situation projetée, «Secteur Cointrin-Ouest», horizon 2030»³².

ÉVITER LE CARACTÈRE «PRIVATISTE» DE L'ESPACE RÉSIDENTIEL

À côté de ces critères d'appréciation «esthétique» et «sociale» engagée dans le projet de réforme de la zone pavillonnaire, c'est aussi (et peut-être surtout) le caractère privatiste de cette zone villas qui fait l'objet de griefs. Un rapport d'expertise mentionne (voir l'extrait qui suit) à cet égard que le secteur est en effet composé majoritairement d'une multitude de «petites parcelles» qui demeurent «quasi exclusivement aux mains de propriétaires privés». Par ailleurs, on peut lire que l'âge moyen des bâtiments de la zone villas est de «plus de 60 ans», un élément d'ancienneté plaident pour un développement différencié de la zone villas selon les sous-secteurs.

Dans ce secteur, les parcelles sont quasiment exclusivement aux mains de propriétaires privés. Ce sont principalement de petites

31. Cf. chapitres 3 et 4.

32. DALE, 2015, p. 284.

parcelles plus petites que 1000 m², à part quelques grandes pièces occupées par les immeubles de logement, de service ou d'activités. Cette constatation impose la nécessité de regrouper des parcelles (par lots de cinq par exemple) pour procéder à la mise en place de l'image directrice du projet. Cette opération ne pourra se faire sans la mise en place d'une stratégie foncière adéquate [...]. Une rapide analyse [...] montre que l'âge moyen des bâtiments, en ce qui concerne la zone villas est de plus de 60 ans. Cette constatation permet d'imaginer un développement plus rapide, surtout le long de l'A1 [l'autoroute], partant du principe que la mise en conformité de ces maisons anciennes est relativement lourde. Les villas situées au cœur de l'ilot sont plus récentes et devront de ce fait cohabiter avec le développement du secteur.³³

Or, il s'avère que dans cette forme de savoir d'expertise, la critique du caractère «privatiste» de l'existant demeure plutôt technique et rationnelle plutôt qu'ouvertement morale et idéologique. Elle s'énonce en effet plutôt au travers d'une série de constats analytiques et topographiques, comme le morcellement en «petites parcelles», considéré comme peu «rationnel», dans la mesure où l'étalement de petites villas situées les unes à côté des autres ne permet guère de remplir l'objectif de densification souhaitée. De manière parallèle, comme le rappelle un document de réflexion relatif à la possibilité de densification de la zone villas sans modification de zone suite à un changement législatif³⁴, c'est aussi l'«absence» récurrente «d'espaces publics ou mutualisés» induite par l'«addition des systèmes individualisés» qui donne à l'espace concerné un caractère monotone, ou encore la tendance au «cloisonnement» spatial du paysage végétal (pouvant s'accompagner d'un appauvrissement de celui-ci) par la présence de «haies souvent d'une taille considérable», tel que précisé dans les deux extraits du rapport suivant³⁵:

33. DALE Grand Projet VMA, 2015, p. 176.

34. DALE, 2017, p. 5.

35. DALE, 2017, pp. 8-9.

Absence d'espace publics ou mutualisés : l'addition des systèmes individualisés d'accès à la parcelle et le cloisonnement quasi systématique des terrains par des haies ne contribuent pas à promouvoir la notion d'espace mutualisé/partagé ou même public. Or, l'augmentation du nombre d'habitants implique la mise en œuvre de nouveaux lieux collectifs et partagés pour tendre à une vie de quartier, répondre aux usages générés par l'apport de populations supplémentaires et ainsi éviter certains risques fonctionnels de congestion ou de manque de structure.

Cloisonnement et appauvrissement du paysage végétal : on assiste à une mutation du paysage végétal qui tend à s'appauvrir, les plantations d'ornement, abondantes et non indigènes, se substituant aux éléments structurants du milieu rural – les allées plantées, les fruitiers, le potager ; d'autre part, un cloisonnement spatial est induit par la présence de haies souvent d'une taille considérable qui non seulement coupent le rapport visuel aux champs et aux forêts, mais contribuent aussi à l'étanchéité du rapport à la rue.

À côté de ces assertions critiques et d'ordre rationaliste concernant les diverses expressions du « privatisme » associées à la division parcellaire et individuelle de la zone villas (zone 5), il ressort que c'est aussi de manière plus générale le caractère de repli de la zone villas de Cointrin sur elle-même qui alimente certains griefs véhiculés par l'opération de requalification du quartier envisagée. En guise d'exemple, cette réforme urbaine entend rendre le quartier « plus ouvert » sur les autres quartiers environnants. S'agissant de la partie limitrophe de la zone villas qui fait face à la cité des Avanchets, M. Luca (urbaniste rattaché à l'Office de l'urbaniste, DT) souligne que, « derrière les clôtures, il n'y a pas de lien, pas de connexion » avec ladite cité. Il précise ensuite que « notre projet » de réforme urbaine du quartier « sur lequel on travaille » vise justement à favoriser « un lien entre les deux quartiers de Cointrin et Avanchets, de favoriser une liaison ! ».

La réforme urbaine souhaitée insiste sur la nécessité de travailler aux maillages entre les quartiers, de promouvoir, par exemple, des « îlots ouverts » (plus inclusifs) plutôt que des îlots fermés. Ce souci



Source: «Vernier-Meyrin-Aéroport. Un grand projet urbain», Brochure en ligne sur le site de la République et canton de Genève, mars 2018, [www.ge.ch/document/depliant-4-pages-vernier-meyrin-aeroport].

d'ouverture de la zone villas sur l'extérieur se retrouve énoncé dans le rapport suivant :

Le projet cherche l'équilibre entre emprises bâties et espaces ouverts. C'est cette démarche qui a conduit au principe d'îlot ouvert proposé pour le secteur villa. La notion d'îlot est présente au sens où les bâtiments structurent l'espace public et marquent les voiries: alignement, angle. En dehors de ce «cadre bâti» esquissant les contours de l'îlot, les constructions ne sont pas continues et les alignements souples [...]. Les îlots deviennent ainsi poreux, ce qui permet d'y accéder par un réseau de chemins. Cette ouverture physique et visuelle depuis l'espace public donne une forte impression d'ouverture et de nature aux quartiers de villas requalifiés [...].

La connexion des Avanchets au reste du tissu urbain se limite aux deux axes de mobilité majeurs (l'avenue Louis-Casai et la route de Meyrin) et à un réseau piéton complexe et illisible. L'objectif du GP est de raccrocher les Avanchets aux liaisons

vertes du projet par le parc linéaire, au nord-ouest, et par le chemin opposé aux rues François-Durafour et de la Croix-du-Levant, au sud-est. Il cherche aussi à améliorer les entrées et la visibilité des espaces verts des Avanchets depuis les grands axes, tout en prenant en compte les nuisances sonores [...].

Toujours dans l'idée de relier le secteur Cointrin au secteur des Avanchets, les îlots entre les deux écoles de Cointrin et des Avanchets seront amenés à se développer et accueilleront des équipements complémentaires.³⁶



Situation projetée: «Parc linéaire entre Cointrin-Ouest et Avanchets», DALE (2015), p. 206.

Par ailleurs, l'évaluation du privatisme de l'existant vise aussi à identifier les acteurs clés du territoire concernés avec lesquels il faudra collaborer: en l'occurrence, ici, des «propriétaires privés» qui ont la «main» sur les parcelles concernées. Or, il ressort que, dans certains articles publiés dans la presse romande, la critique du chez-soi devient plus explicite et «morale» lorsque, par exemple, les publics mis à mal par la réforme sont décrits comme de «petits propriétaires». «Ils aiment leur quartier et désirent y rester, alors que l'État ambitionne de démolir leurs villas pour densifier les lieux.»³⁷ Une posture que les personnes que nous avons interviewées ont par ailleurs jugée condescendante. Dans la forme d'attachement à la propriété décrite ici par la journaliste, c'est aussi l'étiquette d'«égoïsme» (de personnes ne «pensant qu'à défendre leur pré carré», d'après les termes d'un propriétaire qui s'est senti

36. DALE, 2015, pp. 84, 93 et 174.

37. Bézaguet, 2016.

offensé par l'article en question) qui semble souvent véhiculée par les « politiciens », selon les propos rapportés des propriétaires interviewés, une étiquette que ces derniers rejettent. Au sujet de cette critique, un encadré est consacré aux explications du conseiller d'État concerné, qui expose notamment l'ancienneté de ce projet de densification et sa temporalité spécifique, tout en déplorant le fait que des propriétaires s'attachent à leur zone villas : « Ces gens doivent comprendre la nécessité de densifier les lieux pour pouvoir ensuite loger dix familles dans de petites habitations plutôt que dans une seule villa. »

L'intérêt des propriétaires soucieux de défendre leur parcelle est contrebalancé avec les intérêts « publics » (appellation qui permet de hiérarchiser moralement les intérêts considérés) prévus pour le quartier requalifié. Des intérêts comme celui associé à la nécessité de répondre aux « besoins de logement de la population genevoise », un objectif présenté symboliquement au-dessus de tout soupçon et faisant l'objet d'un fort consensus moral et politique. À Genève, notons que les « petites parcelles » de la zone 5 semblent particulièrement exposées à la critique en raison de l'« individualisation du territoire » et de la « stratification du foncier » qu'elles induisent.

Stratification du foncier et individualisation du territoire : la zone 5 se caractérise par une division parcellaire qui non seulement représente un point fixe du régime foncier de ces territoires, mais qui, en plus, s'intensifie depuis que les parcelles originelles, datant de la première moitié du 21^e siècle et ayant une surface avoisinante 2000 m², ont été subdivisées de façon à pouvoir accueillir de nouvelles constructions. Ceci a pour conséquence une occupation plus intense du terrain, avec un accroissement de la mobilité, une multiplication des allées d'accès carrossables et l'accentuation des limites plantées autour des parcelles, ainsi qu'une diminution et un appauvrissement des espaces de verdure.³⁸

38. DALE, 2017, p. 5.

« LIMITER LES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT »

Si le modèle du périurbain résidentiel est critiqué dans le discours des réformateurs pour des raisons esthétiques, rationalistes et morales, il ressort qu'une dernière critique de portée plus générale est également convoquée : « la » critique écologique. Celle-ci représente une « justification écologique »³⁹ de la réforme urbaine recherchée au nom d'un « développement urbain durable »⁴⁰ qui s'énonce par le biais d'un champ sémantique hétérogène qui paraît s'étendre durant ces dernières décennies et se fédérer à chaque fois par l'introduction de nouvelles expressions (l'écologie, l'environnement, le développement durable, la durabilité, la transition énergétique, l'anthropocène) érigées en autant de leitmotivs. Or, comme on va le voir, derrière ces discours publics, on est face à une conception hautement savante et technologique de l'écologie qui se trouve en affinité élective avec l'écologie dominante (ou réformatrice), celle qui est portée et véhiculée par les classes supérieures⁴¹. Cette conception fournit des arguments d'expert mis en circulation dans les arènes publiques et mobilisés par certains enquêtés. Ces arguments viendront s'ajouter à ceux du développement de l'offre de transport et de logement situés au cœur de la volonté de rendre les villes (encore) plus attractives. Ainsi, la « cause » de cette politique de re-densification de la ville est symboliquement et idéologiquement revisitée. Sur le plan rhétorique, la particularité de ce travail de légitimation de la densification est de se fonder sur des arguments écologiques de type « nature urbaine », visant à dépasser/transcender certaines oppositions classiques entre la ville et la campagne⁴².

Cette forme d'instrumentalisation de la nature comme outil de marketing urbain est mise en évidence dans un certain nombre de recherches⁴³. La nature est analysée comme un axe essentiel du discours de la ville entrepreneuriale, si bien que des chercheurs vont jusqu'à qualifier les urbanistes de « marchands de nature »⁴⁴. Dans

39. Lafaye et Thevenot, 1993.

40. Pattaroni, 2011 ; Adam, 2024.

41. Comby, 2024.

42. Salomon Cavin, 2005.

43. Roy, 2011 ; Ernwein, 2019.

44. Méliani et Arnould, 2012.

notre cas, le souci de «limiter les impacts sur l'environnement» devient l'un des credo de la promotion du projet d'agglomération «urbanisation-transport-environnement» (dont sera issu le Grand Projet Meyrin-Vernier-Aéroport) engagée durant les années 2000-2010. Un projet qui, en soutenant le développement d'une ville «dense» pour des raisons environnementales, véhicule aussi en creux une critique de l'étalement du périurbain jugé plus néfaste pour l'environnement en raison de l'usage intensif des transports motorisés individuels.

Dans les témoignages fournis par des acteurs locaux, l'argument «écologique» en faveur d'un développement urbain est souvent factuel (l'exemple de l'espace occupé par une zone de maisons individuelles comparé à celui d'un immeuble d'habitation) et technique (quantification de l'impact sur la consommation d'énergie). La critique fait référence à un espace cognitif de calcul spécifique construit autour de propriétés aisément objectivables et mesurables, et qui se présente comme indiscutable dans l'évaluation.

Du point de vue écologique ou en lien avec la transition énergétique, un quartier dense est plus efficient que l'étalement urbain. Enfin, de manière théorique, on consomme moins dans un immeuble avec le même nombre de personnes que ce même nombre étalé dans une zone villas. Il y a un rapport du nombre de surfaces, de façades, de consommation individuelle, de consommation du sol. (M. Aebischer, paysagiste-urbaniste travaillant pour la commune de Meyrin)

Par la pratique de l'évaluation et le recours à des indicateurs (comme ceux associés à l'efficience énergétique) «que tout un chacun serait tenu d'accepter par réalisme», typique de cette forme de «gouvernement par objectifs», tel qu'analysé par Laurent Thévenot⁴⁵, l'instrumentalisation de la critique écologique comme outil de marketing urbain semble dotée d'une certaine efficacité cognitive et symbolique, en tout cas du point de vue des réformateurs impliqués.

45. Thévenot, 2013.

Cela n’empêche guère certains acteurs institutionnels – de par leur disposition réflexive qui fait partie de leur socialisation (scolaire, professionnelle) au métier – à reconnaître aussi l’instrumentalisation dont l’écologie fait l’objet, et donc le caractère aussi « politique » des arguments avancés dans la réforme urbaine engagée.

Dans le paradigme de la transition écologique et énergétique, la question de la densité de la densification de la ville sur la ville versus l’étalement en moyenne densité est importante. Après, c’est indirectement lié à ce qui justifie la densification. Ce n’est pas de manière vertueuse pour l’écologie, c’est pour répondre à un besoin de logements, à un besoin de croissance économique, à un besoin de loger les Genevois à l’intérieur de Genève. En fait, c’est éminemment politique. C’est lié aussi à maintenir cette attractivité. (M. Aebischer, paysagiste-urbaniste travaillant pour la commune de Meyrin)

Derrière ces critiques, la montée en puissance du modèle d’une *ville inclusive et durable*, théoriquement ouverte à tous et parée de toutes sortes de vertus (technologiques, écologiques, esthétiques, sociales et économiques), semble apporter sa pierre à l’édifice d’une dépréciation cognitive, sociale et morale diffuse de l’espace péri-urbain et du mode de vie pavillonnaire associé, comme certains savoirs d’expertise mobilisés à l’appui du projet urbain projeté le suggèrent en creux ci-dessous.

L’étude initie et esquisse la transformation de VMA en un ensemble urbain à « haute qualité du cadre de vie » sur une période de trente ans. Les objectifs sont de faire de VMA un ensemble urbain attractif, à l’économie dynamique, une ville contemporaine confortable, ouverte à tous et au caractère unique. À cet effet, les fondations sur lesquelles le projet s’appuie, sont : accessibilité, densité, mixité et identité.⁴⁶

46. DALE, 2015, p. 9.

Dans la critique urbanistique en question, le périurbain fait l'objet aujourd'hui d'une définition négative. Il semble en partie incarner le même modèle repoussoir que celui occupé par le faubourg de l'époque, un espace qui « n'a pas la qualité pour être de la ville », comme le dit si bien M. Dubuis, collaborateur du DT :

Dans les représentations de la profession de l'époque, au milieu de la première décennie des années 2000 [...], la vertu, c'est la ville dense qui peut être desservie par les transports publics. Le périurbain est considéré comme une sorte de « sous-catégorie » [...]. C'est-à-dire vraiment une espèce de négation en disant « ça n'a pas la qualité pour être de la ville ». Martin Vanier⁴⁷ formulait la thèse suivante qui, dans les grandes lignes, rappelait que le périurbain « non pensé et non considéré » pour les urbanistes, un peu comme le faubourg d'époque, était une réalité actuelle et certainement de la ville de demain. Peut-être qu'il faudrait la penser autrement, la considérer autrement ? À l'échelle de l'agglomération, par la différence de culture professionnelle, il y a eu une sorte de négation territoriale à l'époque. Est-ce un peu la même logique avec un regard peu considérant des secteurs de villas chez les urbanistes d'une façon générale, peu importe la place, l'emploi ? Il y a assez rapidement des propos tranchés, voire manichéens. Ces propos raccourcis au sein peut-être d'une profession peuvent déborder sur l'expression d'une critique de la manière d'habiter – c'est-à-dire que c'est « mal », ce n'est pas la « bonne ville », ce n'est pas la « bonne manière » d'habiter –, dont on comprend parfaitement les risques hors contexte.

Initialement pourtant soutenu par l'urbanisme de la seconde moitié du XX^e siècle, le pavillon de banlieue n'est plus en phase avec les nouvelles orientations des politiques de planification urbaine depuis le tournant du XXI^e siècle. Ayant pris congé avec l'âge de l'urbanisme hors la ville, ce changement d'époque n'est pas sans conséquences déstabilisantes pour les pavillonnaires concernés. Exposées à des projets de déclassement de leur zone

47. Géographe français, professeur à l'École d'urbanisme de Paris.

d'habitation, les personnes habitantes voient leurs manières d'habiter menacées. Plus fondamentalement, c'est aussi l'image qu'ils et elles se font d'un statut social (acquis par transmission d'un patrimoine ou par une mobilité sociale ascendante) qui est en jeu.

UNE RÉFORME ACCUEILLIE AVEC RÉSERVE PAR LES ASSOCIATIONS ET LES HABITANTS DU QUARTIER

Déroutés par les critiques diverses dont ils sont la cible, les responsables d'associations d'habitants du quartier ainsi que les propriétaires interviewé·es se montrent pour le moins réservés quant à certains aspects de la réforme urbaine déjà à l'œuvre aux alentours.

LE RAPPEL DES «EFFORTS» ET «SACRIFICES» ASSOCIÉS À L'ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Contre les reproches d'«égoïsme» dont ils sont parfois la cible dans le discours public porté par les réformateurs urbains du quartier, certains propriétaires ne manquent pas de rappeler les sacrifices associés à l'acquisition de leur villa :

Nous voulons préserver nos maisons si difficilement acquises.
(Habitant interviewé, *Tribune de Genève*, «Des petits propriétaires font de la résistance à Cointrin», 6 mai 2016)

Les gens qui sont concernés par le développement de Cointrin, cela a d'abord été le dur labeur de notre grand-mère, puis de ma mère, et enfin nous maintenant. (M. Bühler)

Sur les plans objectif et subjectif, de nombreux portraits⁴⁸ de propriétaires présentent des parcours sinués vers l'accession à la propriété; par ailleurs, de nombreux propriétaires sont d'origine sociale modeste. Le parcours du combattant bien souvent vécu pour accéder à la propriété et le sentiment de fierté associé à cette trajectoire socio-résidentielle demeurent révélateurs à cet égard.

48. Cf. chapitre 3.

Bien sûr, je me sens fier, si je m'arrête un peu, si je regarde derrière, depuis tout le temps. Cela fait bientôt trente-sept ans que je suis là, en Suisse. Je suis ravi, alors que j'étais arrivé avec 100 fr. [...]. C'est vrai que dans l'immigration, espagnole ou portugaise, de mon époque, vous voyez quelques propriétaires, mais vous n'en voyez pas beaucoup. (M. Silva, propriétaire d'une villa dans le quartier de Cointrin depuis 2003, soit seize années de résidence avec sa femme et ses deux enfants, employé au HUG)

Cela explique pourquoi l'accusation moralisatrice véhiculée par certains discours publics associée à leur prétendu égoïsme ainsi qu'à leur statut de propriétaire « privilégié » les heurtent.

Leur réticence envers le modèle de développement urbain du quartier s'explique aussi pour des raisons économiques. Si, du côté des propriétaires exposés à une modification de zone (de la zone 5 villas à la zone 3 de développement), certaines garanties juridiques demeurent en matière de protection du « droit de propriété » (comme le fait que ceux-ci – sauf cas extrême – ne peuvent pas être expropriés de leur bien et donc être obligés à vendre), il reste que la valeur du prix de vente en cas de passage en zone 3 serait désormais fixée par l'État, qui en définit le plafond (« C'est tout le monde au même tarif », comme l'apprend un propriétaire avec regret, voir ci-dessous). Ainsi, certaines prérogatives du droit de propriété des détenteurs de maison en zone 5 n'auront plus cours lors d'un déclassement de leur zone d'habitation. Un constat que relève M. Antoine (un architecte salarié impliqué dans une construction à Cointrin-Est ayant fait l'objet d'un plan localisé de quartier) à propos des propriétaires qui subissent, dans ce contexte, « une forme d'expropriation » de certains de leurs droits, vu qu'« ils perdent la main » sur tout un ensemble de paramètres associés à un éventuel projet de vente.

Quand l'État définit des zones de réserve pour les plans localisés de quartier, le terrain perd énormément de valeur. À savoir, le résident ne peut plus vendre au prix du marché, mais c'est l'État qui définit, généralement 1000 francs le mètre carré. Alors qu'il y a des territoires sur le canton qui valent bien plus, le double.

Cela veut dire que les gens ne le savent pas. Mais le terrain qui, il y a cinq ans valait peut-être 1500 à 2000 francs le mètre carré ne vaudra plus que 1000 francs le mètre carré. [...] Alors, on leur avait expliqué tout cela et, malgré tout, ils avaient l'impression que les chiffres qu'on leur apportait, à savoir la valeur du terrain, on leur disait «le terrain ce n'est pas vous qui définissez sa valeur, c'est l'État». Et ils ne nous ont pas crus, ils ont cru en fait qu'ils allaient pouvoir négocier. Ils remettaient en question la valeur du bien parce qu'avant que le projet localisé a été adopté, le terrain était déjà réservé, mais ils ne se rendaient pas compte, qu'en étant déjà réservé, comme un territoire susceptible d'être développé, il avait déjà perdu énormément de valeur.

Ces différentes considérations ne vont pas sans ébranler et alimenter la réticence de bon nombre de propriétaires à tout projet de modification de la zone 5 villas. Ces craintes diverses d'« expropriation » sont bien sûr relevées dans les témoignages de certains propriétaires, comme M. Bühler :

Quand le conseiller d'État est venu présenter le projet de développement urbain prévu sur le secteur de Cointrin à l'hôtel Crowne Plaza, en avril 2016, il a commencé à dire : « Je suis avec les propriétaires de villa, mais sachez que je dois aussi représenter les 50 % de gens qui cherchent à se loger. » Après, on vous dit « il n'y pas d'expropriation » et, tout d'un coup, vous apprenez par un collaborateur que les expropriations seraient quand même possibles dans certaines situations [lors d'un passage en zone 3]. Et ces situations, ils arrivent à les déterminer... On agrandit l'école de Cointrin, ou alors il faut faire une piste cyclable qui relie le quartier des Avanchets à la future piscine qu'ils font faire à Pré-Bois, et du coup vous avez de l'intérêt public [fixé par le PLQ]. Et ensuite, on vous dit comment on va faire si la propriété de ma mère sert, par exemple, à construire huit étages. Le terrain vaut plus que si le voisin sert simplement de route. Alors on dit : « Non, non, non. C'est tout le monde au même tarif [en zone 3, vu que le prix de vente est fixé par l'État].

Face aux menaces que le projet de modification de zone fait peser sur la valeur économique du bien possédé (avec un prix de vente plafonné par l'État) et sur certaines prérogatives des droits juridiques de propriété associés, il n'en demeure pas moins que «la» valeur du bien matériel possédé demeure multidimensionnelle (cf. chapitres 3 et 4); cette valeur ne peut se saisir indépendamment de toutes les autres dimensions (économique, juridique, sociale, culturelle, affective, familiale) associées à l'accession à la propriété, à la jouissance de ce bien et à la vie qui s'y noue. Ainsi, la critique du «petit propriétaire» défendant son «pré carré» les heurte moralement bien souvent, car elle tend à passer sous silence la signification sociale profonde conférée à l'accession à la propriété, notamment en raison de leur origine sociale modeste. Derrière le souci d'avoir un bien à soi, s'affirme tacitement la volonté de créer un groupe permanent, uni par des relations stables, mais aussi un espace que l'«acteur peut s'approprier»⁴⁹. Le rapport populaire à la propriété suppose «des valeurs aux mérites – par le sacrifice et l'effort, la «maison se mérite» – et la maîtrise d'un monde singulier à la mesure de l'espace privé»⁵⁰; un sentiment de maîtrise de son espace «qui n'a pas d'équivalent en appartement»⁵¹. Invité après une longue entrevue à réfléchir rétrospectivement sur son parcours résidentiel, M. Voll se rappelle du conseil de ses parents: «investir dans la pierre», une action assimilée à une forme de «prévoyance sociale» face aux imprévus⁵². Trop jeune pour saisir la portée de ce leitmotiv, ce n'est que récemment que cet adage «parle» à M. Voll (qui accédera à la propriété en 1976 à 36 ans), ce dernier l'ayant repris à son compte.

Il m'a fallu de nombreuses années pour l'apprécier. Ce n'est que maintenant, en vieillissant, que je l'apprécie à sa juste valeur. Ma réaction est la même. Et peut-être suis-je un peu influencé par ces mots de mon enfance, qui ne m'ont pas choqué, mais qui m'ont frappé. Quand on a sué sang et larmes, et que soudain vous perdez

49. Schwartz, 2002, p. 31.

50. Groux et Lévy, 1993, p. 209.

51. Thomas, 2013, p. 394.

52. Magri, 1991.

tout à cause d'un krach financier. Aujourd'hui, il peut s'agir d'un clash terrible, une bourse qui explose. C'est votre prévoyance sociale qui part en fumée. Alors oui ! Investir dans quelque chose de solide est impératif ! Nous avons une maison, nous savons qu'elle est solide et nous savons que nous avons quelque chose que nous pouvons laisser à nos enfants. Nous savons qu'elle prendra de la valeur, même si nous ne savons pas ce que l'avenir nous réserve.

Plusieurs études ont montré qu'après la Seconde Guerre mondiale, l'accès au « confort » dans l'espace domestique et à la « propriété » fut un élément central de la déproletarisation des ouvriers et des employés. Avec le développement, dès les années 1960, de zones villas en zone périurbaine, la maison individuelle est au cœur d'un nouveau seuil de confort et de qualité de vie qui demeure attractif pour tout un ensemble de catégories sociales stabilisées ou en ascension, et dont les paramètres sont :

La sécurité et la liberté d'appropriation inhérente au statut de propriétaire; la rupture entre temps de travail et hors travail et conséquemment la valorisation des loisirs liés à la présence d'un jardin individuel et d'un environnement campagnard; une augmentation relative de la surface habitable, surtout des espaces annexes.⁵³

Dans ce contexte, bien plus qu'un logement confortable, l'habitat pavillonnaire matérialise – notamment pour les catégories d'origine populaire – « la distance prise avec l'univers d'origine » autant que « l'aspiration à « vivre comme tout le monde »⁵⁴. De manière parallèle, les habitants et associations de quartier expriment aussi des réserves sur l'augmentation des « problèmes sociaux » induits par la réforme urbaine projetée sur le quartier.

DES CRAINTES ENVERS LES « PROBLÈMES » DES GRANDS ENSEMBLES

La réaction de certains habitants s'inscrit dans un contexte où des développements urbains sur le territoire du canton sont assimilés à

53. Antipas, 1988, pp. 134-135.

54. Cartier *et al.*, 2008, p. 16.

la « construction de cités de banlieue », une critique portée ici ou là par certains représentants associatifs. Une coupure de presse transmise par M. Voll lors de notre entrevue, et rédigée par Dominique Valdi, président de l'association Bien vivre aux Cherpines, donne le ton :

Habitant des Cherpines, j'applaudis la commune de Bernex, qui a refusé le plan d'aménagement de l'État pour le quartier Bernex-Est (PDQ) [...]. À Plan-les-Ouates, nous l'avons accepté il y a deux ans pour les Cherpines [...]. C'est le retour des horribles cités de banlieue que l'on croyait enterrées depuis 1970, tant elles posent de problèmes. Aux antipodes des logements de nos rêves? Est-on certain, dans une conjoncture mondiale sans croissance et après la révision de l'imposition des entreprises, qui freinera sans doute l'afflux de populations, que ces tristes cités sont un réel besoin pour l'avenir? [...] En conclusion, j'invite les communes à lancer une initiative qui leur redonnerait la maîtrise de leur aménagement du territoire. (*Courrier des lecteurs, Tribune de Genève*, 29 avril 2016)

C'est bien l'image des grands ensembles (d'immeubles locatifs «de près de 50 mètres») et des «risques» associés au développement de «futurs ghettos» qui inquiètent, comme le laisse entendre M. Voll (habitant et ancien responsable d'une association d'habitants de Cointrin) au cours d'une interview, ainsi que dans une note manuscrite (datée du milieu des années 2010, qu'il nous a transmise et qui est consacrée au «développement de Cointrin») :

Mon credo: pas de ghetto! Il faut se rendre à l'évidence: la trahison de notre commune de ne plus respecter son plan directeur et le vote sur la densification en 2014 permettront d'édifier des immeubles d'une hauteur de près de 50 mètres! Les normes de destruction massive des zones villas ont été pour moi une révélation: plans directeurs, zones de réserve, zone de développement avec leur lot de contraintes (préemption, transformation, prix, expropriation...), indice de densification pour augmenter le volume construit, indice d'utilisation du sol sans limite de

hauteur... Devant ces arguments de densification, à mon avis déraisonnables, est-il encore possible de défendre une qualité de vie pour ne pas voir se développer de futurs ghettos au moment d'un retournement économique?

Suite à la séance publique d'information à l'hôtel Crowne Plaza (Meyrin, le 25 avril 2016) portant sur les « modifications des zones Cointrin-Ouest et Est » prévues dans le cadre du Grand Projet VMA, les craintes de certains habitants ont ressurgi dans la presse locale :

Ma seule motivation est de voir se réaliser une cité à dimension humaine, mais j'en doute réellement. Si nos futurs quartiers extra-denses devaient par la suite se transformer en ghetto, ce qui est fortement probable comme le montre l'histoire, alors la commune se verra, au mépris du planificateur, une nouvelle fois appelée à faire face aux problèmes sociaux. (*Journal Pic-Ver*, n° 113, juin 2016, « Réaction d'un membre. Jean Ernst, habitant de Cointrin »)

C'est donc autour du développement de « futurs ghettos » au moment du « retournement économique » et des risques de « problèmes sociaux » qui pourraient être induits par le peuplement de ces grands ensembles d'immeubles locatifs que la critique de la densification urbaine trouve un point d'appui argumentatif. Certains habitants craignent aussi les risques pour l'« économie genevoise » associés à la multiplication de « logements subventionnés » (logements sociaux ou d'utilité publique), dont on estime implicitement qu'ils concentreraient les franges les plus fragiles de la population d'un point de vue socio-économique (même si l'expression n'est ici pas mentionnée telle quelle) :

Quand on sait que les logements locatifs, c'est souvent des gens qui bénéficient après de subventions, et qui ne sont pas contribuables, comment voulez-vous que l'économie genevoise puisse se développer? (M. Bühler)

Sans être fondamentalement hostile à ce modèle (qu'il nomme « banlieusardisation »), M. Bühler évoque aussi les risques fiscaux que représenterait le développement de ce modèle, en relevant que même les propriétés par étage (PPE), faisant partie aussi du modèle de développement urbain tripartite du logement mixte (PPE, locatif et LUP) de la zone 3, pourraient selon lui devenir problématiques fiscalement :

La banlieusardisation que Hodgers est en train de provoquer à Genève, qu'on construise là à la Praille, qu'on fasse un concentré à la New York ou à la Défense, cela ne me gêne pas. Mais qu'on fasse des petits trucs, comme ça un peu partout où il y a un peu de social, un peu de ceci, un peu de cela, et même les PPE aujourd'hui, avec les taux hypothécaires tellement bas, ce n'est pas forcément des gens ensuite avec un minimum de potentiel fiscal.
(M. Bühler)

Alimentée par une perception plus ou moins étayée ou fantasmatique des risques sociaux, économiques et fiscaux à venir associés au modèle de développement urbain du quartier proposé, il ressort que cette critique trouve aussi certains échos dans l'histoire urbaine locale du quartier. L'exemple de la cité des Avanchets, un grand ensemble construit dans les années 1970 à côté du quartier résidentiel de la zone villas de Cointrin, semble avoir laissé quelques traces dans la mémoire locale des habitants. À en croire les propos de M. Cédric, urbaniste à l'Office de l'urbanisme (DT), cette cité est ce qui, dans les imaginaires des habitants, se rapproche le plus de « la ville ». La requalification-densification du quartier est perçue comme une expansion de cette cité menaçant le « petit paradis » que les « gens ont soigné » depuis des années :

Nous, comme urbanistes, on arrive quand même avec une certaine violence. Ce petit paradis que les gens ont habité là depuis des années, que les gens ont soigné, il va être quelque part détruit... Et la ville qui est aussi un peu représentée dans les imaginaires par les Avanchets, la ville va venir là [dans le quartier], donc c'est sûr que c'est assez difficile pour les gens, clairement. (M. Cédric)

De manière réflexive, certains acteurs institutionnels rencontrés tendent de comprendre les réserves exprimées par des propriétaires du quartier de la zone villas de Cointrin à propos de l'édification de cette cité. À l'époque de la construction des Avanchets durant les années 1970, M. Luca (urbaniste rattaché à l'Office de l'urbanisme, DT) rappelle que les habitants de la zone villas de Cointrin ont commencé « à prendre l'habitude de se refermer, car pendant des années, pendant toute la durée des travaux, c'était le bruit, les nuisances, la poussière et tout ça. On plante des haies tout de suite pour fermer la vue. » Puis il mentionne que « certains récits » des habitants « disaient » aussi que « là-bas, ça craignait », que c'était « une population de n'importe quoi », dont certains « venaient parfois voler dans leur jardin ». Cette réception difficile chez certains habitants du quartier du Cointrin de l'arrivée de la cité des Avanchets dans leur environnement proche, une réception qui semble s'accompagner de la diffusion sociale de différentes rumeurs ou commérages, explique pourquoi le quartier de Cointrin est devenu progressivement, selon lui, « hermétiquement fermé » et pourquoi les propriétaires entendent souvent garder leurs distances (dans tous les sens du terme) avec cette cité.

Lors d'une rencontre informelle à la mi-septembre 2020 avec M. et M^{me} Voll dans leur propriété de la zone villas, ces derniers reviennent sur le développement urbain du quartier. « Heureux » du résultat de la votation populaire du 9 février 2020 qui a vu le projet de modification de la zone villas de Cointrin en zone de développement rejeté par une majorité de la population genevoise (soit 55,71 %), tout en précisant « qu'on ne s'y attendait pas, il faut bien l'admettre », le couple évoque aussi la rencontre fortuite avec une voisine habitant le même chemin, et qui avait pris la décision de vendre sa propriété à un promoteur avant même le résultat de la votation. Alors que le terrain d'à côté devait initialement accueillir un immeuble, c'est apparemment un projet de « grandes villas » qui semble se dessiner. Sans savoir précisément à quoi vont ressembler ces grandes villas, M^{me} Voll se dit en quelque sorte soulagée dans tous les cas : « C'est mieux que d'avoir une extension des Avanchets directement en face de chez eux. »

Ces observations empiriques témoignent combien la cité des Avanchets est érigée en exemple repoussoir du projet de densification du quartier, auquel d'autres gabarits sont préférés, «à taille humaine» notamment. C'est à la fois une distance sociale qui est exprimée envers les fractions les plus précaires des classes populaires, mais aussi le refus d'un certain «gigantisme» associé au chaos urbain. Dans ce souci de construire une cité à «dimension humaine», c'est la référence au «village» paisible qui est mobilisée par de nombreux propriétaires, que ce soit dans les discussions houleuses des séances publiques ou sur les banderoles fixées sur certaines propriétés de la zone villas.

La banderole qui était le plus souvent exprimée, c'était «Touche pas à mon village». (M. Luca, E1)

«Au secours, sauvez notre village», «Stop au projet mégalo, halte au béton.» (*Tribune de Genève*, 5 mai 2016)

Il ressort que la défense de la morale de l'effort et du mérite, d'une part, et les craintes exprimées face à la conséquence induite par les constructions de «grands ensembles», d'autre part, sont révélatrices en un sens de l'appartenance sociale commune à laquelle les résidents interviewés se réfèrent implicitement par-delà leurs différences internes lorsqu'ils qualifient leur quartier pavillonnaire de «ni chic», «ni banlieusard». Une manière indirecte de se classer aussi socialement ni «en haut», ni «en bas» de l'échelle sociale.

LA DÉFENSE DU «POUMON VERT» EN GUISE DE SAUVEGARDE DE LA ZONE VILLAS

Certains arguments en faveur de la sauvegarde du quartier sont également fondés sur son caractère verdoyant, comme le donne à voir une banderole à Cointrin, publiée dans le journal *Pic-Vert* (n° 113, juin 2016) : «Les humains des cités ont aussi besoin de verdure. Non aux tours de bureaux!» En phase avec l'esprit du temps, ces prises de position s'accompagnent parfois d'une tendance à une

forme de «patrimonialisation»⁵⁵ des qualités verdoyantes du quartier méritant d'être sauvegardées pour leur valeur esthétique et éco-logique, comme le souligne M. Bühler dans son témoignage.

Quand vous vous promenez et que vous voyez le nombre de cèdres, de chênes anciens, enfin de beaux arbres, c'est quand même un beau quartier [...]. Je dis beau quartier parce qu'on a cette verdure. On a de beaux arbres qui sont considérés comme nobles: les cèdres du Liban, des arbres anciens..., qui ont une valeur économique sur le plan CO₂. Et maintenant je dis «beau» aussi par rapport aux horreurs que les promoteurs construisent autour. Prenez [en guise d'exemple] l'étang ou le superbe écoquartier de Meyrin, où vous n'avez pratiquement pas d'espaces entre les immeubles. C'est sous cet angle-là que je dis que Cointrin commence à devenir un beau quartier.

Cette stratégie de patrimonialisation de certaines qualités du quartier semble parfois avancée indépendamment des projets résidentiels à venir des personnes concernées (rester, transmettre, partir). Ce type de stratégie rhétorique permet aussi de donner le change à l'étiquette d'égoïste dont les propriétaires sont parfois affublés, comme le laissent entendre très explicitement les propos d'un habitant publiés dans la presse romande évoquant le caractère «paisible et convivial» de l'endroit qui pourrait aussi «profiter» à d'autres:

Je ne pense pas qu'à ma petite personne; même si je décidais de partir, j'aimerais que d'autres puissent demain profiter de cet endroit paisible et convivial. (Propos d'un habitant cité)⁵⁶

Dans le cadre du référendum populaire lancé en avril 2019 contre le projet de modification de zone de Cointrin⁵⁷, il ressort que la référence au poumon vert semble avoir été «un des

55. Dubost, 2013.

56. Bézaguet, 2016.

57. Cf. chapitre 5.3.

gros argumentaires de la population » selon M. Aebischer (urbaniste-paysagiste travaillant à la commune de Meyrin) :

Un des gros argumentaires de la population pour le référendum, notamment à Cointrin, c'était : « Préservons le poumon de verdure à l'échelle de la rive droite. » Le poumon de verdure à l'intérieur de parcelles privées, de villas, en préservant les arbres qui sont là, en préservant les maisons.

Or, il s'avère que la référence à la fonction de « poumon vert » que pourrait représenter la zone villas de Cointrin n'est apparemment pas nouvelle, même si elle a été beaucoup mobilisée dans les controverses publiques à l'occasion du projet de modification de zone soumis le 9 février 2021. Historiquement, on a vu comment ce regard porté sur les qualités des espaces verts du quartier demeure indissociable de sa situation géographique. Progressivement, on reconnaît au quartier le statut d'enclave verdoyante située entre des aménagements urbains beaucoup plus conséquents : l'autoroute A1 et l'aéroport au nord, la cité des Avanchets au sud, les grands immeubles commerciaux bornant l'avenue Louis-Casaï délimitant le quartier ouest et est de Cointrin. Dans cette configuration spatiale, les espaces verts du quartier de Cointrin sont considérés comme un poumon vert profitant à l'ensemble de l'agglomération du secteur.

C'était impensable à l'époque d'imaginer la construction d'immeubles de quinze étages dans la zone de l'aéroport. Ce n'est pas sécurisé parce que, s'il y avait un crash d'avion, ce serait une catastrophe. Normalement, on ne met pas des habitations proches d'un aéroport, de la piste d'atterrissage. À l'époque [dans les années 1970-1980], [...] on imaginait déjà la vitrine économique à Pré-Bois, et ici ça resterait la zone villas parce que c'est le poumon vert. En plus, depuis qu'ils ont construit les Avanchets, on s'est dit maintenant on est le poumon vert. Mais on ne va pas détruire le poumon vert! (M^{me} Dao)

Cet héritage explique sans doute aussi pourquoi le projet de réforme urbaine du quartier a accordé une attention particulière au « végétal », via l'aménagement de différents « îlots de verdure », cherchant parfois à composer avec certaines propriétés du paysage existant. Il n'en demeure pas moins que la réforme projetée sur le quartier se solderait indubitablement par certaines transformations-réaménagements des espaces verts (densification oblige), alors que les propriétaires rencontrés affichent la nécessité de sauvegarder l'existant en l'état, ce qui est (pourrait être) perçu par les réformateurs urbains comme une forme de sanctuarisation du végétal.

UN PROJET QUI FAIT « GRAND BRUIT »: CONTROVERSES AUTOUR DE LA POLLUTION SONORE

Une conférence publique a été présentée au Crowne Plaza par M. Hodgers pour dire ce qu'il allait faire de Cointrin. Donc, j'arrive là et j'entends trois mots qui m'ont choqué: « L'avenir de Cointrin, je veux le résumer en trois mots: qualité, qualité, qualité. » Alors quand j'entends quelqu'un parler comme ça, je me méfie. La première des choses, si on n'explique pas ce que l'on entend par « qualité », ça ne va pas! C'était ma première réaction. Et après, dans sa conférence, il a dit: « Nous allons construire des barres d'immeubles près de l'autoroute, et des bâtiments de huit à onze étages dans la région, dans tout le quartier de Cointrin, qui vous protégeront du bruit. » Je me suis dit: « Mais il se moque de nous! Il se moque de nous! » (M. Laurent)

Parmi les autres préoccupations environnementales soulevées par les habitant·es de la zone villas, les désagréments sonores occupent une place de choix relativement sensible. Les propriétaires que nous avons interviewé·es reconnaissent quelques avantages à vivre à proximité d'un aéroport international. L'accès à l'aéroport se fait aisément à pied et ne prend qu'une dizaine de minutes. En outre, l'accessibilité aux TPG (dont les lignes de bus et de tramway passent tout près de la zone villas) et au réseau CFF (qui permet de voyager en Suisse depuis la gare CFF de l'aéroport) est

grandement facilitée. Ces avantages, qui participent au confort urbain des habitant·es de la zone villas, viennent en quelque sorte compenser la gêne occasionnée par le bruit des avions. Ils ont effectivement appris à vivre avec, si bien que l'apparition des avions dans le ciel fait partie intégrante de l'identité historique du quartier.

Mais personne ne va se plaindre des avions, maintenant. Pas nous, en tout cas. Parce que c'est la construction qui amplifie le bruit. Pour moi, avoir plus de bruit dû à des constructions : ça me gêne. Mais d'avoir le bruit des avions que j'ai depuis toujours ? Je le savais déjà avant. (M. Laurent)

L'éco-conception d'un quartier densifié tel que promu dans le projet de modification de zone, notamment avec le développement d'une vitrine économique et des bâtiments orientés de telle sorte qu'ils atténueraient le bruit des avions, n'a pas spécialement convaincu des habitants de la zone villas. De l'avis de ces derniers, le bruit des avions sera, au contraire, grandement amplifié. Une bataille d'experts s'est donc engagée entre, d'un côté, les agents du Service de l'air, du bruit et des rayonnements non ionisants mandatés par les pouvoirs publics et, de l'autre côté, les associations Cointrin-Ouest et Pic-Vert Assprop, qui restent dubitatives quant au système de relevés des nuisances sonores employé. Cette âpre bataille, qui a eu lieu dans les réunions publiques que nous avons observées, sur le terrain du Grand Conseil (2019) et par voie de presse, n'a jamais abouti à un accord, ce qui s'est traduit dans les urnes par le discrédit du projet de déclassement des zones villas (cf. votation populaire du 9 février 2020).

Je leur dis : « Montrez-moi où j'ai tort ! » Et depuis deux ans et demi, aucun scientifique n'est venu me contrer. Aucun ! Bon je suis scientifique aussi. J'ai proposé à M. Veillard⁵⁸ [...] du service d'expertise officiel compétent, d'assister à un débat qui a été fait au Grand-Saconnex. Il n'a pas voulu assister à ma conférence.

58. Nom fictif.

Il devait donner sa conférence après. J'ai dit que ça ne me dérange pas qu'il vienne et qu'il pose des questions, qu'il me contredise. Je suis là pour ça. Seuls les députés avaient le droit d'être présents. Il y avait un architecte acousticien qui était présent. Ma conférence avait duré une heure avec les questions. Et cet acousticien n'a posé aucune question. Donc il n'a pas contredit ce que j'avais dit. Donc, pour moi, qui ne dit rien consent ! C'était l'occasion pour lui de démontrer que je dis des bêtises. Surtout que ce n'était pas la première fois que je disais ça. Ils avaient donc largement tout le dossier pour pouvoir me contrer. (M. Laurent)

Plus qu'une bataille d'experts en acoustique, les associations de riverains des zones villas ont interprété la ferme position des experts mandatés par les pouvoirs publics comme une tentative de percée du projet de modification de zone, en dépit des leitmotivs savamment avancés par les habitants du quartier qui craignent réellement pour leur santé.

Pour moi, ce qui n'est vraiment pas considéré de la part de l'État, c'est de ne pas tenir compte des nouveautés médicales qui disent que le bruit agit sur la santé des gens. Le stress tue, et le stress lié à un réveil nocturne, ça tue. Et ça tue des milliers de personnes par an. Donc il faut faire quelque chose. Je ne suis pas médecin, donc je n'ai pas abordé ça, mais il y a plein d'études. Même à l'État, il y a eu des études, je les ai dans mes documents. (M. Laurent)

LE TERRAIN DE LA LUTTE: MOBILISATIONS, RÉSULTATS ET EFFETS SUR LA DENSIFICATION DE LA ZONE VILLAS

À la suite d'un référendum populaire lancé en avril 2019 (et ayant récolté suffisamment de signatures en septembre 2019), le projet de modification de la zone villas de Cointrin⁵⁹ en une «zone de développement» fut soumis à votation cantonale à l'hiver 2020. Ce projet sera finalement rejeté en votation cantonale par la

59. Adopté par le Conseil d'État en 2017 et approuvée par le Grand Conseil genevois le 10 avril 2019 dans une loi (Loi modifiant les limites de zone sur le territoire de la commune de Meyrin).

population le 9 février 2020. Dans la présente partie, on s'attachera d'abord à exhumer quelques jalons de ce terrain de lutte saisis à l'échelle des principaux protagonistes concernés (répertoire d'action collective, stratégies de mobilisation et d'alliance, affiches de campagne). Il conviendra ensuite de documenter leurs réactions aux résultats des urnes, pour le moins inattendus. Puis on donnera à voir le devenir du projet de densification du quartier pavillonnaire en soulignant combien celui-ci fait l'objet d'une appréhension différenciée selon les acteurs concernés. Face aux attentes contrastées, on verra enfin comment la question de la concertation entre les différentes parties prenantes est portée à l'attention publique, à la fois en théorie et en pratique, alors que les tensions sont encore palpables.

UNE CAMPAGNE ANIMÉE

Dans le communiqué de presse du Conseil d'État soutenant le projet de modification de la zone villas de Cointrin, les principaux arguments en faveur de cette opération de requalification du territoire sont rappelés comme suit :

**COMMUNIQUÉ DE PRESSE DU CONSEIL D'ÉTAT,
«COINTRIN-EST ET OUEST: UN NOUVEAU QUARTIER ET 2300
LOGEMENTS», 11 DÉCEMBRE 2019**

« Répondre aux besoins de la population - Le développement du secteur de Cointrin-Est et Ouest permettra de répondre en partie au besoin en logements, pour toutes les classes de la population, en diminuant la charge de trafic pendulaire, tout en créant des espaces publics de qualité, verts et mutualisés. Près de 2300 nouveaux logements et 800 emplois pourraient ainsi être créés à long terme (2050) de part et d'autre de l'avenue Louis-Casaï, de manière très progressive et en accord avec les propriétaires fonciers. Rappelons que pour soutenir les propriétaires de villas situées en zone de développement, le Département du territoire (DT) a récemment adopté de nouvelles mesures. Ces dernières se traduisent par une meilleure valorisation du prix des terrains admis dans les plans financiers et l'introduction de la possibilité d'un encaissement immédiat du produit de la vente du terrain

bâti avec une plus-value de 32 % au maximum. *Un nouveau quartier en ville* – En évitant d’empiéter sur la zone agricole, ce projet propose de construire des logements répondant aux besoins de la population genevoise au sein de quartiers vivants, proches des axes de transport et des périmètres déjà urbanisés. Son emprise sur les 11 % de zone 5 appelés à être densifiés permet de conserver les 89 % de la zone villas restante. *Créer une qualité de vie* – Le développement de Cointrin permet de créer des logements dont les Genevois·es ont besoin, mais également de déployer un vaste réseau d’espaces publics et verts, favorables à la biodiversité et accessibles à toutes et tous. Les transports publics seront renforcés, le trafic automobile de transit fortement restreint et les mobilités douces encouragées. L’architecture des logements sera variée, avec des gabarits différenciés et l’offre sera mixte pour répondre aux besoins de l’ensemble de la population : logements d’utilité publique (LUP), logement coopératifs, locatifs et propriétés par étage (PPE). *Un environnement maîtrisé : bruit et air* – Ce secteur bénéficiera directement de la réduction des émissions sonores que l’aéroport devra respecter à l’horizon 2030, conformément aux objectifs fixés dans la convention du 22 mai 2019 liant le canton de Genève et l’aéroport. De plus, il a été démontré que l’urbanisation future n’entraînera pas d’augmentation significative des nuisances sonores dues aux réflexions du bruit des avions dans le quartier (étude d’impact). Grâce à la stratégie cantonale de protection de l’air, la qualité de l’air devrait s’améliorer d’ici à 2030 sur ces deux périmètres, par rapport à la situation actuelle. »

Communiqué de presse, « Cointrin-Est et Ouest : un nouveau quartier et 2300 logements », [www.ge.ch/document/point-presse-du-conseil-etat-du-11-decembre-2019# extrait-18441].

Dans les semaines qui ont précédé cette votation cantonale, une série d’affiches de campagne ont fleuri dans les rues et donné à voir les mots d’ordre des différentes formations politiques et groupes d’intérêt, certains favorables, d’autres hostiles au projet de

déclassement de la zone villas⁶⁰. Ces affiches attestent des thèmes différenciés tels que la question du logement («spéculation», «logement abordable») ou celle de l'environnement («abattage d'arbres», «pollution sonore», «bruit», «ville écologique et solidaire»), ou encore d'une certaine conception de l'État planificateur («rigide, inefficace, étatiste»).



60. Les affiches de campagne que nous rapportons ont été photographiées par Arnaud Frauenfelder.



M. Robin, un des habitants activement mobilisés contre le projet de modification de la zone villas, se remémore la façon dont il a récolté les précieuses signatures dans le contexte du lancement du référendum. Il souligne à la fois l'ampleur du travail engagé et ses doutes, tant les alliances à construire et les soutiens à obtenir n'allaien guère de soi. Étant donné l'échelle cantonale du référendum, il fallait, selon ses dires, « couvrir » le terrain et mettre les bouchées doubles : « On a travaillé presque jour et nuit pratiquement, ainsi que le week-end. Les marchés, les sorties d'églises... On a fait toute la République⁶¹ quoi ! Et même jusqu'à Cologny et compagnie ! » En outre, il rappelle le travail de mobilisation des associations potentiellement concernées, ainsi que les difficultés associées à la construction des arguments communs au fondement de la contestation :

On a pu mobiliser dix associations du canton, localisées à Cointrin, au Grand-Saconnex, au Petit-Saconnex, au nord de la ville de Genève. On faisait deux à trois réunions par semaine. Et il y a eu parfois des prises de bec. Il a fallu modérer les gens. Ce n'était pas une question de zone, du terrain ou de la surface

61. Expression populaire qui suggère ici que l'entreprise de mobilisation a porté sur différents lieux de l'espace du territoire cantonal dans l'optique de pouvoir toucher un large spectre de la population.

à déclasser. C'était de trouver une entente sur comment exposer le problème et faire des affiches, distribuer des dépliants dans les boîtes aux lettres de tous les ménages, rédiger des pamphlets à droite et à gauche, et puis le contenu de ces contestations. Et là, c'était le pire. Parce qu'il y avait des gens pour qui le simple fait de dire « NON à... » suffisait! Il fallait quand même expliquer pourquoi on disait non! Il y a donc eu des tensions dans les groupes, dans ces associations.

Ainsi, les opposants au projet de déclassement de la zone villas n'étaient pas confiants quant à leur capacité à rallier les habitants (propriétaires ou non) de la rive gauche :

M. Robin : À Cologny, on y est allés pour couvrir le terrain. Mais on ne densifie pas à Cologny. Dans notre esprit, c'était raté. Parce que Cologny, faut pas y toucher!

Q: C'est-à-dire?

M. Robin: C'est-à-dire que c'est protégé, c'est pour la classe des riches. Tous ces quartiers-là, on ne les densifie pas. Au contraire, il y a un habitant pour 10 000 m²! [...] La majorité des gens [de la rive gauche], ils disaient : « Là-bas [à propos de la rive droite du lac], on peut construire parce que ce n'est pas chez nous. Quand ils [les autorités d'aménagement du territoire] s'occupent de cela, ils ne s'occupent pas de chez nous. »

Contrairement à leurs appréhensions, M. Robin et les militants anti-déclassement de la zone villas avaient plutôt été bien reçus par les habitants de la rive gauche, qu'ils ont abordés en faisant du porte-à-porte, ainsi qu'en occupant les lieux publics aux heures de forte affluence, par exemple les jours du marché :

L'endroit idéal : c'est le marché de Rive. Tous les gens qui habitent dans les zones du lac et jusqu'à la frontière vont faire leurs courses dans le quartier des Eaux-Vives. Et là, c'est facile de les attraper. Certains nous avaient claqué la porte au nez. On ne pouvait pas discuter. Mais la fois d'après, on les retrouvait. Ils avaient discuté à droite et à gauche avec leur famille, et ils se sont dit qu'il faudrait

peut-être se remuer une fois de temps en temps pour essayer de faire quelque chose en se disant: «On ne veut pas que cela se fasse chez nous.»

Ainsi, ces habitants des quartiers aisés, d'abord distants, se sont finalement ralliés à la cause en prévision des actions futures que l'Office de l'urbanisme pourrait projeter dans leur zone résidentielle ou à proximité. Ce qui faisait l'affaire de M. Robin, qui a ajusté sa stratégie argumentative en usant d'un sens du tact doublé d'une pugnacité (qu'il appelle «la tchatche») :

Quand on est allés remuer un peu Vandœuvres et compagnie, en tapant aux portes carrément, on avait quand même été reçu. Même si parfois c'était que la gouvernante qui était là. Au début, les réactions étaient du type: «Non, cela ne m'intéresse pas [de signer le référendum]». Et puis en forçant un peu avec la tchatche [rires], ils nous disaient: «Attendez! Je vous fais un café et vous m'expliquez ce que vous voulez.» Et après une demi-heure de discussion, je tentais le coup en leur disant: «Là, je vais partir et vous déciderez quand vous voudrez. On est [dans le quartier de] Rive trois fois par semaine, à chaque fois qu'il y a le marché.» Et la majorité des gens nous ont dit: «Non, non! Donnez-moi votre feuille, je vais la signer.» Et cela prenait [forme]. Quand cela les intéresse, ceux de la rive gauche, il y a un échange qui se fait pratiquement automatiquement. Car, tout d'un coup, cela leur titille l'esprit. Ils se disent: «À Genève, on n'a plus de sécurité dans nos maisons.»

Autrement dit, c'est la crainte d'une politique élargie de dézonage des quartiers de villas qui aurait motivé les habitants issus d'autres parties du canton à prendre position en signant la demande de référendum et ensuite en votant contre le projet de déclassement de la zone villas de Cointrin, un quartier résidentiel qui contraste nettement avec leur zone d'habitation. Selon M. Robin, ce serait donc bien une alliance d'habitants des zones villas qui serait à l'origine de la «fronde populaire» contre la politique d'urbanisation prônée par le canton. Ce jeu d'alliances, qui

ne va pas forcément de soi selon les univers sociaux et les intérêts impliqués, rappelle combien «la catégorie de propriétaire» potentiellement mobilisée aussi dans ces luttes «unifie [...] à des fins symboliques et politiques», comme le souligne justement la sociologue Anne Lambert, «des individus qui en réalité n'ont ni les mêmes propriétés ni les mêmes perspectives de mobilité»⁶².

Une analyse similaire centrée sur l'importance d'une coalition de propriétaires est exprimée par M. Aebischer, urbaniste-paysagiste travaillant pour la commune de Meyrin, qui se remémore encore ses doutes quant à l'issue du vote, même si, au départ, il demeurait relativement confiant : «On faisait un peu des paris.» Les pronostics évoqués entre collègues sur l'issue de la votation cantonale laissaient présager un résultat serré selon l'interprétation de paramètres clés : entre, d'un côté, la prise en compte des intérêts concrets différenciés des habitants «de la rive gauche» par rapport à ceux «de la rive droite», pouvant faire pencher la balance vers l'acceptation du projet de loi ; et, d'un autre côté, le travail de lobby mené par différents collectifs de propriétaires sur l'ensemble du canton, pouvant inciter au refus du projet de déclassement des zones.

En voyant Cointrin, je me suis dit [au départ] que ça pourrait passer [l'acceptation du projet de loi de modification de zone], préalablement à ces votations de novembre [où la densification du Petit-Saconnex et une modification de zone au Grand-Saconnex en vue d'un projet immobilier étaient refusées]. Parce qu'à l'échelle du canton, c'est toujours le jeu suivant : comment la rive gauche va voter sur des objets de la rive droite ? C'est un peu caricatural, mais on se disait comme ça qu'on faisait un peu de manière malicieuse des paris sur le oui ou le non. On se disait quels sont les critères pour le oui ou pour le non ? Soit ils se disent que si la densification se faisait en rive droite, la rive gauche serait préservée de la densification, et elle conserverait son cadre de vie idéalisée. Ou ils auraient pu aussi se dire que si on soutient nos collègues propriétaires de zone de villas, si on prend la logique de lobby ou d'intérêt de l'association Pic-Vert par exemple, on les

62. Lambert, 2015, p. 268.

soutient et on refuse la densification parce qu'en tant que collectif propriétaires, on n'en veut pas! Donc il y avait un peu le pour et le contre.

Vers la fin de l'année 2019, constatant le refus du vote sur des projets de modification de zone situés sur une commune voisine, puis la montée en force d'une initiative « Pour un urbanisme plus démocratique »⁶³, M. Aischer devenait toujours plus sceptique quant à l'issue favorable du scrutin :

Si on revient à Meyrin, au début, je me suis dit que ça passera parce qu'on offrira les conditions au débat ultérieurement et puis on y croit. Mais, courant octobre et novembre 2019, il y a eu beaucoup de débats sur l'introduction de cette initiative « Pour un urbanisme plus démocratique ».

Derrière la critique de l'action de l'État portée à l'attention publique par cette initiative qui s'est immiscée dans le débat de la votation du 9 février 2020, c'était la question même de la conception de la densification qui était mise au centre du débat (qualitative *vs* quantitative), et de l'implication ou non d'habitants concernés dans l'établissement des « plans localisés de quartier ».

Lorsque l'État décide de densifier, il établit des « plans localisés de quartier » (PLQ). Cet outil impose des règles de construction qui impactent durablement la vie des habitants du périmètre concerné, souvent sans leur accord. Cette pratique a vu pousser à Genève des barres d'immeubles sans âme, ainsi que la destruction rapide de notre patrimoine bâti et arboré. Afin que l'État soit obligé de tenir compte de l'avis de la commune, respectivement des citoyens, signons cette initiative afin d'avoir un urbanisme plus démocratique, plus humain et de qualité.⁶⁴

63. Cette initiative réunissait 47 associations d'habitants et visait « à donner davantage de pouvoir aux communes, habitants et propriétaires face à l'État ».

64. Cf. [https://urbadem.ch/sites/default/files/initiative-urbadem_a4.pdf]; Revello, 2020.

Face à cette nouvelle tournure des débats, M. Aebischer sent que l'issue de ce scrutin pourrait être clairement plus serrée que prévu.

Il y avait dès lors ce débat-là sur la densification : « Comment on la fait? », « Qualité *vs* quantité », etc. Et dès que les modifications de zone du Petit-Saconnex et du Pré-du-Stand ont été refusées, là je me suis dit personnellement que c'est planté parce que le débat public n'a pas été fait sur ces questions-là et que la population votera contre par principe de précaution. Donc, et ça c'est mon point de vue personnel, on était dans ce malaise de beaucoup de projets en cours de densification. Avec peut-être aussi des images de projets qui sortent de terre fin 2018, comme l'écoquartier de la Jonction qui était très verdo�ant dans les planches de concours, alors qu'il n'y avait toujours pas d'aménagements extérieurs. On ne voit que des gros blocs⁶⁵ [...], et on se dit : « Est-ce que c'est ça l'écoquartier de demain!? » C'est toujours une question d'image et de représentation [...]. C'étaient des discussions qui étaient très macros, avec une image qui était relativement précise, un peu choquante comme ça de voir des barres, une organisation d'implantations [...], mais cela n'aurait jamais été l'image finale. C'est ça qu'il y a eu en termes de communication : de grands projets qui ont produit des images, mais des images qui les ont finalement desservis. Car la modification réglementaire ne change qu'une seule chose : l'affectation et le potentiel de densité. Ça ne nous dit rien sur le projet. Ça pose des chiffres, ça pose une couleur sur une carte, mais ça ne nous donne rien d'un projet. Et, en fait, c'est peut-être là qu'il y a eu un biais en termes de communication : une modification de zone = des barres = du béton = du négatif! 1,8 de densité? Ça ne dit rien sur la qualité d'un quartier.

À quelques jours de l'issue du scrutin, le doute semblait entrer en résonance avec l'apparent brouillage des clivages politiques traditionnels tant à gauche qu'à droite. L'extrait de l'article de presse

65. Les commentaires à propos des grandes «barres d'immeubles», assimilées dans des articles à des «horreurs soviétiques», selon les mots de porte-parole d'association, fait partie de la critique véhiculée dans l'initiative intitulée «Pour un urbanisme plus démocratique à Genève» («Ils veulent en finir avec les horreurs soviétiques», *Tribune de Genève*, 14 janvier 2020).

suivant explique ces brouillages comme la résultante de «la nouvelle donne climatique». Ce constat se retrouve dans diverses prises de position des formations politiques et groupes d'intérêt⁶⁶.

Entre construction de logements et préservation de la zone villas, le projet d'aménagement soumis au vote le 9 février [2020] divise tant à gauche qu'à droite. À Genève, l'urbanisation de Cointrin, soumise au vote le 9 février, fait voler en éclats les clivages politiques. C'est que, entre construction de logements et préservation de la zone villas, la nouvelle donne climatique est venue brouiller les cartes. Et fait vaciller la traditionnelle opposition gauche-droite. Chez les défenseurs du projet qui prévoit la création de 2300 logements et 800 emplois d'ici à 2050, on trouve les socialistes, le PDC, SolidaritéS, mais aussi certains Verts et certains PLR. Le MCG, l'UDC, le PLR, le Parti du travail et les Jeunes Verts sont quant à eux rangés dans le camp des opposants. Trop divisés pour prendre position, les écologistes laissent la liberté de vote. (Sylvia Revello, «L'urbanisation de Cointrin brise les clivages politiques», *Le Temps*, 4 février 2020)

SURPRISE DANS LES URNES

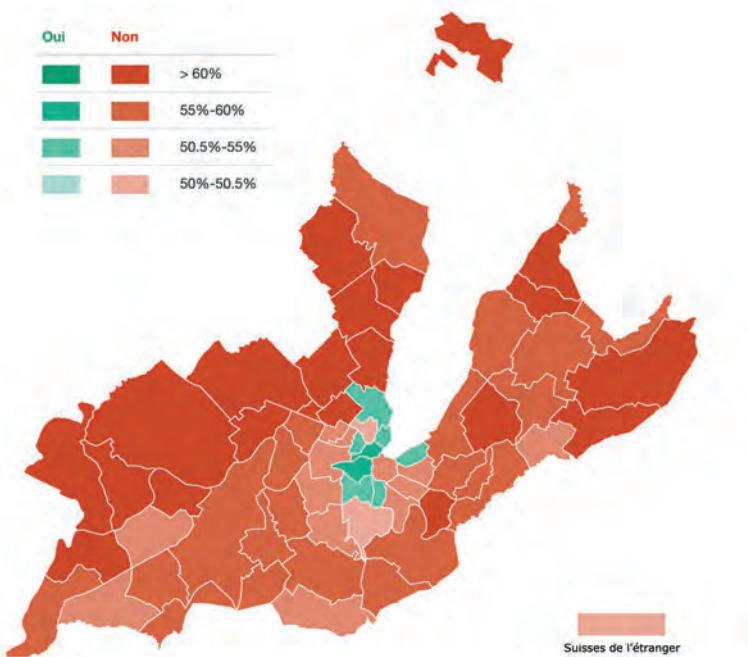
Le 9 février 2020, le résultat des urnes tombe : le projet de déclassement de la zone villas de Cointrin est rejeté à plus de 55,71 %.

La répartition des résultats entre communes révèle l'étendue de l'opposition au projet. Alors que toutes les communes ont refusé le projet de classement des zones villas concernées, seuls quelques quartiers du centre-ville de Genève l'ont accepté : Pâquis, Saint-Gervais, Prairie-Délices, Eaux-Vives-Lac, Cluse-Roseraie, Acacias, Mail-Jonction, Prieuré-Sécheron⁶⁷.

Du côté des acteurs institutionnels impliqués dans la promotion du projet de déclassement, les résultats des urnes viennent de manière générale contredire les pronostics et s'apparentent à une forme de désaveu de la politique urbaine cantonale menée dans

66. Pour une vue générale et précise des prises de position, cf. [www.ge.ch/votations/20200209/doc/Brochure-cantonale.pdf], pp. 54-59.

67. Pour une présentation détaillée des résultats de la votation populaire du 9 février par commune, cf. [www.ge.ch/votations/20200209/cantonal/2/]



Résultats de la votation populaire du 9 février 2020
[\[www.ge.ch/votations/20200209/cantonal/2/\]](http://www.ge.ch/votations/20200209/cantonal/2/)

le secteur. Pour M. Dubuis, collaborateur du Département du territoire, le résultat de la votation cantonale équivaut, selon ses termes à une véritable «gifle populaire». Cette formule forte entre en résonance avec le ton employé dans le communiqué de presse du Conseil d’État publié le 9 février 2020, qui «prend acte du refus» tout en annonçant sa volonté de reprise du «dialogue» avec les communes et acteurs concernés «pour réengager de manière concertée l’avenir de ce périmètre».

Le Conseil d’État prend acte de ce refus qui témoigne de la grande sensibilité de la population à la dimension environnementale de ce projet. Ce résultat ne met pas un frein à la construction de nouveaux quartiers mais invite les autorités à redoubler d’efforts en matière de qualité urbaine, en particulier sur la question de maîtrise des nuisances sonores et de qualité de l’air. Le Conseil

d'État reste déterminé à lutter contre la pénurie de logements en planifiant des quartiers durables. Il reprendra le dialogue avec les communes et les acteurs concernés pour réengager de manière concertée l'avenir de ce périmètre.

Du côté des habitants concernés, l'étonnement est aussi de mise tant l'issue semblait inespérée, même si ce résultat est vécu comme une heureuse nouvelle. M. Voll, que nous avions retrouvé en septembre 2020, peut en témoigner : « On ne s'y attendait pas, il faut bien l'admettre. » De même, M. Robin souligne combien le résultat des urnes a été inattendu :

On était vraiment dans l'expectative. On pensait qu'on allait se faire déboulonner [...]. On pensait clairement qu'on n'atteindrait pas le quorum. Parce que sur certaines zones du canton, il y a déjà eu des référendums. Mais les personnes impliquées n'avaient pas vraiment fait la battue. Et si ces zones ont pu être déclassées, c'est aussi parce que c'était communal. Tandis que nous, on a contesté une décision cantonale, en dénonçant le fait qu'on ne s'occupe pas des citoyens, qu'on passe outre. Alors à partir de ce moment-là, c'est un référendum cantonal. [...] Finalement, on ne s'est pas fait déboulonner. C'est même le contraire qui est arrivé en réalité, avec un coefficient d'acceptation quasiment de 100 % des votants ! [...] Quand on a vu les résultats, on a fait la fête !

Notre enquête révèle pour sa part que les prises de position et les opinions relatives au référendum populaire ne sont pas liées de manière mécanique aux dispositions sociales⁶⁸ liées à l'attachement ou au détachement de l'habitat et aux projections d'avenir résidentiel associées. En effet, il importe de souligner ici que parmi celles et ceux qui militent pour la préservation de la zone villas, nous relevons aussi bien des propriétaires qui ne souhaitent pas quitter le quartier que d'autres qui sont prêts à le faire, par exemple en procédant à la vente de leur villa. De plus, on trouve parmi ces sympathisants des personnes qui ne résident pas dans la zone villas, mais

68. Bourdieu, 1979, pp. 528-529.

qui y sont pourtant très attachées. Un déclassement de zone aurait été apparenté à un « déclassement social » par les propriétaires que nous avons interviewés. D'une manière générale, il semble que :

Le degré auquel les individus et les groupes sont tournés vers l'avenir, la nouveauté, le mouvement, l'innovation, le progrès [...] et, plus généralement, inclinés à l'optimisme social et politique ou au contraire orienté vers le passé, portés au ressentiment social et au conservatisme dépend en effet de leur trajectoire collective, passée et potentielle, c'est-à-dire du degré auquel ils ont réussi à reproduire les propriétés de leurs ascendants et auquel ils sont (ou se sentent) en mesure de reproduire leurs propriétés dans leurs descendants.⁶⁹

Cela étant dit, il n'en demeure pas moins que la population du secteur concerné, y compris des communes voisines, semble avoir massivement affirmé son rejet du projet de modification de zone (à plus de 60 %), une dynamique favorisée par une mobilisation associative locale relayée aussi par certains groupes d'intérêt, comme le relève M. Aebischer.

Sur le taux de votation, sauf erreur, sur Meyrin et les communes voisines, on était à plus de 64 % pour le Grand-Saconnex, Vernier, Meyrin. J'avais pris le périmètre pour me rendre compte. Il y a la votation cantonale qui est un peu lissée à un niveau inférieur. Plus de 60 %, c'est un vrai non, quoi! On n'est pas à 51 ou 52 % [...]. Je me suis dit qu'à l'échelle micro, il y a eu beaucoup de ralliement à cette cause du non, qui a été bien alimentée et articulée par les associations locales, qui sont très présentes en termes de capacité de réaction, de diffusion, un réseau très fin avec M. X., M. Y., des collectifs de parents d'élèves, etc. Ça va très vite entre eux. Dernièrement, on a aussi eu des réactions cosignées par des habitants sur des projets concrets comme les autorisations de construire au bord de la route de Meyrin du côté de Cointrin. Et pour ne pas les citer, la capacité réactive a pris une semaine. Ils trouvent les signatures, ils écrivent une lettre de positionnement. Donc là,

69. Bourdieu, 1979, p. 529.

je pense qu'il y a eu une réaction en bloc du quartier qui a peut-être essaimé un non plus général à travers des réseaux à l'intérieur de la commune ou des communes voisines. Après, il y a les groupes d'intérêt. Les propriétaires des villas ont leur réseau. Pic-Vert en est un, mais ils en ont d'autres.» (M. Aebischer, architecte-paysagiste travaillant à la ville de Meyrin)

QUID DU PROJET DE DENSIFICATION ?

À la suite au résultat du scrutin du 9 février 2020, marqué par le refus de la votation cantonale sur les modifications de la zone pavillonnaire de Cointrin, que devient le projet de densification urbaine prévu pour le quartier ?

DES RÉFORMATEURS URBAINS QUI NE S'AVOIENT PAS VAINCUS

Du côté des réformateurs urbains, premièrement, ce projet de densification forte de la zone villas concernée sera mis en sourdine en raison du résultat des urnes. Il n'en demeure pas moins que la visée qui accompagne ce projet urbain ne semble pas définitivement enterrée pour le secteur. D'une manière générale, les zones villas présentes sur l'ensemble du territoire genevois demeurent dans le radar des politiques cantonales de densification. En indiquant que la zone villas représente « 50 % de la zone à bâtir du canton » tout en n'hébergeant que « 10 % de la population cantonale », M. Dubuis souligne clairement combien elle est un espace qui reste à conquérir dans l'esprit des planificateurs urbains. Un « potentiel » important compte tenu aussi des limites induites par la sanctuarisation des « zones naturelles ».

Étant donné qu'on a sanctuarisé les zones naturelles, lacustres, agricoles, et qu'on a dit qu'on ne développait que sur la zone déjà constructible, eh bien cette zone à bâtir représente un tiers du territoire cantonal. Il ressort que la zone 5 ou la zone villas représente la moitié de ce territoire [déjà construit] à urbaniser. Ce qui est particulier, c'est que 50 % de la zone à bâtir à Genève n'héberge que 10 % de la population cantonale. Et ce que l'on sait, c'est que si un développement se fait légalement sur cette zone et que ça se densifie, on aura un durcissement foncier qui

s'enclenchera. Si quelqu'un investit dans les nouveaux logements, le secteur ne bougera plus pendant vingt ou trente ans avant qu'on puisse arriver avec une planification plus volontaire.

Comme le souligne M. Antoine (un architecte d'une cinquantaine d'années qui a récemment travaillé pour un bureau impliqué dans un projet de construction sur Cointrin-Est), la volonté de l'État de « construire la ville en ville » en densifiant « quoi qu'il arrive » demeure, selon sa perception du terrain, une orientation fondamentale de l'esprit de l'urbanisme aujourd'hui. Dans cette visée, les « zones périurbaines » demeurent – rareté du terrain à bâtir oblige – tout particulièrement propices à une densification urbaine soutenue, incarnée dans l'établissement des plans localisés de quartier (PLQ).

On sait que tout est lié aux plans localisés de quartier, eux-mêmes liés au Plan directeur 2030. Rappelez-vous : on a peu de terrains sur notre territoire du canton de Genève et on se doit de « rentabiliser » ce territoire en construisant là où on a déjà construit. Donc, « on » arrive, c'est-à-dire que c'est l'État qui arrive à analyser ce territoire pour définir des zones susceptibles d'être densifiées. C'est généralement des zones qui sont périurbaines, donc à proximité, où en général il y a déjà de la densité, ou bien alors ce sont des zones qu'on a considérées comme étant moins qualitatives, comme avec du logement plus « ouvrier », ou en moins bon état. Et puis, évidemment, il y a la zone de Cointrin qui a été vite identifiée pour être re-densifiée [...]. C'est une volonté de l'État de densifier. Comme je vous l'ai dit au préalable, on doit construire en ville là où on a déjà construit. On ne peut pas se permettre d'aller construire dans les champs. Il y a très longtemps, au début de ma carrière, j'avais déjà été confronté à des résidents qui s'étaient organisés contre un plan localisé de quartier. Ils avaient fait une initiative contre un PLQ et l'avaient fait capoter. Mais, au final, ça s'est construit quinze ans après ! C'est inéluctable. Et donc la ville se construira en ville, quoi qu'il arrive ! Ce n'est pas l'avis d'un promoteur que je vous donne. Je vous dis cela en

toute objectivité. Nous (en tant qu'architectes), on n'y gagne rien, si ce n'est qu'on travaille. C'est comme cela.

Pour avoir un ordre de grandeur, le Plan de développement cantonal (PDC) genevois 2030 prévoit qu'un peu plus de 10 % de la zone villas («zone 5») sera touchée par des projets de modification de zone, contre près de 90 % faisant l'objet de densification plus «douce» :

La densification de la zone 5 doit désormais faire l'objet d'une réflexion territoriale, au-delà des logiques individuelles et parcellaires et, dans cette optique, deux axes de planification sont énoncés par le PDCn 2030, qui concernent respectivement : le développement par modifications de zone qui concerne les secteurs bien desservis par les transports en commun et intégrés au tissu d'agglomération (fiche PDCn A03), cette politique concerne 10,5 % de la zone 5 en 2013, lors de l'adoption du PDCn 2030 ; la densification, sans modification de zone, pour les 89,5 % restants (fiche PDCn A04).⁷⁰

La mise à jour en 2021 du Plan directeur cantonal vient réitérer à la fois la volonté des autorités de poursuivre la «densification de la couronne urbaine» et «des noyaux suburbains en réalisant les potentiels existants»⁷¹ et le souci d'«étendre la densification de la zone 5 par modification de zone»⁷², ce qui signifie une conception forte de densification. Le DT rappelle au passage la justification de cette politique : une «demande à satisfaire en matière de logement». Il souligne enfin combien les «efforts de densification» doivent continuer à porter sur «les vastes secteurs déjà occupés par des villas» et situés en périphérie de la proche couronne urbaine. Le secteur situé «au sud de l'aéroport» est mentionné notamment en guise d'exemple.

70. DALE, 2017, p. 5.

71. DT, 2021, p. 74.

72. DT, 2021, p. 81.

La forte demande à saisir en matière de logements, de surfaces d'activités et d'équipements d'une part, la nécessité de ne pas gaspiller le sol d'autre part, exige une utilisation plus intense de cette zone. C'est pourquoi le canton de Genève mène systématiquement depuis 1984 une politique ponctuelle de densification de la zone 5 par MZ [modifications de zone] pour les terrains répondant à certains critères, et poursuivra à l'avenir cette politique [...]. Les terrains libres de construction se faisant rares, les efforts de densification doivent à nouveau porter sur les vastes secteurs déjà occupés par les villas, bien desservis par les transports publics, situés en périphérie de la proche couronne urbaine (au sud de l'aéroport, par exemple).⁷³

Deuxièmement, il apparaît que la période faisant suite au résultat du scrutin du 9 février 2020 va s'accompagner, de fait, d'une relance des formes « douces » de densification de la zone villas sans déclassement. Historiquement, cette possibilité n'est pas nouvelle en soi, elle avait été gelée provisoirement. Pour rappel, depuis janvier 2013, les propriétaires peuvent « augmenter la densité » de leurs parcelles situées en zone villas « sans modification de zone » selon l'article 59, alinéa 4, de la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI). Le 30 juin 2020, un communiqué de presse du Conseil d'État notait que cette « possibilité » de densification douce avait été « fortement sollicitée » et qu'« environ 160 hectares [avaient] été consommés ces cinq dernières années, reflétant une augmentation du nombre de requêtes de 30 % ». À l'appui d'une visée critique plus qualitative, les autorités cantonales soulignaient aussi que ce phénomène de densification de la zone villas s'était opéré « souvent de manière peu harmonieuse et respectueuse des qualités environnementales et paysagères des périmètres concernés, amenant un développement non coordonné, sans vision d'ensemble de la zone villas, avec une répétition des formes bâties ». C'est pourquoi le DT du canton de Genève n'avait plus accordé – sur l'ensemble du territoire cantonal – de dérogations pour les dossiers déposés après le 28 novembre 2019,

73. DT, 2021, p. 81.

et ceci « le temps que les conditions soient réunies pour permettre une densification plus qualitative ». Or, le 30 juin 2020, le Conseil d’État annonce « une levée du gel des dérogations » par suite d’un consensus trouvé qui pourrait devenir effective d’ici la fin de l’année.

Un consensus a été trouvé autour d’une nouvelle version de l’article 59, alinéa 4, de la loi sur les constructions et installations (LCI), qui régit les dérogations en matière de densité en zone villas. M. Antonio Hodgess, conseiller d’État, M. Cyril Aellen, député et auteur du projet de loi 12566, et le comité de l’Association des communes genevoises (ACG) ont identifié les principales orientations qui devront préside à un développement maîtrisé et de qualité de la zone villas. Des dérogations seront possibles dans des périmètres de densification accrue définis par le plan directeur de la commune (PDCom) approuvé par le Conseil d’État. Par ailleurs, ces projets de densification en zone villas seront à l’avenir soumis à la taxe d’équipement, à l’instar des autres projets urbains. À terme, les dérogations seront ainsi à nouveau possibles, pour autant que la qualité soit au rendez-vous. Des critères d’analyse partagés par l’ensemble des acteurs seront fournis dans le guide qualité, dont la mise à jour est en cours. Ces principes ont réuni une majorité de la commission de l’aménagement du territoire. Ils devront encore être validés par la plénière du Grand Conseil. [...] Pour autant que ces modifications législatives soient adoptées et que le guide reflète une convergence de vue, le DT pourrait reprendre l’octroi des dérogations selon l’article 59, alinéa 4, LCI avant la fin de l’année 2020.

Selon certains habitants de Cointrin, il est évident que cette possibilité retrouvée de pouvoir procéder à des densifications douces de la zone villas s’explique aussi par la pression exercée par les promoteurs sur le foncier.

C’était un pavé dans la mare que [le responsable du Département du territoire] a voulu nous mettre [...]. Mais l’opportunité des propriétaires de villas, ils ont tous 1000 m² de terrain, c’était

l'obligation de l'époque et puis, maintenant, ce n'est plus 1000 m², c'est une maison sur 300 m² de surface. Si le [responsable du DT] a réussi à bloquer cela un temps, il a oublié qu'à côté de lui, il y a les promoteurs. Cela démontre qu'il y a une forte pression des promoteurs quelle que soit la surface. Si le DT a depuis relâché du lest, c'est parce qu'il était obligé. (M. Robin)

Or, force est de constater que cette relance de la densification modérée de la zone villas sera remise au goût du jour dans le secteur de Cointrin, comme le rappelle M. Aebischer sur un ton ironique :

On est content qu'il n'y ait pas de zone 3 [de développement], pas de pelle mécanique et pas de bétonisation, mais il y a «une bétonisation latente» de la zone 5. On le voit dans les communes comme Chêne-Bougeries, Thônex, Chêne-Bourg, où aujourd'hui la petite villa bucolique n'est plus si bucolique que ça. Où est-ce que la zone 5 va aujourd'hui? Elle a été gentiment préservée jusqu'à maintenant. Et depuis que c'est acté et qu'on reste en zone 5, il y a des capacités de densité. [...] Quid du maintien de la zone 5? Où est-ce qu'on avance dans ce territoire? En fait, il s'est passé un temps assez long entre février 2020 et fin 2020, entre le référendum et l'adoption du plan directeur communal, le temps du Covid intense à peu près, où la commune [de Meyrin] s'est dit qu'il y avait deux options: il y avait l'option «on ne fait plus rien parce que le soufflé est retombé», la zone 5 reste telle quelle, la population s'est manifestée. Et puis finalement on laisse Cointrin se développer dans les règles existantes. Et en fait, en même temps, les règles existantes ont un peu changé, c'est-à-dire que la dynamique de densification dans la zone 5 a subi quelques modifications légales, qui ne sont pas mineures et qui peuvent avoir des incidences importantes d'un point de vue de la transformation du territoire à l'intérieur de la zone 5. C'est-à-dire qu'on peut avoir de petits habitats groupés qui peuvent pousser comme ça de sept, huit, neuf ou dix appartements sur des parcelles avec consommation du sol, une destruction de la végétation, une augmentation du nombre de places de stationnement souterrain. Plein

de conséquences et de dommages collatéraux sur le territoire et le tissu de la zone villas. Et on s'est dit qu'on ne va pas finalement laisser faire la loi sur la construction [LCI] et laisser la zone 5 muter un peu toute seule. On va initier un plan-guide à une échelle. Certains projets autour de la zone 5 comme le projet VMA de la vitrine économique tout au long de l'autoroute vont continuer à se développer. Parce que l'on sait qu'autour de la zone 5 (villas), il y a de la zone 3 de développement et cette zone a les règles pour avancer. Les propriétaires avancent comme ça, et le canton ne va pas dire non. La commune aussi avait déjà acté un certain nombre de décisions sur cette zone de développement. Vu que tout ça allait bouger, cette zone 5 allait rester là avec d'autres règles qui allaient profondément changer le tissu urbain. Donc on s'est dit qu'on recommence alors une réflexion à une échelle de Cointrin beaucoup plus stricte.

Afin d'éviter les risques associés au pur laisser-faire des intérêts privés (propriétaires, promoteurs), certains réformateurs urbains soulignent la nécessité – et cela pour l'ensemble des zones villas du canton – que cette densification douce soit en phase avec les plans directeurs communaux. Ce minimum de régulation publique de l'aménagement du territoire offre une « planification » et « sensibilisation », qualifiée de « premier niveau », permettant les prémisses de « l'implication citoyenne », comme le sous-entend M. Dubuis (collaborateur du Département du territoire) :

Dans une zone 5 (villas), un propriétaire peut agrandir sa maison, quelqu'un peut faire un logement contigu sur une parcelle..., enfin ce genre de développement. Et donc il peut y avoir une densification de la zone villas sans planification spécifique. Il y a un aspect lié aux bases légales (la loi sur les constructions et installations). Il y a aussi un aspect lié à la planification directrice localisée des communes ou les plans directeurs communaux. Là, on a les prémisses de l'implication citoyenne selon les directives pour l'élaboration de ces plans. C'est une planification, mais qui peut avoir une sensibilisation de premier niveau.

La traduction concrète de cette volonté de régulation publique de la densification douce de la zone villas (sans modification de zone) s'institutionnalisera dans l'élaboration d'un nouvel instrument d'action publique⁷⁴ en janvier 2021 : «une marche à suivre»⁷⁵ élaborée par le DT avec une visée «opérationnelle» affirmée qui va de pair, à terme, avec la fin du gel sur les dérogations de la densification de la zone villas et exprime une relance de la «densification douce».

Plus opérationnelle que le guide «Les nouveaux quartiers jardins du XXI^e siècle», de 2017, elle précise les conditions à respecter désormais pour l'élaboration et l'instruction des dossiers de demande d'autorisation de construire et des stratégies de densification de la zone 5 des PDCom. En précisant les nouvelles exigences de contenu et de forme, la marche à suivre vise à renforcer la qualité des projets de densification et à améliorer leur intégration dans le contexte local, tout en limitant leur impact environnemental.

Il va sans dire que le potentiel de densification douce de la zone villas (sans déclassement) demeure, du point de vue des autorités d'aménagement, moins conséquent que les possibilités offertes par une densification forte du quartier, raison pour laquelle les réformateurs urbains restent prudents quant au fait de privilégier fondamentalement et de manière «durable» cette approche pour la zone villas de Cointrin concernée, avec le risque de voir un «durcissement foncier [...] pendant vingt ou trente ans avant qu'on puisse arriver avec une planification plus volontaire», comme évoqué par M. Dubuis plus haut. Sur le plan local, ces attitudes différencieront face au projet de densification du quartier placent en outre, de fait, les acteurs de la commune dans une position parfois difficile selon les orientations de la politique cantonale et les aspirations des habitants et de leurs associations. Ainsi dans le quartier de Cointrin, la commune de Meyrin se situe dans un entre-deux, entre les

74. Lascoumes et Galèse, 2005.

75. DT, 2021, p. 6.

«intentions politiques» de densification du canton projetées sur le secteur à moyen terme et la réaction de la population («la volonté populaire» exprimée dans les urnes le 9 février 2021), comme le souligne M. Aebischer.

Politiquement, le canton a toujours cette intention de densifier de manière conséquente pour répondre aux besoins de la population. Il [avait] mis un gel sur ces dérogations [permettant de densifier la zone villas sans modification de zone] justement pour éviter un durcissement du foncier et un blocage du secteur à une densification plus forte. Il y a donc, d'un côté, une volonté populaire [de refus d'un déclassement de la zone villas de Cointrin] et, d'un autre côté, le fait que le canton veuille toujours densifier. Nous, on est un peu au milieu. Il y a certes la question des nuisances [sonores, associées au bruit des avions], mais il y a aussi les opportunités parce qu'on est très bien connecté. Il y a aussi les projets limitrophes [situés sur la zone 3 autour du quartier] qui vont augmenter la densité.

DES PROPRIÉTAIRES QUI ÉVITENT DE FAIRE PREUVE DE TRIOMPHALISME

Pour l'heure, du côté des habitants fortement investis dans la cause du référendum contre le déclassement de la zone villas, cette victoire inespérée invite d'abord à un devoir de vigilance. Relayant la crainte, exprimée par le voisinage, d'un « détournement » du vote, M. Robin n'hésitera pas à réclamer auprès des autorités (le mois suivant le résultat des urnes) un document officiel dans le but de garder une trace écrite des résultats du vote. Une manière aussi de se prémunir d'un déclassement futur de la zone, car « si on oublie d'inscrire cela au registre foncier, dans dix ans, c'est déclassé » :

Certains habitants de Cointrin avaient un peu la trouille qu'on nous impose quelque chose: un détournement d'interprétation du vote. Alors moi j'ai fait reconfirmer à la Mairie de Meyrin que Cointrin était en zone de développement 5, c'est à dire «zone villas». Je l'ai fait publier! Parce qu'initialement, le plan directeur communal était déjà signé avant notre votation. Ils avaient

déjà considéré que cela allait passer, qu'ils avaient gagné [avec les autorités cantonales] ! Et dans la réunion qui a suivi, la question a été posée: « Qu'est-ce qui me prouve que vous allez respecter la votation? » J'ai ajouté: « Ouais, on n'a pas de document. » On nous a répondu: « Mais oui, cela va venir. » [...] J'ai dit alors: « Aujourd'hui, le vote, il est agréé, "contre". Maintenant je veux dans cette assemblée un papier de la mairie qui ne va pas essayer de me truander. » Car si on oublie d'inscrire cela au registre foncier, dans dix ans c'est déclassé! Alors j'ai dit: « Pas de ça chez nous! [...] On n'est pas des rigolos! » Et la preuve: dans la foulée, c'est le Conseil administratif de la ville de Meyrin qui a fait le document déposé à la mairie avec ma signature et leur signature.

DES PROPRIÉAIRES AUX AGUETS POUR DÉCELER LES NOUVELLES OPPORTUNITÉS DE DENSIFICATION DOUCE

Par ailleurs, il apparaît que certains habitants de la zone villas de Cointrin verront une opportunité dans la décision des autorités cantonales de dégel des demandes d'autorisation de construire sur la zone villas sans déclassement, comme le constate factuellement M. Robin :

[Après la victoire du référendum populaire contre le déclassement de la zone villas], tout ce qui était en demande de zone de développement, c'est revenu à la case départ. Et puis, dans la foulée, il y a eu une tapée de demandes d'autorisation de modification de construire pour en faire des villas contiguës.

Q: Il y a eu beaucoup de demandes?

R: Oui, il y a eu beaucoup de demandes.

À titre personnel, il se mettra d'accord avec des voisins, envisageant sérieusement de se lancer dans un tel projet de « villas densifiées », qui permet une augmentation de la densité, mais nettement moins importante que ce qui est prévu dans la perspective cantonale.

Je suis sur le qui-vive, mais c'est moi qui le veux pour l'avenir de Cointrin. On n'a pas créé une association, mais on a tout un

quartier là de gens qui veulent vendre, qui veulent densifier, et j'en fait partie, je ne le cache pas. [L'idée est de] faire des maisons multiples. [...]

J'ai discuté avec deux voisins proches, des amis que je connais bien. On s'est dit: «Nous, on veut vendre.» Mais nous, on a une particularité: on est déjà en villas contiguës. Donc, on ne peut pas faire quelque chose l'un sans l'autre. Avec deux maisons, on pourrait en faire quatre dans le périmètre. Mais les deux autres [voisins], ils ont une zone de terrain légèrement plus petite. S'ils se mettent ensemble, ils gagnent une place et demie pour faire une villa, mais il n'y aura pas la place pour en faire deux. Alors voilà, ils sont coincés. Et puis il y a en a un, c'est toujours: «Oui, oui, oui, oui...» Mais il ne fait rien! J'ai justement un rendez-vous demain, aux Eaux-Vives, chez un promoteur. C'est paraît-il le roi des promoteurs. Il est déjà introduit ici par un propriétaire, et puis il va nous proposer ce qu'il peut faire comme habitat. Moi, avec le voisin, on lui a dit: «Vous faites ce que vous voulez». Nous on veut l'argent, qu'on partagera dans la famille, et puis on ira prendre un logement en location. On finira nos vieux jours en location. Parce que, dans ma famille, mes deux filles ne veulent pas acheter. Elles ne veulent pas reprendre. Mon voisin, ses deux enfants sont propriétaires de maison, donc il est dans le mur [il est obligé de vendre].

Impliqué dans un projet collectif de «villas densifiées» dans un sous-secteur de la zone villas, M. Robin note que certains habitants du quartier marquent leur distance envers ce type de projet apparenté à un changement trop important de l'existant. Les reproches qu'on lui adresse à l'occasion de certaines réunions de l'association d'habitants du quartier, énoncés sur le mode «une fois qu'on a construit une maison, on ne la casse pas», demeurent solidaires d'une volonté de maintenir et de sauvegarder la zone villas en l'état; une attitude apparemment motivée par la crainte d'un «retour du bâton» des autorités d'aménagement du territoire («on ne sait jamais ce qui va/peut arriver»). Une chose est sûre, ces lectures différentes des enjeux à venir (qui reflètent sans doute des

situations personnelles différentes) peuvent se solder par certaines tensions entre habitants sur les actions à mener (ou pas) à l'échelle des associations d'habitants du quartier concernées. Pour l'heure, M. Robin, faisant partie des personnes très impliquées au moment de la mobilisation dans le cadre du référendum populaire, est pris par d'autres préoccupations et préfère prendre un peu ses distances au niveau de l'action associative locale, l'objectif principal ayant été atteint.

R: Moi j'ai mis un peu la pédale douce dans les relations avec l'autre association parce que j'en avais un peu marre de courir à droite et à gauche pour un oui et pour un non [...]. Les gens n'ont pas réalisé qu'on avait dit «non» [au projet de déclassement de la zone villas]. Alors, il y a encore ce petit doute: «Oui, mais on ne sait jamais.» Et puis je me suis mis un peu de côté, car j'en ai un peu marre de faire des pétitions, d'écrire des courriers et tout ça. J'en ai des piles comme cela, hein. Alors ils n'ont pas aimé, ils ne sont pas contents, car je ne suis pas resté dans l'équipe [même si je reste un membre de base]. Mais j'avais déjà prévu le coup avant les votations, que je ne ferais pas la continuité, de développer des contestations parce qu'on a gagné sur tout Genève [...]. En réalité, ils n'ont pas vraiment un doute sur le résultat [de la votation cantonale]. Le résultat, il est acquis. Mais ils ont un doute sur la densification du style «zone villas». Et puis ils ne sont pas concernés, des gens de la zone villas qui sont [comparativement] plus riches que moi hein, ce n'est pas une tare, et puis ils ont peut-être peur pour leur secteur.

Q: Ils ont peur qu'il y ait quelque chose...?

R: ... qui se fasse dans le dos! Et puis ils estiment qu'une fois qu'on a construit une maison, on ne la casse pas! Alors c'est sous surveillance maintenant [ils maintiennent une veille sur le quartier] [...]. Ceci dit, parmi les membres avec qui on a débattu, personne ne m'a précisé sa situation. Je ne sais pas s'ils veulent construire ou partager avec leur famille. Pour la majorité, ils ont 70 ans. Je ne sais pas quelle décision ils vont

prendre ou comment ça se passe chez eux. Cela m'est égal pour moi.

Dans le contexte qui fait suite à la victoire du référendum populaire contre le déclassement de la zone pavillonnaire de Cointrin, il apparaît que le projet de densification du quartier fait l'objet d'une appréhension différenciée selon les acteurs, comme on a pu le voir (canton, commune, urbanistes, architectes, associations de quartier, habitants, promoteurs immobiliers). Les réactions diffèrent selon le fait que l'on privilégie pour le quartier une conception forte de la densification⁷⁶, même si celle-ci demeure mise en veille suite au résultat du scrutin ; une conception plus modérée de la densification de la zone villas, rendue à nouveau possible à l'été 2020 et ceci pour autant que les transformations demeurent approuvées par les plans directeurs communaux ; un maintien du statu quo qui vise à ne pas modifier l'existant et qui souhaiterait mettre la zone villas concernée sous cloche⁷⁷, en grande partie parce qu'on ne sait pas « ce que l'avenir nous réserve ». Ces conceptions différenciées de l'urbanisation « souhaitable », « désirable » ou à « éviter » du quartier pavillonnaire révèlent avec force combien le résultat des urnes n'a pas infusé mécaniquement une vision commune partagée de l'avenir du quartier. Les différents acteurs concernés ont, comme on a pu le voir, des préoccupations, des craintes, des intérêts matériels et symboliques souvent contrastés par les positions différentes qu'ils occupent dans l'espace à la fois social et local. Selon le contexte et les acteurs concernés, les points de vue sur le projet de densification du quartier peuvent parfois se rejoindre, se différencier ou alors entrer en tension. Ces attentes contrastées posent la question de la concertation entre les différents acteurs concernés.

VERS UNE CONCERTATION POSSIBLE ?

Présenté par les médias comme « un nouveau revers pour la politique d'aménagement du territoire du Conseil d'État »⁷⁸, cette vota-

76. Cf. chapitre 5.1.

77. Cf. chapitre 5.2.

78. *Le Temps*, 9 février 2021 ; [www.letemps.ch/suisse/geneve-limpot-chiens-maintenu-densification-cointrin-refusee].

tion du 9 février 2020 a mis en lumière un certain « malaise 2019 de la densification à Genève »⁷⁹. Cette déconvenue fait suite à deux autres revers qui concernent deux votations en novembre 2019 dans les communes du Petit et du Grand-Saconnex « impliquant à chaque fois des modifications de zone » (respectivement une zone villas et une zone agricole). Contraintes par les événements à une forme de remise en question, les autorités d'aménagement s'interrogent sur ces déconvenues successives tout en cherchant à renouer le dialogue.

SUITE AU VOTE, DES LEÇONS À TIRER

Pour M. Dubuis (collaborateur du DT), ce résultat vient sanctionner quelque part un certain modèle d'urbanisme jugé un peu « trop entre les murs » des bureaux des experts en urbanisme n'impliquant pas suffisamment les acteurs concernés (communes, habitants et propriétaires). Dans la même logique, M. Cédric (architecte-urbaniste de l'Office de l'urbanisme, DT, et directeur impliqué dans le secteur concerné de Cointrin) admet le fait que, « comme urbaniste, on arrive quand même avec une certaine violence » sur le terrain. Cette manière de faire est le produit d'un certain héritage historique. M. Dubuis évoque, dans un passé récent, le fait que certains plans localisés de quartier (PLQ) étaient parfois élaborés « sans trop descendre du bureau, sans que tous les habitants et voisins du futur quartier soient informés et impliqués » :

En fait, de manière caricaturale, il y a quelques années en arrière, avant la réforme des PLQ et l'obligation légale de concertation (2015), les PLQ se faisaient sans trop descendre du bureau, sans aucune implication systématique des services des autres politiques publiques lors des phases de conception, sans implication des habitants. On peut imaginer l'impact sur la vie d'un habitant découvrant que des transformations de son cadre de vie sont à l'étude, voire vont se concrétiser. La situation est extrêmement sensible et délicate, car c'est la confrontation entre intérêt collectif et intérêt particulier. Pour forcer le trait, c'est la rencontre d'un urbaniste venant sonner à la porte d'un habitant [pour lui annoncer] :

79. Selon les termes de M. Aebscher (architecte-paysagiste travaillant à la ville de Meyrin).

« Bonjour, je suis un urbaniste. Votre quartier va changer... » Avec comme sous-entendu quelque chose qui résonne comme : « Tu habites mal. Tu n'es pas légitime dans ta manière d'habiter parce qu'on doit faire autre chose pour l'intérêt général. » Avec le développement de la concertation, il est de plus en plus demandé à cet habitant de venir participer à la démarche de concertation. Ces perspectives d'évolution de quartier peuvent être traumatiques pour les habitants et l'on comprend également les transformations professionnelles demandées aux urbanistes avec cette obligation de la concertation [...]. On a donc toute la mécanique du blocage qui se met en place et qui aujourd'hui est, à mon sens, bien grippée. C'est une même population qui, juste avant, valide en disant qu'il ne faut pas développer sur la zone agricole et, un an après, à qui il est proposé de déclasser la zone agricole pour faire des activités et des terrains de foot [...]. Et je pense qu'on a réagi avec du retard par rapport à ça. Il y a une certaine inertie dans le développement des projets, qui demandent plusieurs années ou parfois des changements très rapides. Même si les professionnels ont une culture, une expertise, une attention, ils n'ont pas forcément l'expérience fine des terrains comme la possèdent les habitants. Ils n'ont pas tous les codes locaux. Nous ne sommes visiblement pas arrivés à être suffisamment présents sur le terrain, à « habiter » professionnellement le quartier comme nous avons su le faire sur certains quartiers comme celui de la Concorde. Peut-être encore un peu trop entre les murs, malgré le développement progressif de la concertation. Cela nécessite du temps. (M. Dubuis)

En réponse aux diagnostics posés, et sous la pression des griefs portés à l'attention publique par l'introduction de l'initiative « Pour un urbanisme plus démocratique », le DT envisage différemment son action en tentant de renouer le dialogue avec les acteurs du territoire. C'est dans cette perspective que furent organisées les « Rencontres du développement » du 24 au 27 septembre 2020⁸⁰. En février 2021, M. Dubuis (collaborateur du Département du territoire) revient, à l'occasion d'un entretien, sur les évolutions

80. [www.ge.ch/teaser/rencontres-du-developpement].

récentes de la politique d'aménagement du territoire à Genève. Il admet le fait que les échecs des différents projets de modification de zone de novembre 2019 et février 2020 justifient une vision plurielle du développement qui incite à de nouvelles approches.

Cette situation nous a amenés dans le DT à organiser «les Rencontres du développement» sur la base d'un constat de blocage. C'est-à-dire que l'opportunité même de développement n'est plus suffisamment partagée, et il faut donc se mettre autour de la table et discuter de l'opportunité même de développer. C'est pour ça que je dis qu'on est passé pudiquement, pragmatiquement, du quantitatif au qualitatif. «50 000 logements, etc.» Ce n'est plus le chiffre qui importe. On a véritablement eu ce virage. On a eu un coup de frein massif depuis novembre dernier avec ces modifications de zone contestées. Il y aura certainement une sorte de temporisation avant de revenir vers le Grand Conseil. Le message de ces résultats [de la votation cantonale] c'est : «Votre développement, votre projet, on n'en veut pas!» (M. Dubuis)

Ce souci de promouvoir une densification «plus qualitative» semble faire partie d'une nouvelle rhétorique mise au centre de l'action communiquée par le Département du territoire. À cet égard, le Conseil d'État reconnaissait le 9 février 2020, en guise de réponse à la sanction des urnes, l'importance de redoubler d'efforts «en matière de qualité urbaine» (Communiqué de presse, 9 février 2020). Cela étant dit, nos investigations révèlent que cette préoccupation faisait en réalité déjà partie des arguments mobilisés par les acteurs du Département du territoire⁸¹, même si elle n'a pas toujours été perçue en tant que telle par les publics concernés par le projet de déclassement de la zone villas de Cointrin. Cette situation n'est pas sans révéler de manière générale les controverses publiques qui se manifestent autour de la définition des «critères» de qualité d'un quartier, point critique soulevé de manière polémique

81. Cf. chapitre 5.1.

par Jean Hertzschuch, cofondateur et président de l'association Sauvegarde Genève, lors des Rencontres du développement :

On ne peut pas avoir un État ou un Département qui décide des critères de qualité pour un quartier. À notre avis, ce sont les habitants qui déterminent cela!⁸²

M. Aebischer souligne combien la question «des logiques d'intégration des habitants et des propriétaires dans les PLQ» a été en effet fortement thématisée lors de ces Rencontres du développement.

Ce souci de «réengager de manière concertée l'avenir» avec les communes et les acteurs (en référence au communiqué de presse du 9 février 2020) s'inscrit dans un contexte où la concertation répond à une obligation légale. En effet, l'entrée en vigueur, le 21 mars 2015⁸³, de la loi générale sur les zones de développement (LGZD) stipule que l'élaboration de tout «plan localisé de quartier» (PLQ) implique nécessairement une phase de concertation, ce qui n'ira pas sans changer le mode de production de la ville, comme le laissent entendre certains architectes-urbanistes directement impliqués dans des ateliers de concertation sur une partie de la zone villas de Cointrin.

C'est l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur les PLQ qui rendait obligatoire la concertation. Il faut savoir qu'à Genève la concertation était peu présente jusque-là, et en fait elle a été presque imposée par la loi. Ce qui est intéressant, c'est qu'elle se fait très bien à Genève, mais en fait elle est venue d'un coup. Elle n'est pas venue petit à petit, par une volonté de faire de la concertation. Cela a été imposé, et il y a eu un couperet du jour au lendemain. (M. Häberli, responsable d'un bureau d'architecte impliqué dans les processus de concertation mis en place à propos d'un sous-secteur – un chemin traversant – de la zone villas de Cointrin)

82. Cf. capsule vidéo : «Point forts “Quartiers de qualité”» mise en ligne, cf. [www.ge.ch/teaser/rencontres-du-developpement].

83. En effet la Loi générale sur les zones de développement (LGZD), adoptée en 2015 par le parlement cantonal et entrée en vigueur le 21 mars, inclut désormais l'obligation de mettre en place un processus de concertation avec les différents publics intéressés («parties prenantes») dès la phase de l'avant-projet des plans localisés de quartier (PLQ).

La réforme de l'outil « plan localisé de quartier » initiée en 2013 est emblématique dans son intention du souci de se démarquer « d'outils d'urbanisme réputés trop rigides ». En allégeant certaines contraintes administratives perçues soudainement « comme source d'un "urbanisme de fonctionnaire" », une expression en usage chez certains architectes, notent Laurent Matthey et Christophe Mager, il s'agit apparemment de « ménager une marge plus grande aux ajustements, au plus près du terrain »⁸⁴. Or, force est de constater que l'esprit de la réforme du PLQ suscite des attentes qui ne sont pas toujours perçues comme suffisamment convaincantes sur le terrain des pratiques.

Plus d'un an après les résultats de la votation cantonale, les tensions entre les différents acteurs de terrain n'ont pas entièrement disparu. Dans le quartier résidentiel, le référendum populaire a, semble-t-il, cristallisé de vieilles rancœurs. Ainsi, des employés de la commune reprocheraient encore aujourd'hui à des membres actifs d'associations d'habitants leur opposition au projet de déclassement. Les tensions sont encore plus palpables lorsque les interactions se déroulent sur le terrain de l'amour-propre, comme le relate M. Robin.

M. Robin: Pas plus tard que deux jours, un employé de la mairie de Meyrin m'a dit, à propos de notre refus du déclassement: « Cela a gêné le développement de Cointrin. » Cela avait modifié tous les plans de la mairie. Moi, je lui ai dit: « Monsieur, moi j'ai suivi un droit légal, celui de la contestation. La preuve: j'ai gagné! On a gagné! Donc vous vous adaptez à ce qui a été décidé. Point barre! » Ce type de considération, je ne rentre pas en matière. [...] Il y a un ou deux employés de l'État de Genève qui se sont [mal] comportés vis-à-vis de moi déjà. Ils ont eu de la chance parce que je me suis calmé. Mais je vous assure, ils en ont pris. À la suite de cela, on a le projet d'une piscine dans le coin et j'en ai retrouvé un ou deux, et je suis allé discuter avec eux. C'est marrant, car les discussions, elles sont beaucoup plus petites qu'avant. C'est:

84. Matthey et Marger, 2016.

«Oui, oui, oui.» Et puis ils tournent le dos. Ils ne veulent pas en entendre parler qu'ils se sont fait avoir [par le référendum populaire]. Parce que, dans l'équipe, il y en avait deux qui disaient: «De toute façon, quoi que vous fassiez, cela se fera le déclassement!» Et puis je lui ai dit: «On en rediscutera.» Alors, évidemment, lors de la dernière réunion par rapport à cette future piscine [dans le quartier], je suis allé vers lui et je lui ai dit: «C'est top! Vous êtes vraiment bien. C'est pour cela que vous rasez les murs?»

Q: Il y a presque un enjeu d'honneur, là, ou d'amour-propre?

M. Robin: Oui, d'amour-propre, car ils se sont fait moucher.

De fait, convoquer les résultats des urnes représente pour les habitants une manière de redorer leur blason, après avoir porté le stigmate du «petit propriétaire» défendant «son pré carré»; une image vécue comme socialement et moralement blessante. Derrière ces luttes symboliques, qui ne sont interpersonnelles qu'en apparence, c'est aussi en creux un certain idéal du «nous», partagé implicitement au sein du voisinage, d'un mode de vie expérimenté sous des formes diverses qui semble encore en jeu.

LA PARTICIPATION EN THÉORIE ET EN PRATIQUE

Dans ce contexte potentiellement conflictuel et controversé, le recours aux outils (ou techniques) de médiation pour faciliter le dialogue apparaît comme une réponse institutionnelle qui s'impose, comme le suggèrent à la fois M. Dubuis et M. Aebischer.

Je pense qu'il y a une médiation à faire qui est de dire qu'on doit occuper le terrain et qu'il y a des transformations et ainsi de suite. Vous avez toute une série de droits et de possibilités. Nous devrions être présents depuis plus de dix ans sur Cointrin. Nous devrions habiter ce territoire pour être présents parmi [les occupants du territoire], être un acteur de ce changement parce que les infrastructures vont venir et pour avoir cette intelligence collective, pour pouvoir donner des renseignements, pour pouvoir accompagner cette transformation du territoire. Vous aviez probablement vu des collègues qui avaient une démarche amusante

en montant un mouvement appelé le «Bimby»⁸⁵. Leur approche, c'était de se dire que, vu que les gens ne veulent pas qu'on aille les déranger chez eux, comment on peut les amener à vouloir qu'on construise chez eux? Parce qu'il y a bien des moments dans les trajectoires résidentielles et familiales où on a des évolutions. On commence à être âgé et ainsi de suite. Donc, comment on travaille sur de l'habitat modulaire dans une tour? Et pourquoi on ne travaille pas dans la transformation et ainsi de suite? Et il y a des choses qui sont assez réussies dans l'accompagnement des transformations. Et nous, nous ne sommes pas arrivés à être suffisamment présents sur le terrain pour faire ça parce qu'on a une culture qui est encore un peu planificatrice, peut-être autoritaire. Vous voyez bien L. et C. [les deux chefs du projet de densification de la zone villas de Cointrin], ils ne sont pas méchants, ils ne sont pas condescendants. Ils ont une véritable attention. Mais ils ont des plans de charge qui font qu'ils ne peuvent pas être plus présents que ça. Et ceux qui sont présents sur le terrain, ce sont les communes, qui ont un peu le sentiment d'être entre le marteau et l'enclume parce que c'est le canton qui fait autorité. C'est des choses qu'on avait en tête quand on a monté les grands projets. Nous devrions avoir des «maisons de projet» pour chacun des grands projets. 50% du temps de travail d'un chef de projet devrait se faire sur le terrain. Pour moi, il est important que nous arrivions dans la production urbaine à voir comment on va pouvoir accompagner ça. (M. Dubuis, collaborateur du DT)

On ne peut plus continuer cette relation de «haine-amoration» [haine + amour] avec Cointrin, la commune, le canton. Cointrin est fâché avec la commune parce qu'il se sent délaissé, et il ne peut plus blairer le canton parce qu'il est venu avec des immenses barres et des immeubles. Il y a l'aéroport, il y a l'autoroute, il y a la V.E.A. [la vitrine économique de l'aéroport]. Il y a beaucoup de ça, d'attaques urbaines, de menaces. Et c'est horrible psychologiquement de vivre dans un climat comme ça. Donc il faut renouer ce dialogue. Et, à mon avis, ce dialogue était perdu depuis dix ans avec

85. [www.demainlaville.com/le-mouvement-bimby-au-secours-du-periurbain/].

Cointrin. (M. Aebischer, paysagiste-urbaniste travaillant pour la commune de Meyrin)

Dans cette perspective, les espaces de discussion sur l'avenir du secteur envisagent par exemple l'organisation de «forums hybrides» visant à mettre en perspective les souhaits des habitants du secteur avec les «référentiels» plus ou moins établis en matière de «bon quartier» explicités comme suit.

Comment est-ce qu'on produit un bon quartier pour les habitants avec tous les référentiels du bon quartier: la centralité, les espaces publics, typiquement le confort, le cheminement pour les personnes à mobilité réduite, la préservation de la végétation? Comment on fait ça? Et on ne pourra pas le faire de manière «patchwork» avec l'addition de multiples projets. Donc on s'est dit qu'on recommence une réflexion à travers un plan-guide au printemps de cette année avec une démarche de concertation. On fait intervenir des gens de Cointrin, des gens de Meyrin et des gens du reste du canton à travers une forme qui a déjà été développée dans le forum citoyen du projet d'agglomération – le forum hybride –, où là on fait intervenir différents acteurs, qui interviennent à différentes échelles et qui sont représentatifs de différents tissus pour se questionner sur l'avenir de ce territoire de manière assez précise et pour pouvoir identifier quelles sont les opportunités sur le court terme, quels sont les risques aussi sur le court terme, sur ces questions de mutation et de densification. (M. Aebischer)

Si ce travail d'ajustement des «intérêts» s'annonce difficile, il représente aujourd'hui et dans tous les cas le passage obligé des politiques urbaines et de leur légitimation citoyenne. Historiquement, il ressort que c'est dans les quartiers populaires ou de rénovation urbaine que les questions de l'implication citoyenne se sont posées et ont été le plus étudiées⁸⁶, un contexte où de nombreux chercheurs voient un «domaine privilégié d'expansion du

86. Bacqué et Sintomer, 2001; Cloutier *et al.*, 2010; Tissot, 2011; Bacqué et Gauthier, 2011; Lefrançois et Wachter, 2021.

vocabulaire de la participation»⁸⁷. Dans cette nouvelle configuration morale et idéologique « participative»⁸⁸, typique du libéralisme contemporain, l'habitant devient alors potentiellement un « acteur » de la réforme urbaine et donc un « réformateur » potentiel. Cette figure de l'habitant-acteur-réformateur est amenée à devoir renconter l'un ou l'autre des « intervenants du projet urbain », qui semblent de plus en plus nombreux et hétérogènes à une époque où on assiste à une « extension du périmètre des métiers de la ville»⁸⁹ dans une configuration morale et idéologique marquée par un certain glissement de la question sociale vers la question urbaine⁹⁰. Un tel contexte semble, d'un côté, offrir la promesse d'une dynamique de démocratisation de la fabrique de la ville à venir, creuset pour certains de l'émergence d'une nouvelle figure – « urbaine » – de la citoyenneté⁹¹, après sa version civile, politique et sociale⁹². D'un autre côté, on peut faire l'hypothèse aussi que la «gymastique intellectuelle» (pour reprendre une expression d'un enquêté paysagiste, M. Häberli) associée à ce type de processus de concertation pour les publics concernés (habitants, propriétaires) n'est pas neutre socialement : l'« ethos de la discussion pacifiée et de la bonne volonté »⁹³ attendu implicitement dans ce type de processus participatif suppose, de fait, la détention et la maîtrise de compétences techniques, sociales, culturelles et linguistiques inégalement distribuées selon les contextes, risquant bien de limiter l'influence effective du « pouvoir d'agir » qui leur est conféré théoriquement. Cela dit, dans le cas de la zone villas de Cointrin, nous avons observé que les associations de propriétaires n'étaient pas dépourvues de ressources pour défendre âprement leur territoire. Parmi ces ressources, le capital social (que constituent les liens sociaux historiquement entretenus dans le quartier⁹⁴ par les acti-

87. Donzelot et Epstein, 2006, p. 5.

88. Aldrin et Hubé, 2016.

89. «Aux architectes, ingénieurs et économistes des premiers temps s'ajoutent désormais des acteurs issus des domaines de l'action sociale de proximité, de l'animation socioculturelle ou encore de la communication», cf. Matthey et Fleury, 2016.

90. Donzelot, 2012.

91. Donzelot, 2012, p. 239.

92. Telle du moins que l'a présentée, en son temps, T. H. Marshall (1949) dans un texte, devenu un grand classique, « Citizenship et social class ».

93. Tissot, 2011, p. 149.

94. Des liens sociaux constitutifs d'une forme de «capital d'autochtonie», cf. Retière, 2013.

vités associatives et les rapports interpersonnels – cf. M. Robin) et le capital scientifique (la présence de propriétaires qui ont parfois une certaine maîtrise des défis écologiques et sanitaires que soulève le projet de densification – cf. M. Laurent) ont largement contribué à construire une digue solide contre le projet de modification de zone. On peut faire l'hypothèse que les conditions favorables à une reprise du dialogue se jouent, non pas sur le terrain du savoir, mais sur celui de la morale, de l'honnêteté et de la considération, afin d'écartier les soupçons de mensonge et de manipulation qui, du point de vue de certains propriétaires interviewés, menacent toujours d'ébranler la démarche participative associée au projet de déclassement des zones villas.

Pour vous situer: maintenant, on n'a aucune confiance! Vous voulez savoir notre point de vue? Tout ce qui vient de l'État, c'est mensonge et mensonge! Je vous l'ai dit par téléphone. Comment on peut avoir confiance en une société mandatée? J'aurais eu confiance en eux s'ils n'avaient pas fait ce qu'ils ont fait. C'est du mensonge organisé! Je serai formel. J'ai beaucoup de choses [de preuves] dans ce sens-là pour vous convaincre qu'en fait on ne cherche qu'à nous mentir! [...] Donc j'ai traité de ça maintes fois auprès du laboratoire spécialisé dans ce domaine, et là il ont voulu me faire passer pour un imbécile retraité. Je n'ai pas trop apprécié.
(M. Laurent)

Or, le dialogue avec les habitants semble avoir connu des variations selon les secteurs du quartier de la zone pavillonnaire. M. Hæberli garde pour sa part un bon souvenir de son expérience. Tout en soulignant le fait que les propriétaires se montraient plutôt intéressés à partager la réflexion, il reconnaît néanmoins les difficultés de l'exercice telles que les techniques relationnelles engagées et les stratégies argumentatives nécessaires à leur participation tout en neutralisant certains éléments qui pourraient crisper le processus participatif.

On a dit clairement [aux habitants] que la MZ [modification de zone], c'est une chose, et ce projet, c'en est une autre. On dit:

« Est-ce que vous voulez participer à définir l'image du chemin de l'Avanchet dans le cas où la MZ passerait ? » C'était ça, le point de départ. Et ça a marché, dans le sens où les gens ont été d'accord de faire cette gymnastique intellectuelle en disant : « Non ! On n'est pas en train de lutter contre le déclassement de la zone villas. On est bien en train de se projeter dans un hypothétique futur. » À ce moment-là, comment est-ce qu'on peut voir ce chemin de l'Avanchet évoluer ? [...] On est arrivé au moment du PLQ du chemin de l'Avanchet qui fait suite au plan-guide qui avait été établi sur Cointrin-Ouest. Donc tout était globalement ficelé au niveau de l'image générale de Cointrin-Ouest. Et donc, notre mandat pour la concertation, c'était bien de faire une concertation liée au PLQ uniquement sur le chemin de l'Avanchet. Donc, c'était une chose relativement compliquée. D'abord, on préfère faire de la concertation au moment où on a encore une influence sur le projet, car pour pouvoir concerter, il faut laisser une marge de manœuvre à la population, sinon c'est de la pure information. On ne va pas commencer à faire de la concertation si le projet est complètement figé. Ce qui était complètement entendu par le DALE [ancien DT]. Et on a commencé un peu à définir les marges de manœuvre, y compris avec le mandataire, l'urbaniste qui était en charge de mener le projet. Alors, il se trouve qu'il y a eu une très bonne entente, que ce soit avec les chefs du projet du DALE ou la cheffe de projet du bureau d'urbaniste mandaté, qui ont été très ouverts pour laisser une liberté d'évolution par rapport à la concertation. Donc ce qui fait qu'on a pu lancer cette concertation sereinement et se dire qu'on va au-devant des habitants en sachant que le projet n'est pas ficelé mais qu'il y a une réelle possibilité d'interaction avec les habitants. Il restait cette problématique générale qu'on intervient dans une zone sensible, au moment d'un PLQ qui n'est pas un plan général du quartier. Donc, la question, ce n'était pas de faire une modification de zone sur le quartier. La question, c'était comment on aménage le chemin de l'Avanchet ?

Pour ces «entrepreneur·es de la participation»⁹⁵ impliqué·es dans l'organisation des ateliers de concertation, l'une des difficultés majeures qu'elles et ils rencontrent dans leur travail porte sur le caractère bien souvent prédéfini politiquement en amont de la concertation. Autrement dit, quel est l'objet de la discussion qui est mis sur la table dans la concertation avec les personnes participantes et quels enjeux en sont d'emblée exclus. Et comment, compte tenu du caractère préconstruit de cette discussion, lui donner du sens? Pour les professionnel·les concerné·es, cette pré-structuration de l'échange symbolique qu'ils et elles organisent peut être embarrassante, notamment lorsque des enjeux jugés importants – comme «la question du déclassement de la zone villas» – sont exclus des débats selon les consignes reçues du haut. De manière générale, ces limites n'enlèvent pas pour autant la possibilité aux professionnel·les concerné·es de s'approprier le dispositif participatif avec plus ou moins de virtuosité selon leur expérience, leur savoir-faire communicationnel ou relationnel. Parfois, les souhaits exprimés par les personnes participantes peuvent aboutir à une vision concertée du projet urbain pour un secteur du quartier. En dépit du caractère parfois «formaté à l'avance» de certains dispositifs participatifs, ceux-ci peuvent aussi permettre aux personnes participantes ordinaires de «faire passer certains messages»⁹⁶ aux réformateurs urbains. Cela étant dit, il est évident que, selon les informations préalables dont disposent les personnes participantes ordinaires sur les enjeux du quartier (notamment les projets des autorités qui sont dans les tuyaux mais pas encore portés à l'attention publique), le malaise rencontré par les professionnel·les peut-être plus ou moins grand, notamment lorsque le pot aux roses est évoqué (contre toute attente) suite à l'intervention de certaines personnes participantes. En guise d'exemple, dans d'autres secteurs du quartier pavillonnaire, la concertation a été parfois menée en direct par les services cantonaux, par ailleurs impliqués en parallèle dans d'autres ateliers participatifs portant sur un secteur situé à proximité de la vitrine économique du quartier, un secteur ayant déjà

95. Lang, 2023.

96. Cefai *et al.*, 2012, pp. 14-16.

été déclassé. Certains habitants ont pu avoir vent de ces démarches parallèles et gardent un souvenir amer de certains ateliers suivis. La critique exprimée ne portait pas sur l'idée de concertation en tant que telle, ni sur le fait que des ateliers puissent être organisés à cet égard, mais l'exclusion, de facto, de la discussion d'aspects jugés trop importants concernant l'avenir du quartier en général est perçue comme vidant le sens même de la discussion. Une situation qui alimente le sentiment d'une dépossession relative face à l'avenir, avec l'idée que tout « a déjà été décidé », comme le souligne M. Robin, et où la concertation mise en scène se réduit en réalité à une simple consultation.

On nous prend pour des ânes! Ce n'est pas une concertation!
La concertation, c'est de réunir deux personnes qui ne sont pas d'accord, d'en discuter, de se battre verbalement et de conclure avec une solution où les deux mettent leur signature en bas [d'une feuille] qui atteste que les deux sont d'accord avec la position des deux personnes. Ça, c'est la concertation! Eux, c'est de la consultation! On met les gens au courant, mais on a déjà tout prévu. La contestation n'existe pas. Je disais à chaque entrée de séance à celle qui prenait les PV: « Vous notez bien que ce n'est pas une concertation. » On a été mis devant le fait accompli, et c'est pour ça qu'on a fait un référendum. On leur a dit: « Nous, on n'en voulait pas de vos immeubles. »

Alors que nous avons vu que la « concertation » fait partie d'une obligation légale dans la nouvelle mouture de la LGZD depuis 2015, ce nouvel instrument d'action publique paraît poursuivre des objectifs multiples où se mêlent à la fois un travail sur le « contenu » du projet urbain apparemment, et aussi, et peut-être surtout, le souci de renforcer son « acceptabilité » par les différentes « parties prenantes »⁹⁷, comme le relèvent explicitement les autorités d'aménagement concernées.

97. Office de l'urbanisme, 2015, p. 28.

La concertation fait désormais partie intégrante du processus de projet et peut se définir par le fait que les autorités ouvrent plus qu'avant leur processus décisionnel à différentes catégories de parties prenantes (extérieures à l'administration). Le processus de concertation revêt un caractère obligatoire dans la nouvelle mouture de la LGZD pour l'élaboration des avant-projets de PLQ. Cette évolution vise les objectifs essentiels suivants : une meilleure intégration dans le projet des compétences dont la maîtrise d'ouvrage du projet urbain ne dispose pas (par exemple, la connaissance fine du vécu des lieux), afin d'améliorer le projet par l'intégration du résultat de ces échanges ; ce qui a comme effet de renforcer l'acceptabilité du projet (en principe de diminuer le nombre des recours) ; le dialogue instauré avec les différents acteurs du projet favorise également son opérationnalité, notamment avec les démarches foncières qui s'inscrivent dans le processus. En réponse à l'obligation légale, le canton souhaite développer un processus standardisé, afin de permettre la lisibilité de la démarche et faciliter ainsi l'implication des différents acteurs dans l'élaboration des projets.

Or, si la concertation relève d'une obligation légale, comme le montrent d'autres recherches menées en France, la loi ne dit pas en réalité «à quel degré il est nécessaire d'intégrer les attentes de la population»⁹⁸. À bien des égards, dans la bouche des élus et des urbanistes, il s'agit :

[...] d'élargir la «gouvernance» dans l'optique d'assurer la meilleure «acceptabilité sociale» des décisions et des réalisations, c'est-à-dire moins de s'assurer qu'elles correspondent aux attentes de la population [...] que de s'assurer qu'elles n'engendrent ni trop de critiques, ni surtout, de résistances et de luttes [...]. [Ces dispositifs semblent ainsi jouer] plus souvent un rôle de domestication d'éventuels mouvements de contestation et de légitimation de l'ordre établi.⁹⁹

98. Adam, 2024, p. 100.

99. Adam, 2024, pp. 98-99.

À cette fonction persuasive associée à ce nouvel instrument d’action urbaine, on peut aussi ajouter une fonction performative, où l’important est de montrer (en le faisant savoir et en le communiquant) que l’on fait participer, comme on a pu le voir plus haut. Enfin, l’acceptabilité sociale recherchée peut aussi consister, pour les autorités d’aménagement, dans certains contextes, à « tester », par ces démarches», « les réactions que sont susceptibles d’engendrer leurs projets et leurs politiques à plus grande échelle» :

Le cas échéant, cette remontée d’information conduit à faire évoluer les projets à la marge, par exemple pour convaincre leurs partenaires privés que le risque à investir dans telle ou telle partie de la ville est suffisamment réduit, que les délais ne sont pas rallongés par une contestation et que la profitabilité sera bonne.¹⁰⁰

Une chose est sûre, les attentes institutionnelles et socio-politiques placées dans les dispositifs participatifs sont nombreuses dans cette fabrique renouvelée de la ville. Il ressort que les fonctions latentes (persuasives, performatives, communicationnelles, informatives) que ceux-ci remplissent semblent tout aussi importantes que les fonctions manifestes affichées et qui, elles, visent à renforcer l’inclusion des citoyen·nes dans la production de l’espace. La mise en pratique de cette nouvelle manière de faire la ville visant à substituer une « gouvernance » négociée à un gouvernement hiérarchique rencontre des limites importantes. Selon les configurations d’acteurs impliqués, leurs attentes et leurs intérêts, les dispositifs participatifs peuvent déconcerter plus que fédérer et faire l’objet de réceptions plus ou moins critiques¹⁰¹. Ces dernières révèlent en creux le caractère asymétrique de la relation de pouvoir qui sous-tend les dispositifs participatifs organisés. Malgré tout, pour les habitant·es tenté·es par la lutte, ces dispositifs participatifs ont aussi parfois des vertus : ils permettent « de se compter et de se repérer avant d’aller s’organiser ailleurs»¹⁰², afin de trouver d’autres espaces à leur expression. En effet, face aux limites

100. Adam, 2024, p. 102.

101. Bresson, 2022.

102. Adam, 2024, p. 105.

éprouvées, on sait que certains habitant·es n'ont pas hésité à passer par d'autres chemins (celui de la démocratie directe) pour faire entendre leur voix¹⁰³.

103. Hirschman, 1995.

CONCLUSION

Réalisée en partenariat avec le Département du territoire de l'État de Genève entre mars 2018 et octobre 2021, cette étude avait pour objectif de reconstruire sociologiquement et historiquement l'« espace des points de vue »¹ d'acteurs divers – réformateurs urbains, habitant·es, associations – concernés par un projet de densification urbaine d'une banlieue pavillonnaire ; un espace résidentiel dont l'origine historique remonte au développement des zones périphériques typiques de l'urbanisme dit hors la ville de la seconde moitié du XX^e siècle. À bien des égards, notre souci de reconstruire l'espace des points de vue des acteurs impliqués trouvait une source d'inspiration intellectuelle dans le concept d'*économie morale* d'une banlieue pavillonnaire à une époque où cette forme d'habitat se trouve mise « en questions »². Le concept d'économie morale peut se définir comme :

La production, la circulation et l'appropriation des valeurs et affects dans un espace social donné. Elles caractérisent donc, pour un moment historique particulier et un monde social spécifique, la manière dont est constituée une question de société à travers des jugements et des sentiments qui définissent ainsi progressivement une sorte de sens commun et d'appréhension collective du problème.³

[L'analyse] appelle une double topographie. D'une part, on peut s'intéresser aux économies morales d'une société [...] dans un moment historique donné. D'autre part, on peut s'attacher

1. Bourdieu, 1993.

2. Marchal et Stébé, 2017.

3. Fassin *et al.*, 2013, p. 23.

plus spécifiquement aux économies morales de certains mondes sociaux ou segments de société.⁴

Les jeux d'échelle par lesquels on passe ainsi de la micro-analyse à la macro-analyse [...] n'impliquent cependant pas plus une continuité d'un niveau à l'autre qu'ils ne préjugent d'une homogénéité à chacun d'eux. C'est précisément de la confrontation des économies morales – locale et globale, mais également au sein même des espaces local et global – qu'il est possible de mieux appréhender ce qui, sinon, résiste à la compréhension.⁵

Prenant appui sur une analyse de sources documentaires diverses, sur une série d'observations réalisées *in situ* dans le quartier concerné et sur la réalisation de près de deux dizaines d'entretiens qualitatifs approfondis avec les principales parties prenantes, la démarche d'enquête engagée comportait deux volets.

Du côté des personnes habitantes, il s'agissait de leur donner la parole afin de reconstruire les conditions de leur attachement social au lieu ainsi que les variations de ce lien au fil du temps. Ensuite, à partir de cette histoire indissociablement individuelle et collective intériorisée, il s'agissait de rendre compte de la manière dont ces personnes accueillent alors – lors de la seconde moitié des années 2010 – un projet urbain de densification du quartier et voient l'avenir de celui-ci.

Du côté des réformateurs urbains, l'enquête consistait à donner à voir leurs préoccupations, de rendre compte des manières diverses dont ces agents s'emploient à justifier le projet de densification du quartier, à identifier ses «cibles» résidentielles et les styles de vie (idéalement) attendus, mais aussi à saisir les possibilités et limites rencontrées sur le terrain dans la rencontre tissée avec les personnes résidentes et associations du quartier à propos de la légitimité d'une transformation d'un espace pavillonnaire déjà construit situé aux portes de la ville.

4. Fassin, 2009, p. 1257.

5. Fassin, 2009, p. 1261.

Enfin, prenant connaissance, au cours de l'enquête, du dépôt d'un référendum contre le projet urbain de déclassement de cette zone d'habitat pavillonnaire, c'est alors l'anatomie de ce terrain de mobilisations politiques et des conséquences induites par le résultat des urnes, pour le moins inattendu, qui tombait sous le feu de nos analyses. Un laboratoire permettant de révéler comme un miroir grossissant et déformant les visions différencierées de la densification du quartier, pouvant alimenter ici ou là des divisions locales dans le secteur concerné.

En dépit du temps et des moyens limités donnés à la réalisation de cette recherche, nous avons pu – espérons-le – donner à voir, à travers cet ouvrage, une partie de la complexité des relations nouées entre personnes résidentes, lieux de vie et réformateurs urbains, en évitant l'écueil de lectures dichotomiques ou la mise en exergue d'oppositions tranchées. L'exigence scientifique de documenter alors les rapports et représentations différencierées entretenus par les acteurs avec cette banlieue pavillonnaire et la légitimité (ou non) de sa transformation urbaine ne devait pas glisser pour autant vers une simple description monographique ou se limiter à la tentation du récit. Par la prise en compte du particulier sous la forme d'une sorte de kaléidoscope des visions de chacun (sur les conditions d'attachement des personnes résidentes au lieu, sur la qualité de vie vécue par les résident·es ou projetée par les réformateurs urbains, sur la perception de la légitimité de la densification urbaine), l'analyse engagée visait aussi à dégager du général. Dans une configuration historique où l'habitat pavillonnaire est souvent questionné, l'enquête vise à mettre en lumière sociologiquement les enjeux sociaux et moraux qui sous-tendent les attentes autour de cette banlieue pavillonnaire.

En guise de conclusion, on se propose d'exposer de manière synthétique les principaux enseignements tirés de cette forme d'ethnographie sociologique d'une banlieue pavillonnaire convoitée autour de quatre arguments suivants :

- devenir propriétaire d'un pavillon de banlieue : une histoire de famille ;
- un attachement au lieu soumis aux aléas de la vie ;

- menaces de déclassement;
- transformer la ville : à quelles conditions ?

DEVENIR PROPRIÉTAIRE D'UN PAVILLON DE BANLIEUE:

UNE HISTOIRE DE FAMILLE

À travers notre immersion progressive dans ce terrain d'enquête, il nous est vite apparu que la compréhension sociologique d'une banlieue pavillonnaire et des convoitises dont celle-ci est la cible à l'occasion d'un projet de densification du quartier ne pouvait faire l'impasse – du côté des personnes résidentes potentiellement exposées à cette transformation de leur lieu de vie – sur une analyse des conditions de possibilité de l'attachement initial des personnes ayant élu domicile dans le quartier, conditions qui représentent une forme d'arrière-plan à partir duquel le rapport des personnes résidentes à l'habitat pavillonnaire a été forgé, et dont le rapport au présent et les projections d'avenir portent encore les traces. La rencontre avec les habitants nous incitait, dans cette perspective, à saisir biographiquement les ressorts associés à l'accession à la propriété d'une maison. Fort de cette analyse, il ressort que les parcours d'accession diffèrent notamment selon que les personnes ont hérité du « bien de famille » ou qu'elles se rangent parmi les primo-accédants.

L'analyse des *parcours d'accession des « héritiers »* met en lumière les conditions sociales de l'héritier et les modes différenciés de transmission du bien. Ainsi, si pour M^{me} Marguerite le bien de famille est un « terrain » qui avait été acquis au départ par le grand-père, un terrain auquel seront associés de nombreux souvenirs de la prime enfance, pour M. Bühler, l'installation dans la zone villas renvoie biographiquement à la préadolescence, à l'occasion de l'acquisition d'une villa par la grand-mère, qui entrevoyait prudemment de loger sous un même toit trois générations. Enfin, l'accession à la propriété de M. Robin semble, rétrospectivement, avoir été rendue possible par la relation intime nouée avec la fille d'une figure marquante de la zone villas de Cointrin. Cette relation de bonne entente avec le futur beau-père fera de M. Robin un double héritier légitime. En effet, après le décès du beau-père, il reprend le flambeau de la présidence de l'association de quartier et procède, grâce à un « arrangement à la bonne franquette » avec

la belle-famille, à l'acquisition de la propriété familiale. Bien que n'étant qu'une « pièce rapportée » (selon les termes de M. Robin), il sera amené à reprendre ce bien via un partage familial vécu sur le mode d'un « cadeau ». Comme on le voit, dans un certain nombre de portraits analysés, le moteur de cette économie symbolique de l'héritage est souvent double : « matériel, il constitue une sécurité recherchée contre les aléas du marché; symbolique, il manifeste l'attachement mémoriel pour les parents défunts »⁶.

L'analyse des parcours d'accès des « primo-accédants » montre sans surprise qu'à la différence des « héritiers », l'accès repose davantage sur les épaules des candidat·es. Ils et elles demeurent tributaires des ressources matérielles, financières et relationnelles, mais aussi d'un certain capital « confiance » qu'ils ont pu cumuler au fil de leurs trajectoires et sont amenés à investir dans leur projet résidentiel, et plus généralement dans leur projection de vie comme propriétaire d'une villa. Ainsi, pour M. Silva, l'accès à la propriété incarne l'aboutissement d'une longue trajectoire de reclassements résidentiels marquée par le souci de garantir un meilleur avenir que celui que les parents et proches ont connu au travers d'un condition paysanne laborieuse et d'une certaine « dureté » de la vie. Pour M. et M^{me} Voll, l'accès à la propriété pavillonnaire vient prolonger une promotion professionnelle et la quête d'une certaine respectabilité, avec comme toile de fond un sens aigu de la prévoyance matérielle qui prend sa source dans l'éducation familiale. En outre, leur ancrage local précoce (ils ont fréquenté l'ancienne école primaire de Cointrin et ont gardé des relations d'enfance) explique l'attachement à ce territoire et fait que la maison acquise en ces lieux prend une valeur symbolique et affective centrale. Enfin, pour M^{me} Dao, la recherche d'une stabilité sociale associée à un certain confort de vie fait suite à une histoire de vie marquée par l'exil et le déracinement, ainsi que la quête de reconnaissance dans le processus d'intégration (qu'elle illustre comme un parcours du combattant) tant par le travail que par l'accès au logement (salubrité du logement, hospitalité du voisinage).

6. Gotman, 2017.

À travers une analyse transversale des parcours résidentiels, on a identifié – par-delà les variations susmentionnées des modes d'accès à la propriété des uns et des autres – trois caractéristiques typiques. *Premièrement*, l'analyse transversale des biographies sociales et familiales dans l'espace périurbain concerné permet d'esquisser trois «âges» typiques d'accès à la propriété. Les propriétaires que nous avons interviewé·es appartiennent à des générations historiques qui ont vu la zone villas se développer (*idem* s'agissant les quartiers alentours) sur les plans topographique, démographique et même esthétique. Le style architectural bariolé de cet îlot urbain a en effet de quoi surprendre au premier coup d'œil: chalets ruraux et maisons contemporaines et avant-gardistes bordent ainsi les rues de la zone villas. De fait, les habitants qui investissent cette zone semblent entretenir un rapport ambivalent à la campagne, étant donné que «la figure de la campagne se révèle être autant une ressource pour la justification du choix résidentiel qu'une figure d'opposition. L'habitant du pavillonnaire ne fuit pas forcément la ville, il veut les avantages à la fois de la ville et de la campagne.»⁷ Certains ont accédé à la propriété à Cointrin au milieu des années 1950 (M^{me} Marguerite) dans un environnement encore résolument campagnard: peu d'habitations individuelles sont présentes sur la zone, celle-ci demeure constituée encore largement de champs, et les alentours de Cointrin sont encore très peu urbanisés. À cet égard, les souvenirs de jeunesse de M. Bühlér, qui arrive dans le quartier à l'âge de 12 ans au début des années 1960, renseignent aussi sur cette période. Pour d'autres, c'est dans les années 1970-1980 que l'accès à la propriété se situe (M. Robin, M. et M^{me} Voll, M^{me} Dao). Ces personnes arrivent dans un quartier déjà caractérisé par un développement important de la zone villas qui s'accompagne de la perte progressive des espaces intermédiaires (terrains libres, petits chemins), ce qui se vérifie aussi dans les quartiers alentours, qui ont connu des transformations importantes durant les années 1960 et 1970, en phase avec la création des zones de développement. Enfin, M. Silva, qui acquiert sa villa en 2003, découvre un quartier qui correspond grossso modo à la situation actuelle, faisant partie

7. Marchal et Stébé, 2017.

désormais – du fait de l'extension de la ville – de la première couronne de la ville de Genève entre le centre et la périphérie, alors que cet espace était clairement situé initialement en zone périurbaine rurale⁸. Ces périodes différenciées d'accès à la propriété entrent en résonance directe avec l'histoire urbaine et sociale de la zone villas de Cointrin. Il n'en demeure pas moins que, sur la longue durée, l'accès à une propriété à Cointrin répondait au souhait de pouvoir jouir des atouts d'un environnement champêtre tout en habitant à proximité des centres urbains. Ainsi, le développement de la zone villas et de ses alentours modifiera la donne. Les commodités pratiques associées aux développements urbains qui entourent l'espace résidentiel de la zone villas sont bien sûr appréciées, elles font partie de l'attractivité du quartier, des avantages pratiques qu'on peut en tirer, y compris en termes de transports publics et de proximité des services et des commerces. Une chose est sûre, l'effet général associé à ces développements urbains multiples et consécutifs (comme ceux associés à la construction de la cité des Avanchets) conférera de plus en plus à la zone villas de Cointrin son caractère d'îlot résidentiel, un espace protégé en quelque sorte de l'agitation urbaine extérieure. Une situation d'enclave qui se manifeste aussi sur le plan des catégories urbanistiques en usage, où la zone 3 de développement (le long de l'Aéroport et de l'avenue Louis-Casaï, mais aussi des Avanchets) viendra objectivement de plus en plus entourer la zone 5 villas, associée à Cointrin-Ouest. *Deuxièmement*, l'analyse transversale des entretiens révèle que les ressources de proximité sont importantes dans les modalités d'accès à la propriété pavillonnaire. Le soutien des proches atteste de l'importance des solidarités pratiques mobilisées dans le projet d'accès à la propriété et renseigne aussi en creux sur la position spécifique occupée dans l'espace social. En effet, il y a un intérêt à se serrer les coudes ou à solliciter des proches pour rendre possible un tel projet qui représente pour les propriétaires une réussite sociale, une forme d'accomplissement. Ces ressources de proximité mobilisées représentent aussi un indice empirique de la dimension collective associée à l'accès à la propriété pavillonnaire, qu'on tend parfois à

8. DALE, 2015, p. 9.

réduire moralement à la satisfaction d'intérêts purement personnels et individuels. *Troisièmement, last but not least*, pour la majorité des personnes interviewées, l'accession à la propriété d'un habitat pavillonnaire dans le quartier de Cointrin représente un symbole d'appartenance au monde social des (petites) classes moyennes salariées qui renvoie à l'image d'une certaine « réussite familiale»⁹. À cet égard, l'étude montre que l'accès à la «villa de Cointrin» (pour reprendre une expression souvent entendue) répond à des aspirations multidimensionnelles chez les enquêtés rencontrés. Pour eux, il s'agit de pouvoir accéder à un espace privatif de confort et de tranquillité dans un quartier «attrayant», de profiter d'un espace de plain-pied au jardin privatif (permettant notamment aux enfants de jouer dehors tranquillement), de pouvoir s'approprier des espaces intérieurs et extérieurs (en décidant de l'agencement en fonction de son mode de vie), de rapprocher, que ce soit géographiquement ou par la multiplicité et la fréquence des transports publics alentours, le domicile du lieu de travail et de l'école. D'un point de vue social, en permettant de sortir d'une condition de locataire, l'accès à la maison individuelle a contribué à satisfaire certains espoirs de promotion sociale et plus généralement à (pouvoir) partager des chances et des conditions de vie meilleures, favorisant un champ des possibles plus ouvert, notamment avec la constitution d'un patrimoine, qui tranquillisera les vieux jours et profitera à la descendance¹⁰. Plusieurs études ont montré qu'après la Seconde Guerre mondiale, l'accès au «confort» dans l'espace domestique et à la «propriété» fut un élément central de la déproletarisation des ouvriers et des employés. Historiquement, dans la formation des sociétés modernes, la *propriété privée* via la possession d'un patrimoine a été le premier support pour accéder à la *propriété de soi*, c'est-à-dire qu'elle a permis «d'exister positivement, d'avoir des stratégies personnelles, de disposer d'une certaine liberté de choix dans la conduite de sa vie parce que l'on n'est pas que dans la dépendance d'autrui», comme le soulignent Robert Castel et Claudine Haroche. Citons leurs propos :

9. Thomas, 2013, p. 394.

10. Ainsi, la représentation de la maison et de ses vertus semble étroitement liée à l'«indépendance du propriétaire»: «Isolé de ses voisins par son jardin, libre d'aménager son logement à son goût, le pavillonnaire a un sentiment de maîtrise de son espace qui n'a pas d'équivalent en appartement», cf. Thomas, 2013, p. 394.

Prenons l'exemple de quelqu'un qui se propose d'accéder à la propriété, comme une partie de la classe ouvrière a pu commencer à le faire, surtout à partir des années 1960. Dans ce cas, je dis qu'il a la capacité de développer des stratégies, c'est-à-dire, par exemple, il va pouvoir emprunter à une banque parce qu'il a un revenu fixe, qu'il ne vit plus au jour le jour. Donc il peut développer des projets, comme aussi envisager que ses enfants puissent entreprendre une scolarité prolongée, et même peut-être aller à l'université. Tandis que le prolétaire du début de l'industrialisation ne pouvait pas anticiper l'avenir, il n'avait pas de stratégie propre, il fait dans l'immédiateté du besoin, bricolant pour survivre, «au jour la journée».¹¹

Une dynamique qui se retrouve dans une grande partie des témoignages récoltés, y compris chez les personnes accédant à la propriété grâce à un héritage patrimonial. Ce mode d'accès spécifique au pavillon, qui est resté pendant longtemps une sorte d'im-pensé dans la sociologie des familles populaires¹², comme si, «dans ces milieux-là, la durée de vie se cantonnait effectivement au cycle de production, de reproduction et de consommation auquel l'économie voulait le réduire»¹³, représente pourtant un facteur important de l'accession à la propriété patrimoniale. L'héritage d'une maison parentale, «le seul bien transmis le plus souvent dans les milieux populaires», souligne Anne Gotman, fait souvent «l'objet d'une concrétisation», que ce soit sous la forme de la «conservation pure et simple» ou de la vente avec «réinvestissement immobilier».

Enfin, il ressort que le caractère socialement situé de l'accession pavillonnaire se retrouve aussi dans l'analyse de la topographie sociale du quartier. On est face à des populations partageant des conditions de vie présentes et passées différenciées, mais qui peuvent grossièrement être situées sur un continuum de positions sociales hétérogènes allant des fractions stables des classes populaires aux

11. Castel et Haroche, 2001, pp. 61-62.

12. Dans l'ouvrage classique de Michael Young et Peter Willmot (1957), il n'est pas question de transmission patrimoniale, puisque les habitants étaient tous locataires, idem dans l'ouvrage *L'Habitat pavillonnaire* de Henri Raymond et ses collaborateurs (1966), où la question de la transmission de patrimoine n'est jamais analysée.

13. Gotman, 2017.

fractions inférieures et intermédiaires des classes moyennes. Malgré les indéniables transformations sociodémographiques de la structure des populations résidentes (transformations qu'il conviendrait d'analyser plus en détail sur la longue durée en tenant compte des fluctuations en termes d'âge, de profession et de nationalité), les fractions de classe susmentionnées semblent effectivement surreprésentées dans cet espace résidentiel, si bien que certains enquêtés situent ce dernier ni «en haut» ni «en bas» de l'espace social. En soulignant que leur quartier n'est «ni chic, ni banlieusard», ces personnes résidentes cherchent à se distinguer tant des fractions dominantes des classes moyennes et supérieures que des fractions subalternes des classes populaires. Ce sens social de la position occupée par leur quartier dans la hiérarchie sociale des quartiers de villas se retrouve dans l'objectivation officielle de la taille des parcelles, généralement de petite taille, c'est-à-dire inférieures à 1000 m². Un état de fait qui entre en résonance avec les représentations partagées par les acteurs institutionnels de l'urbanisme rencontrés, qui soulignent le standing généralement «modeste» des villas de la zone concernée.

UN ATTACHEMENT AU LIEU SOUMIS AUX ALÉAS DE LA VIE

Après avoir identifié les ressorts biographiques, sociaux et contextuels associés à l'accession à la propriété pavillonnaire ainsi que leur signification sociologique, nous nous sommes intéressés à l'expérience de l'habitat une fois et depuis que les personnes rencontrées s'y sont installées. Cette expérience se déploie sur une séquence biographique plus ou moins longue, qui varie bien sûr selon les années d'ancienneté de leur installation résidentielle. Il ressort que le rapport à l'habitat pavillonnaire demeure solidaire d'un rapport au voisinage spécifique orienté autour du respect de l'espace de tranquillité de chacun doublé de l'entretien de quelques salutations d'usage, voire d'échanges de petits cadeaux (déposés parfois dans la boîte aux lettres) pour les fêtes de fin d'année. Respect de l'espace de tranquillité de chacun, et entretien minimal des sociabilités informelles de base entre voisins font partie d'un code social de savoir-vivre dont l'équilibre n'est pas toujours évident à trouver et dont la définition commune est parfois disputée. Dans

un espace de résidence où chacun est – en dépit du relatif « faible vis-à-vis » érigé par certains habitants en attribut distinctif – à la fois observateur et observé, les aménagements qui tombent sous le regard des uns et des autres peuvent faire l'objet de commentaires : lorsque les haies de délimitation entre parcelles ne sont pas entretenues, lorsque le voisin d'en face a décidé d'abattre un arbre et qu'on appréciait bien l'ombre projetée et sa fraîcheur en été, ou encore lorsque tel autre voisin a décidé de construire une piscine et qu'on n'apprécie guère ce style « nouveau riche » auquel on n'était guère habitué jusqu'ici avec les anciens pensionnaires. À d'autres occasions, c'est parfois le manque d'échanges qui peut alimenter certaines insatisfactions « sociales », lorsqu'une habitante apprend par exemple au début du printemps (à son grand étonnement) que sa voisine d'en face a perdu son mari pendant l'hiver sans la mettre au courant. Bref, la tranquillité érigée en vertu du quartier semble aussi induire ici ou là son lot de paradoxes. Est-ce un indice qu'après l'enthousiasme de l'accession pavillonnaire, l'installation durable dans le quartier pourrait se solder par un certain « désenchantement pavillonnaire »¹⁴, comme le mentionnent certaines recherches sociologiques récentes à propos des formes de repli sur soi encouragé par ce mode d'habitat, mode de vie vécu parfois comme une sorte de « prison dorée »¹⁵? Des investigations empiriques supplémentaires seraient sans doute nécessaires afin de répondre à cette question de manière approfondie, mais les expériences résidentes sont sans doute, ici comme ailleurs, plurielles et nécessitent d'être situées dans le cadre des trajectoires de vie des personnes et des attentes qui diffèrent selon la position occupée dans le cycle de vie. Comme pour se justifier d'une vie de quartier qu'un observateur extérieur pourrait juger trop « étroite », les personnes actives professionnellement qui ont été interviewées rappellent parfois combien, pendant la semaine, elles ne trouvent guère de temps pour échanger avec le voisinage, et que, le week-end, on prend le temps d'abord pour se retrouver en famille.

14. Marchal et Stébé, 2017.

15. Lambert, 2015.

Après l'analyse du cercle du voisinage, y compris à l'échelle de l'espace résidentiel du quartier, où nous avons pu établir que la vie sociale demeurait soutenue par certaines initiatives locales visant à animer un peu le quartier à l'occasion d'événements spécifiques (kermesse, promotion, fête de Noël), le rapport à l'habitat pavillonnaire a été analysé à l'échelle de la famille. Alors que la « maison familiale » est souvent investie d'une valeur refuge (pendant logique du processus d'accession à la propriété et de la morale de classe « familialiste » des pavillonnaires interviewés), on a pu établir que certains événements du parcours de vie peuvent venir émailler l'attachement à la résidence. Ainsi, un divorce, une maladie chronique et invalidante, l'impasse d'une transmission intergénérationnelle par faute de descendance physique ou d'une descendance socialement « bien » positionnée pour pouvoir assumer les charges de la propriété (vu que les enfants sont partis ou sont sur le départ et que les charges de propriétaire demeurent trop importantes), ou encore l'épreuve du chômage à quelques années de la retraite pouvant rendre à terme « irréaliste » financièrement la conservation du patrimoine faute d'avoirs suffisants, sont autant d'événements pouvant jalonner le parcours de vie des personnes résidentes. De manière isolée ou en se cumulant, ces événements révèlent le caractère vulnérable de la relation objective et subjective que les personnes nouent à leur espace résidentiel. Ces situations perturbatrices peuvent participer de moments de transition biographique où le projet de s'installer dans un logement plus adapté aux conditions de vie s'impose progressivement comme une évidence, conditions qui évoluent sur le plan personnel (un événement perturbateur tel qu'un divorce, une maladie chronique et invalidante...), familial (l'éloignement géographique, la disparition ou la rupture de liens avec les proches), du rapport au quartier (l'élolement des relations de voisinage qui confine peu à peu à l'isolement) ou encore matériel et financier (la difficulté de supporter les charges relatives à l'entretien d'une villa, qui demeurent importantes). Plus généralement, ces aléas de la vie renseignent sur le fait que l'attachement objectif et subjectif des personnes résidentes à leur chez-soi n'est guère acquis une fois pour toute et peut être affecté par des tensions et des transformations assumées ou que l'on doit accepter

à contrecœur. L'attachement à l'habitat construit essentiellement autour de la famille et des relations de proximité peut être mis à l'épreuve, ce qui révèle la fragilité de certains liens sociaux et du rapport à l'habitat qui lui est constitutif (et qui ne relève pas que d'une forme d'entre-soi protecteur investie d'une valeur refuge). Enfin, il ressort de l'enquête que, pour certains, le rapport à l'habitat pavillonnaire est vécu sur le mode provisoire, notamment lorsqu'ils entretiennent l'espoir (depuis longtemps) de vivre leurs vieux jours dans leur pays d'origine, au point d'y avoir déjà un pied-à-terre qui fait pour le moment figure de résidence secondaire pour les vacances familiales.

À côté de l'analyse des formes d'attachement et de détachement au lieu variant selon les aléas de la vie des personnes concernées, on s'est penché sur les répercussions induites par le projet de densification du quartier sur les résidents. Voyant leur quartier comme étant plus ou moins menacé à court ou moyen terme, nous avons vu comment la diffusion sociale de l'information publique relative à la transformation projetée du quartier est allée altérer sinon bousculer, plus ou moins profondément, leur rapport à l'habitat. À l'effet de renforcement des logiques à l'œuvre (de l'attachement ou du détachement envers l'habitat pavillonnaire), ce sont aussi des formes de *rattachement* qui pouvaient se donner à voir. Ainsi, le projet de densification a agi comme un zoom sur les intentions des propriétaires qui désirent rester dans la zone villas ou qui projettent de vendre. De sorte que ces intentions, qui étaient jusque-là confinées dans la sphère privée, glissent dans le domaine public, de façon plus ou moins anonyme, plus ou moins incongrue de l'avis de certains propriétaires, notamment à l'occasion des ateliers de concertation et des séances d'information organisées par les réformateurs urbains, séances qui ont parfois déchaîné les passions, comme nous avons pu l'observer. Cela ne va pas sans ébranler la quiétude de cet îlot résidentiel, dans lequel un climat de suspicion s'est installé, chacun y allant de son pronostic sur qui résistera ou qui « ira dans la densification » (pour citer un propriétaire), si ce n'est déjà fait, comme certains nous l'ont confié parfois au travers de croquis de la rue mentionnant les propriétés ayant déjà fait l'objet d'une vente. Alors que les départs projetés ou avérés

dans le voisinage sont assimilés à des occasions de laisser la porte ouverte aux « promoteurs » qui, progressivement, semblent occuper le terrain, certains propriétaires seront amenés à taire le souhait de partir pour ne pas être assimilés à des complices actifs ou passifs du projet de modification de la zone villas. Pour d'autres, c'est davantage une certaine résignation qui est de mise et qui relève d'une certaine nostalgie d'un « quartier ancien » où les propriétaires, plus jeunes et vivant avec leurs enfants, pouvaient encore se projeter loin, un passé qui contraste nettement, selon eux, avec l'augmentation apparente du nombre de « locataires » s'installant dans la zone villas.

LES MENACES DU DÉCLASSEMENT

Alors que la banlieue pavillonnaire de Cointrin est mise en questions par le projet urbain de densification de la zone, on s'est attaché, sur la base de l'analyse de sources orales et écrites diverses, à documenter précisément les controverses nouées en nous efforçant de mettre en perspective la vision des réformateurs urbains et celle des propriétaires concernées ainsi que d'autres acteurs associatifs impliqués. La conception architecturale des bâtiments et des espaces extérieurs associée au projet de densification de la zone villas viendra métamorphoser la morphologie physique et sociale du voisinage actuelle, et ce, au nom du principe de la « qualité de vie », une notion qui divise et sème la discorde entre les partisans du changement, d'un côté, et ceux qui souhaitent préserver la zone villas actuelle, de l'autre. L'étude des formes de thématisation discursive montre que c'est autour de conceptions différenciées de la qualité de vie que la controverse s'est largement construite.

On a pu voir tout d'abord comment le projet urbain de requalification du quartier de la zone villas de Cointrin sera justifié, du côté des réformateurs urbains, par des préoccupations qualitatives (d'ordre esthétique, moral et écologique) conjuguées à la poursuite, depuis les années 2010, d'objectifs quantitatifs (constructions de logement et transports) valables pour l'ensemble du secteur Vernier-Meyrin-Aéroport et faisant partie d'une politique publique cantonale générale de planification urbaine. Solidaires d'un certain style de pensée partagé, ces préoccupations diverses vont avoir pour

effet d’ériger de manière sous-jacente la banlieue pavillonnaire concernée en modèle repoussoir, et ceci indépendamment du fait que certains traits de ce territoire existant – comme son caractère déjà urbanisé – sont considérés comme des atouts pour une planification urbaine voulue vers l’intérieur. À une critique technique du privatisme argumentée par des constatations analytiques (où le morcellement en petites parcelles demeure problématique, car peu efficient du point de vue des objectifs de logement recherchés) s’ajoute une critique morale véhiculée par la presse romande et par certains discours politiques. C’est alors l’« égoïsme » de « petits propriétaires » face aux besoins de logement de la population (érigées en cause au-dessus de tout soupçon) qui est pointé du doigt. Plus généralement, c’est aussi le repli du quartier sur lui-même – assimilé à un « îlot fermé » – qui fait l’objet d’assertions critiques et motive des images directrices visant à promouvoir davantage d’ouverture et de « maillages » entre la zone villas concernée et les quartiers environnants (comme, notamment, la cité des Avanchets). On trouve là sans doute la montée en force d’un modèle de ville « inclusive » en phase avec l’esprit du temps et la nouvelle grammaire des « qualités urbaines ». Ces critiques, qui ne sont pas nouvelles, révèlent combien le modèle de l’habitat pavillonnaire fait figure, depuis une vingtaine d’années, de modèle repoussoir dans les représentations urbanistiques dominantes à une époque où la ville est désormais parée d’un certain nombre de vertus (inclusion, accessibilité, connexité) face à une périphérie qui, il y a peu de temps encore, était présentée comme le « remède aux maux constitutifs de la ville »¹⁶. L’analyse démontre aussi, enfin, que la transition énergétique et la cause environnementale qui lui est solidaire représentent un plaidoyer en faveur d’une densification du quartier, ce qui ajoute à la critique urbaine adressée à la banlieue pavillonnaire concernée une raison d’intérêt supérieur caractérisée par une montée en généralité hyperbolique¹⁷ : la « transition » écologique, l’anthropocène, autant de mots d’ordre au cœur d’une refonte de l’esprit de

16. Donzelot, 2012, p. 236.

17. Charbonnier, 2017.

l'urbanisme contemporain et de la promotion d'une ville durable en phase avec une conception techniciste de l'écologie¹⁸.

Déroutés par les critiques diverses dont ils sont la cible, les responsables d'associations d'habitants du quartier que nous avons interviewés, ainsi que les propriétaires, émettent des réserves sur le projet urbain de transformation du quartier; ce dernier est considéré comme menaçant pour des motifs divers. Ils craignent notamment que la zone villas ne laisse place à un grand ensemble (d'immeubles locatifs de «près de 50 mètres») avec son lot de «problèmes sociaux», alimentant, dans l'imaginaire de certains propriétaires, le fantasme du «ghetto». Ce sont aussi les risques «économiques» qui sont énoncés face à un modèle de développement urbain censé attirer «les pauvres» (à l'image des logements subventionnés faisant partie des PLQ), mais aussi les risques «fiscaux», «où les taux hypothécaires tellement bas»¹⁹ ne favoriseraient guère les gens avec «un minimum de potentiel fiscal». Les réserves énoncées en appellent donc aux vertus du «poumon vert» en guise d'argument écologique pour justifier la sauvegarde de la zone villas contre le projet urbain de déclassement de la zone; même si, dans le discours des opposants à la densification forte du quartier, on trouve des attitudes proches d'un rapport populaire à l'écologie qui se caractérise par un «scepticisme envers la vitrine technologique de l'écologie conventionnelle» et un «faible intérêt pour les gratifications de la morale écologique»²⁰ au profit d'un rapport réaliste au monde social²¹. À cet égard, notre enquête auprès des propriétaires de la zone villas montre que la présence des infrastructures publiques de transport collectif sont des réalités très appréciées par les enquêtés, mais qui ne sont guère utilisées pour des motifs écologiques, mais plutôt pour les commodités pratiques qu'elles rendent possibles et les dépenses financières qu'elles permettent d'éviter. Enfin, face aux accusations d'égoïsme dont certains propriétaires sont la cible, ces derniers rappellent les efforts et sacrifices consentis dans leur accession à la villa, une manière

18. Comby, 2024; Adam, 2024.

19. Précisons qu'une grande partie des entretiens ont été réalisés avant 2020, une période où les taux d'intérêt étaient très bas.

20. Comby, 2015.

21. Comby et Malier, 2021; Rubert, 2023.

de montrer qu'ils ne sont guère des nantis, qu'ils n'ont pas à rougir de leur statut de propriétaire, tout en suggérant aussi au passage combien ce statut résidentiel demeure une «source de sentiments d'estime et de respectabilité sociale»²².

L'analyse des controverses entre réformateurs urbains, d'une part, et associations et propriétaires de la zone villas de Cointrin, d'autre part, illustre de manière exemplaire le fait que le différend noué autour de la qualité de vie (projetée, vécue) véhicule des visions du monde différentes, situées socialement et historiquement. Socialement, ce différend semble bien représenter un miroir grossissant et déformant des schèmes de perception politique différenciés de la justice spatiale et du progrès social. Historiquement, instrument d'une forme d'émancipation sociale pour une partie des classes populaires et des fractions inférieures de classes moyennes en phase avec la promotion d'un urbanisme «vers l'extérieur» en vogue à partir de la seconde moitié du XX^e siècle, l'accession à l'habitat pavillonnaire entre en résonance avec un certain idéal à la fois moral et politique qui n'a plus guère le vent en poupe au tournant du XXI^e siècle à Genève ou dans d'autres espaces régionaux ou nationaux. La question sociale associée à la banlieue pavillonnaire – qu'on retrouve, de fait, implicitement encore «vivante» dans les récits d'accession à la propriété des enquêtés rencontrés – est pourtant encore là, même si elle demeure largement euphémisée dans la formulation dominante de discours portés par les réformateurs urbains au profit d'autres considérations urbanistiques, esthétiques, économiques, écologiques et morales. Alors que l'espace du quartier et de la maison a participé à la construction du statut résidentiel des propriétaires et, plus largement, à leur statut social, ces personnes sont et se voient menacées d'être déclassées socialement par le projet urbain de densification du quartier, qui porte atteinte à la maîtrise qu'ils et elles peuvent avoir de leur destin. Au-delà des mots d'ordre exprimés ou des maux dénoncés, ce fait social représente une raison pratique profonde des tensions nouées entre les habitants, les associations de défense de leurs intérêts et les réformateurs urbains.

22. Girard et Rivière, 2013.

L'épisode suivi du référendum contre le projet cantonal de déclassement de la zone résidentielle concernée, et des résultats du scrutin inattendu qui viendront désavouer la réforme urbaine du gouvernement projetée dans le secteur pavillonnaire, a permis d'exhumer quelques jalons de ce terrain de lutte saisi cette fois à l'échelle des principaux protagonistes concernés. Du côté du camp des partisans au référendum, l'analyse montre notamment combien la catégorie de «propriétaire» mobilisée dans les alliances nouées entre des habitants des deux rives du lac va venir unifier, ponctuellement, à des fins symboliques et politiques, des individus qui en réalité n'ont ni les mêmes propriétés, ni les mêmes perspectives de mobilité; un constat qui ne fait qu'expliciter les différences profondes entre les habitants de la zone villas à Genève: une catégorie administrative et urbanistique réunissant des populations occupant des positions sociales pouvant être très différenciées, dont le statut résidentiel n'est guère comparable et qui vivent dans des quartiers (et des communes) plus ou moins ou pas vraiment exposés à des projets de déclassement de l'espace résidentiel. Les débats nourris à l'occasion du référendum et de la votation cantonale qui lui fait suite semblent avoir été marqués par l'entrée en force des enjeux climatiques et environnementaux dans la campagne politique. S'accompagnant d'un certain brouillage des clivages politiques traditionnels en la matière, l'entrée de la donne climatique semble avoir pesé sur l'issue du scrutin. Enfin, l'analyse du tempo de ces luttes montre des glissements dans la formulation dominante des discours. Pierre d'achoppement des prises de position lors de la votation cantonale, la question de la densification de la banlieue pavillonnaire concernée («pour» ou «contre») se soldera, une fois le scrutin passé, par la résurgence de visions différenciées de la densification urbaine. Ce réveil d'un pluralisme des conceptions de la densification mettant la politique de planification urbaine et de production de la ville à l'épreuve alimentera à son tour des divisions internes dans le quartier, différences et différends qui avaient été temporairement un peu mis «sous cloche» lors du référendum contre le déclassement de la zone concernée.

TRANSFORMER LA VILLE : À QUELLES CONDITIONS ?

Notre étude montre que le rapport entretenu par les pavillonnaires envers leur espace résidentiel ne correspond pas vraiment à celui entretenu par les agents institutionnels impliqués dans le plan de transformation du quartier. À bien des égards, l'économie morale de la banlieue pavillonnaire, c'est-à-dire du socle de croyances collectives, de valeurs et de sentiments associés à cette forme d'habitat, diffère entre le monde social des personnes résidentes et celui des réformateurs urbains soucieux de transformer la ville, sans pour autant préjuger d'une homogénéité dans chacun des univers concernés, ni entraver les possibilités de rencontre entre les attentes des uns et des autres. Ce constat nécessite bien sûr d'être historiquement situé. Entre un urbanisme passé hors la ville favorable au modèle de développements urbains périphériques (qui verra l'institutionnalisation de la zone 5 villas) et celle de l'urbanisme d'aujourd'hui dans la ville défavorable à ce qui apparaît désormais comme une forme de mitage du territoire, le *statut* de la banlieue pavillonnaire étudiée fait l'objet d'une légitimité morale et politique mouvante dans le temps.

Cela étant dit, l'entreprise contemporaine de transformation de la ville projetée sur ces espaces déjà urbanisés et investis par des populations résidentes ne se heurte pas uniquement à des différences de valeurs et de conceptions de la «qualité de vie» entre les différents protagonistes concernés, qui chacune sont fondées en raison sociale²³; cette étude sociologique donne à voir que ce sont aussi des intérêts sociaux distincts qui sont en jeu, autrement dit, toute une économie de pratiques sociales. En effet, l'entreprise de requalification urbaine projetée n'opère guère sur un espace vierge, mais sur un espace déjà occupé où il y a une ville en place et une vie sur place. Ainsi, le «déclassement» de la zone pavillonnaire étudiée peut s'apparenter à une mise à mort sociale d'un quartier vivant, raison pour laquelle ce type de projet véhicule une violence symbolique non négligeable. Au-delà des biens communs mobilisés en guise de justification de la réforme urbaine

23. «Il n'y a donc pas une qualité de vie valable pour tous, mais autant de conceptions de la (les) qualité(s) de vie qu'il y a de modes de vie», cf. Thomas et Pattaroni, 2012, p. 115.

projetée, les personnes concernées craignent de voir une partie de leur vie – qu’ils et elles ont cherché à construire (dans tous les sens du terme) par le biais de l’accession à un statut résidentiel et à un statut social – niée ou déniée. Or, l’étude montre que la violence symbolique contenue dans l’opération de déclassement d’un quartier (ici pavillonnaire) est une donnée dont les réformateurs urbains impliqués sur le terrain ont conscience. Aux prises parfois avec les personnes résidentes du quartier, ces agents institutionnels reconnaissent que l’annonce de sa transformation n’est guère un message évident à faire passer aux publics concernés ou à encaisser matériellement, affectivement et moralement par ceux-ci.

Si, auparavant, les professionnels de l’urbain n’étaient pas contraints de « descendre du bureau » pour mener à bien leur tâche, l’époque contemporaine leur enjoint de mieux connaître le quartier concerné par le projet de transformation, sa population, sa composition, de passer plus de temps sur le terrain, de s’impliquer dans l’organisation de démarches dites « de concertation » auprès des milieux concernés, à distance si possible d’une conception descendante de l’action urbanistique. D’une manière générale, il est évident que cette action publique varie selon les contextes. Selon le type de projet urbain concerné, les enjeux ne sont pas les mêmes. Ils dépendent aussi des « métiers » de la ville impliqués (il conviendrait d’analyser la composition de ce champ d’intervention de manière approfondie²⁴), des caractéristiques sociales des publics concernés, de même que des pratiques de concertation mobilisées par les « entrepreneur·es de la participation »²⁵, ou encore de la réception dont ces actions peuvent faire l’objet du côté des participant·es, plus ou moins attendues. Concernant notre étude, alors que certaines de ces démarches participatives semblent, selon les professionnel·les interviewé·es, s’être bien déroulées dans certains secteurs de la banlieue pavillonnaire étudiée, notre analyse relève surtout les limites de ces pratiques. Elles semblent avoir été vécues par les personnes concernées davantage comme un instrument managérial et technocratique visant à attester vis-à-vis de

24. Gaberell *et al.*, 2023.

25. Lang, 2023.

l'extérieur que les nouvelles obligations légales sont respectées qu'à un réel outil de démocratisation de la conception de la fabrique de la ville²⁶. Tout en s'accompagnant d'une forme de stratégie d'anoblissement du pouvoir d'agir des publics concernés (habitants, propriétaires), dans un domaine (la « conception » de la ville ou d'un « bon » quartier) où ceux-ci n'avaient jusqu'ici pas droit au chapitre, l'intégration du point de vue de ces publics semble s'inscrire dans une forme d'action publique en cours d'expérimentation, voire de rationalisation. Dans notre étude, les publics concernés – dont l'adhésion est recherchée – sont de fait exposés à des intervenants divers qui semblent en partie appliquer les principes du management issus de l'entreprise et des canons de la communication à la démarche de concertation. Une démarche appréhendée par les destinataires davantage comme une consultation (ressentie par certains habitants interviewés parfois sur le mode du « cause toujours ») qu'à une contribution effective à l'image directrice de la ville de demain, d'où la critique rampante d'une participation-alibi²⁷. Se concerter sur la ville de demain, sur le quartier de demain, c'est parfois être dans le déni que les gens qui participent ne sont pas forcément des gens qui adhèrent. Ces derniers sont invités en quelque sorte à porter des habits qui ne leur conviennent pas (toujours). Le contrat « social » associé au fait d'être d'accord pour participer à des discussions et des échanges entre les protagonistes potentiellement concernés par l'avenir d'une rue ou d'un quartier n'est pas forcément un contrat « moral », qui supposerait d'être acquis à la cause de la transformation du quartier ou de devoir perdre son droit de dire non. Cette différence, rappelée par certains habitants rencontrés sur le mode d'un point d'honneur « citoyen », semble parfois gommée institutionnellement du côté des fonctions attribuées aux processus participatifs et aux formats qui les sous-tendent. Outre le travail visé sur le contenu du projet urbain, ce type de dispositif entend aussi renforcer l'« acceptabilité » des différentes parties prenantes²⁸ à la transformation du

26. Lang, 2023.

27. Bresson, 2022.

28. Office de l'urbanisme, 2015, p. 28. La validation formalisée de ces démarches remplirait une fonction dite de « légitimation par la procédure » vis-à-vis de l'extérieur, cf. Luhmann, 2001.

quartier. Or, l'accès aux « instruments légitimes d'expression » est, comme on le sait, inégalement réparti dans le monde social²⁹. Dès lors, selon le différentiel des compétences (communicationnelles, culturelles, argumentatives, etc.) détenues entre les différents protagonistes impliqués dans ces circonstances et les lieux d'écoute institués³⁰, il n'y a donc qu'un pas pour que le consentement recherché par ce type de démarches devienne, pour citer Bernard Lahire, « la baguette magique qui transforme une situation objectivement dissymétrique en situation librement choisie »³¹.

À l'époque d'un urbanisme soucieux de construire d'abord la ville en ville ou sur la ville plutôt que de conquérir de nouveaux territoires par manque de place, la banlieue pavillonnaire tombe en toute logique dans le radar des politiques de planification urbaine, et ceci d'autant plus lorsque le quartier concerné ne jouit guère d'un patrimonial reconnu. Tout particulièrement exposée, la banlieue pavillonnaire représente un analyseur social privilégié pour étudier l'*ombre projetée* par la production d'une ville à une époque où celle-ci combine les vertus d'une « "modernisation écologique" adossée à une "croissance soutenable" »³² face aux maux projetés sur la périphérie, sur ce qu'elle est ou ce qu'elle devrait être, sur sa morphologie spatiale et humaine, sur le style de vie de ses populations, etc. Au-delà de la reconversion voulue ou non de ces territoires, la fabrique de la ville sur *ses* marges, ses friches³³ ou ses espaces résidentiels déjà urbanisés semble donc cacher des problématiques sociales, politiques et morales complexes, pleine d'ambivalences et de contradictions, mais aussi de réalités sociales résidentielles encore méconnues dans leur hétérogénéité³⁴, des phénomènes qu'il conviendrait de documenter et de mettre en lumière avec une certaine distance réflexive³⁵. Tel a été le sens de notre travail ici, visant à contribuer à la sociologie d'une banlieue pavillonnaire convoitée. Sans nul doute, la dynamique de métropolisation contemporaine

29. Bourdieu, 1975.

30. Ferreira *et al.*, 2024.

31. Lahire, 2016, p. 80.

32. Piddiu, 2023.

33. Pour une analyse des dynamiques de reconversion d'anciennes friches industrielles en espaces culturels institués, cf. Pattaroni (dir.), 2020.

34. Girard et Rivière, 2013; Cusin *et al.*, 2016.

35. Castel, 2004.

encourage l'identification, au-delà des lectures simplifiées, de nouveaux objets d'étude et un regard renouvelé sur le pavillonnaire de banlieue à une époque où celui-ci fait l'objet, tout comme la catégorie du périurbain auquel il est souvent assimilé, à des « jugements de valeur » et des « controverses nourries »³⁶.

36. Y compris parfois, notent Darmon *et al.* (2016), sur le terrain des sciences sociales.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

- ADAM Matthieu (2024), *Contre la ville durable. Une écologie sans transition*, Caen : Grevis.
- ALDRIN Philippe et Nicolas HUBÉ (2016), « L'État participatif. Le participationnisme saisi par la pensée d'État », *Gouvernement et action publique*, vol. 5, n° 2, pp. 9-29.
- ALONZO Philippe et Cédric HUGRÉE (2010), *Sociologie des classes populaires*, Paris : Armand Colin.
- ANTIPAS Michèle (1988), « Du logement salubre au logement aseptisé », *Les cahiers médico-sociaux*. XVIII^{es} Journées médico-sociales romandes portant sur le thème Habitat et santé, Genève, vol. 32, nos 3-4, pp. 131-138.
- ARLETTAZ Gérald et Sylvia ARLETTAZ (2004), *La Suisse et les étrangers. Immigration et formation nationale (1848-1933)*, Lausanne : Antipodes.
- BACQUÉ Marie-Hélène et Mario GAUTHIER (2011), « Participation, urbanisme et études urbaines : quatre décennies de débats et d'expériences depuis «A ladder of citizen participation» de S. R. Arnstein », *Participations*, n° 1, pp. 36-65.
- BACQUÉ Marie-Hélène et Yves SINTOMER (2001), « Gestion de proximité et démocratie participative », *Annales de la recherche urbaine*, n° 95, pp. 148-155.
- BAUER Gérard et Jean-Michel Roux (1976), *La rurbanisation ou la ville éparpillée*, Paris : Seuil.
- BEAUD Stéphane et Florence WEBER (2003), « Actualité de la recherche ethnographique » (Postface à la deuxième édition), in *Guide de l'enquête de terrain*, Paris : La Découverte, pp. 315-340.
- BEAUD Stéphane et Michel M. PIALOUX (1999), *Retour sur la condition ouvrière. Enquête aux usines Peugeot de Sochaux-Montbéliard*, Paris : Fayard.
- BEAUD Stéphane, Joseph CONFAVEUX et Jade LINDGAARD (dir.) (2006), *La France invisible*, Paris : La Découverte.

BEAUREGARD Robert et Sophie BODY-GENDROT (éds) (1999), *The Urban Moment: Cosmopolitan Essays on the Late-20th-Century City*, Thousand Oaks: Sage Publications.

BERNARD Lise et Olivier MASCLET (2020), « Des histoires de stabilisation », in Olivier Masclat, Thomas Amossé, Lise Bernard, Marie Cartier, Marie-Hélène Lechien, Olivier Schwartz et Yasmine Sibolot (dir.), *Être comme tout le monde. Employées et ouvriers dans la France contemporaine*, Paris : Raison d'agir, pp. 81-92.

BIANCHI LE HENANF Giovanna (1992), *Le logement ouvrier à Genève (1860-1910)*, mémoire de master, UNIGE.

BIDOU-ZACHARIASEN Catherine (2003), *Retours en ville. Des processus de «gentrification urbaine aux politiques de «revitalisation» des centres*, Paris : Descartes.

BLONDIAUX Loïc (2007), « Faut-il se débarrasser de la notion de compétence politique ? Retour critique sur un concept classique de la science politique », *Revue française de science politique*, vol. 57, n° 6, pp. 759-774.

BOLTANSKI Luc (1971), « Les usages sociaux du corps », *Annales. Économies, Sociétés, Civilisations*, vol. 26, n° 1, pp. 205-233.

BOLTANSKI Luc et Ève CHIAPPELO (1999), *Le nouvel esprit du capitalisme*, Paris : Gallimard.

BOLZMAN Claudio, Laure KAESER et Étienne CHRISTE (2017), « Transnational mobilities as a way of life among older migrants from southern Europe », *Population, Space and Place*, vol. 123, n° 5, pp. 1-13.

BONVALET Catherine (1993), « Le logement et l'habitat dans les trajectoires familiales », *Recherches et Prévisions*, n° 31, pp. 19-37.

BONVALET Catherine, Anne GOTMAN et Yves GRAFMAYER (dir.) (1999), *La famille et ses proches. L'aménagement des territoires*, Paris : PUF-Ined.

BOUGHABA Yassin (2016), *Citoyennetés populaires en Suisse. Socabilités et politique à Renens (1945-2013)*, thèse de doctorat, Lausanne : UNIL.

- BOURDIEU Pierre (1966), «Condition de classe et position de classe», *Archives européennes de sociologie*, VII, pp. 201-229.
- BOURDIEU Pierre (1975), «Le langage autorisé, notes sur les conditions sociales de l'efficacité du discours rituel», *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 5-6, n° 1, pp. 183-190.
- BOURDIEU Pierre (1977), «Une classe objet», *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 17-18, pp. 2-5.
- BOURDIEU Pierre (1979), *La distinction. Critique sociale du jugement*, Paris : Minuit.
- BOURDIEU Pierre (1980), «Le mort saisit le vif. Les relations entre l'histoire réifiée et l'histoire incorporée», *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 32-33, pp. 3-14.
- BOURDIEU Pierre (1992), *Les règles de l'art. Genèse et structure du champ littéraire*, Paris : Seuil.
- BOURDIEU Pierre (1993), «Comprendre», in *La misère du monde*, Paris : Seuil, pp. 903-939.
- BOURDIEU Pierre (2000), *Les structures sociales de l'économie*, Paris : Seuil.
- BOURDIEU Pierre (2001), «Espace social et genèses des “classes”», in *Langage et pouvoir symbolique*, Paris : Seuil.
- BOURDIEU Pierre (2002), *Le bal des célibataires. Crise de la société paysanne en Béarn*, Paris : PUF.
- BOURDIEU Pierre et Monique DE SAINT MARTIN (1990) «Le sens de la propriété. La genèse sociale des systèmes de préférences», *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 81-82, pp. 52-64.
- BOURDIEU Pierre et Rosine CHRISTIN (1990), «La construction du marché. Le champ administratif et la production de la “politique du logement”», *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 81-82, n° 1-2, pp. 65-85.
- BOZOULS Lorraine (2019), «Le rôle de l'espace du logement dans la socialisation des classes supérieures du pôle privé», *Sociétés contemporaines*, vol. 115, n° 3, pp. 151-179.

BRESSON Sabrina (dir.) (2022), *Les déconvenues de la participation citoyenne. Pratiques urbaines, pouvoirs et légitimités*, Tours : Presses universitaires François-Rabelais.

BREVIGLIERI Marc (2013), «Une brèche critique dans la “ville garantie”?: espaces intercalaires et architectures d’usage», in Cogato-Lanza, E., Pattaroni, L., Piraud, M. & Tirone, B. (dir.), *De la différence urbaine : le quartier des Grottes/Genève*, Genève : Métis Presses, pp. 213-236.

CARO Mathilde (2022), «L’attachement social au lieu à l’épreuve du changement urbain. Monographie des rues Saint-Denis et Montorgueil, II^e arrondissement de Paris», *Études et documents, Centre Maurice Halbwachs*, n° 22.

CARREL Marion (2013), *Faire participer les habitants? Citoyenneté et pouvoir d’agir dans les quartiers populaires*, Lyon : ENS Éditions.

CARTIER Marie, Isabelle COUTANT, Olivier MASCLET et Yasmine SIBLOT (2008), *La France des «petits-moyens». Enquêtes sur la banlieue pavillonnaire*, Paris : La Découverte.

CASTEL Robert (2004), «La sociologie et la réponse à la demande sociale», in Bernard Lahire (dir.), *À quoi sert la sociologie?*, Paris : La Découverte, pp. 67-77.

CASTEL Robert et Claudine HAROCHE (2001), *Propriété privée, propriété sociale, propriété de soi. Entretiens sur la construction de l’individu moderne*, Paris : Fayard.

CEFAÏ Daniel, Marion CARREL, Julien TALPIN, Nina ELIASOPH et Paul LICHTERMAN (2012), «Ethnographies de la participation», *Participations*, vol. 4, n° 3, pp. 7-48.

CHAMBOREDON Jean-Claude (1996), «La sociologie comme théorie des cultures de classe», *Revue européenne des sciences sociales*, n° 103, pp. 109-117.

CHAMBOREDON Jean-Claude et Madelaine LEMAIRE (1970), «Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement», *Revue française de sociologie*, vol. 11, n° 1, pp. 3-33.

CHAMBOREDON Jean-Claude (2019), *Territoires, culture et classes sociales*, Gilles Laferté et Florence Weber (éds), Paris : Rue d’Ulm. Cf. Chap. 8. Construction sociale des populations, pp. 207-246.

CHARBONNIER Pierre (2017), « Généalogie de l’Anthropocène. La fin du risque et des limites », *Annales. Histoire, sciences sociales*, vol. 72, n° 2, pp. 301-328.

CHARMES Éric (2007), « Les périurbains sont-ils anti-urbains ? Les effets de la fragmentation communale », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, pp. 7-17.

CLOUTIER Geneviève, Léa MÉTHÉ-MYRAND et Gilles SÉNÉCAL (2010), « La revitalisation urbaine intégrée et la plus-value de l’approche montréalaise : Une comparaison », *Canadian Journal of Urban Research*, vol. 19, n° 1, pp. 2349.

COLLOVALD Annie et Olivier SCHWARTZ (2006), « Haut, bas, fragile : sociologies du populaire » (entretien), *Vacarme*, vol. 37, n° 4, pp. 50-55.

COMBY Jean-Baptiste (2024), *Écolos, mais pas trop... Les classes sociales face à l'enjeu environnemental*, Paris : Raison d'agir.

COMBY Jean-Baptiste (2015), « À propos de la dépossession écologique des classes populaires », *Savoir/Agir*, n° 33, pp. 23-30.

COMBY Jean-Baptiste (2017), « Dépolitisation du problème climatique. Réformisme et rapports de classe », *Idées économiques et sociales*, vol. 190, n° 4, pp. 20-27.

COMBY Jean-Baptiste et Hadrien MALIER (2021), « Les classes populaires et l’enjeu écologique. Un rapport réaliste travaillé par des dynamiques statutaires diverses », *Sociétés contemporaines*, vol. 124, n° 4, pp. 37-66.

COMBY Jean-Baptiste et Matthieu M. GROSSETÈTE (2012), « “Se montrer prévoyant” : une norme sociale diversement appropriée », *Sociologie*, n° 3, pp. 251-266.

CORBIN Alain (2016), *Le miasme et la jonquille. L’odorat et l’imaginaire social du XVIII^e-XIX^e siècles*, Paris : Flammarion.

CORDOBES Stéphane (2021), « Repenser l’aménagement des territoires », *Constructif*, vol. 60, n° 3, pp. 61-65.

CORTHÉSY Bruno (2009), « “L’ouvrier d’aujourd’hui aime aussi le confort et les belles choses” : les quatre petites maisons ouvrières de l’usine à gaz de Malley, Renens », *Cahiers d’histoire du mouvement ouvrier*, n° 25, pp. 41-52.

CORTHÉSY Bruno et Patrick AUDERSET (2009), Introduction au dossier « Logement ouvrier », *Cahiers d'histoire du mouvement ouvrier*, n° 25, pp. 3-6.

CUSIN François, Hugo LEFEBVRE et Thomas SIGAUD (2016), « La question périurbaine. Enquête sur la croissance et la diversité des espaces périphériques », *Revue française de sociologie*, vol. 57, n° 4, pp. 641-679.

DA CUNHA Antonio et Jean-François BOTH (2004), *Métropolisation, villes et agglomérations. Structures et dynamiques socio-démographiques des espaces urbains*, Recensement fédéral de la population 2000, Neuchâtel: Office fédéral de la statistique.

DAMON Julien, Hervé MARCHAL et Jean-Marc STÉBÉ (2016), « Les sociologues et le périurbain: découverte tardive, caractérisations mouvantes, controverses nourries », *Revue française de sociologie*, vol. 57, n° 4, pp. 619-639.

DAUMAS Jean-Claude (2018), « Les Trente Glorieuses et la société de consommation » (chap. 4.), in *La révolution matérielle. Une histoire de la consommation. France XIX^e-XXI^e siècle*, Paris: Flammarion, pp. 307-445.

DEZÈS Marie-Geneviève (2001 [1966]), *La Politique pavillonnaire*, Paris: L'Harmattan (préface d'Antoine Prost).

DONZELLOT Jacques (2004), « La ville à trois vitesses: relégation, périurbanisation, gentrification », *Esprit*, mars-avril, vol. 303, n° 3/4, pp. 14-39.

DONZELLOT Jacques (2012), « Chapitre 16. Question urbaine et question sociale: qu'est-ce qui a changé? », in Castel R. et Martin C. (dir.), *Changements et pensées du changement: échanges avec Robert Castel*, Paris: La Découverte, pp. 231-245.

DONZELLOT Jacques et Renaud R. EPSTEIN (2006), « Démocratie et participation : l'exemple de la rénovation urbaine », *Esprit*, n° 326, pp. 5-34.

DRULHE Marcel, Serge CLÉMENT, Jean MANTOVANI et Monique MEMBRADO (2007), « L'expérience du voisinage: propriétés générales et spécificités au cours de la vieillesse », *Cahiers internationaux de sociologie*, vol. 123, n° 2, pp. 325-339.

DUBLER Anne-Marie et Richard SCHWERTFEGER (2008), «Hypothèques», in *Dictionnaire historique de la Suisse (DHS)*, version du 16.01.2008, traduit de l'allemand. En ligne: [<https://hls-dhs-dss.ch/fr/articles/026230/2008-01-16/>], consulté le 31 juillet 2023.

DUBOIS Vincent (1999), *La politique culturelle. Genèse d'une catégorie d'intervention publique*, Paris : Belin.

DUBOST Françoise (2013), *Vert patrimoine. La constitution d'un nouveau domaine patrimonial*, Paris : Éditions de la Maison des sciences de l'homme.

DUMONT Eugène-Louis (1991), *Histoire de Meyrin*, Meyrin : Conseil administratif de la Commune de Meyrin.

ELIAS Norbert et Francine MUEL-DREYFUS (1985), «Remarques sur le commérage», *Actes de la recherche en sciences sociales*, n° 60, pp. 23-29.

ELIAS Norbert et John L. SCOTSON (1997), *Logiques de l'exclusion. Enquête sociologique au cœur des problèmes d'une communauté*, Paris : Fayard.

ERNWEIN Marion (2019), *Produire la nature dans la ville néolibérale : une écologie politique du végétal urbain*, Grenoble : Éditions de l'Université Grenoble Alpes.

FASSIN Didier (2009), «Les économies morales revisitées», *Annales. Histoire, sciences sociales*, vol. 64, n° 6, pp. 1237-1266.

FASSIN Didier, Yasmine BOUAGGA, Isabelle COUTANT, Jean-Sébastien EIDELIMAN, Fabrice FERNANDEZ, Nicolas FISCHER, Carolina KOBELINSKY, Chowra MAKAREMI, Sarah MAZOUZ et Sébastien ROUX (dir.) (2013), *Juger, réprimer, accompagner. Essai sur la morale de l'État*, Paris : Seuil.

FAURE Sylvia et Daniel THIN (dir.) (2019), *S'en sortir malgré tout. Parcours en classes populaires*, Paris : La Dispute.

FAURE Sylvia et Pierre GILBERT (2019), «Des parcours résidentiels sous contraintes. Les classes populaires des cités HLM face à la rénovation urbaine», in Sylvia Faure S. et Daniel Thin (dir.), *S'en sortir malgré tout. Parcours en classes populaires*, Paris : La Dispute, pp. 89-107.

FERREIRA Cristina, Arnaud FRAUENFELDER, Joëlle DROUX et Marco CICCHINI (dir.) (2024), *Paroles, paroles. Comment l'État écoute ses justiciables*, Lausanne: Antipodes.

FRANK Frédéric et Emmanuel REY (2015), «Zone villa: grandeur et décadence d'un modèle», *Les cahiers de l'ASPA*, n° 2, pp. 4-11.

FRAUENFELDER Arnaud, Nasser TAFFERANT et Monica BATTAGLINI (2023), «A Residential Area at the Gates of the City: Controversies Surrounding "Quality of Life"», *Social Inclusion*, vol. 11, n° 3, pp. 186-198.

FRAUENFELDER Arnaud, Nasser TAFFERANT et Monica BATTAGLINI (2022), *La réforme de la «ville intermédiaire». Enquête sur des propriétaires de villas exposés à un projet de requalification du territoire*, une étude sociologique réalisée en partenariat avec le Département du territoire (DT), Genève: Centre de recherches sociales / Haute École de travail social.

FRAUENFELDER Arnaud, Géraldine BUGNON et Armelle WEIL (2020), «“Juger la personne plutôt que l'acte”. Les ressorts sociaux de l'expérience juvénile de la justice des mineurs», *Déviance et société*, vol. 44, n° 2, pp. 207-231.

FRAUENFELDER Arnaud (2018), «The Two “Ages” of Modernisation of Allotments: Changing Moral and Aesthetic Models», in Sandrine Glatro et Laurence Granchamp (éds), *The Urban Garden City. Cities and Nature*, Cham: Springer, pp. 53-77.

FRAUENFELDER Arnaud, Christophe DELAY et Laure SCALAMBRIN (2015), *Joindre l'utile à l'agréable. Jardin familial et modes de vie populaires*, Lausanne: Antipodes.

FRAUENFELDER Arnaud, Christophe DELAY et Laure L. SCALAMBRIN (2014), «Potagers urbains vs jardins familiaux? Réforme urbaine et controverses autour du beau jardin et son usage légitime», *Espaces et sociétés*, n° 158, pp. 67-81.

FRAUENFELDER Arnaud, (2009), «Le rapport des classes populaires à la famille: une affinité non élective», in Franz Schultheis, Arnaud Frauenfelder, Christophe Delay et Natalie Pigot (dir.), *Les classes populaires aujourd’hui. Portraits de famille – Cadres sociologiques*, Paris : L'Harmattan, pp. 311-348.

GABERELL Simon et Salomon J. CAVIN (2016), « Une plage à Genève. Oui, mais quelle plage? », *Projets de paysage. Revue scientifique sur la conception et l'aménagement de l'espace*; [www.projetsde-paysage.fr/fr/une_plage_gen_ve._oui_mais_quelle_plage_]

GABERELL Simon, Catherine LENZI et Laurent MATTHEY (2023), « Participez! Les faiseurs de quartier entre urbanisme et action sociale ». résumé du projet soutenu par le Fonds national suisse (FNS), Genève: HETS & UNIGE.

GAXIE Daniel (2002), « Appréhensions du politique et mobilisations des expériences sociales », *Revue française de science politique*, vol 52, n° 2, pp. 145-178.

GAXIE Daniel (2007), « Cognitions, auto-habilitation et pouvoirs des "citoyens" », *Revue française de science politique*, vol. 57, n° 6, pp. 737-757.

GILOMEN Hans-Jörg et Bruno FRITZSCHE (2013), « Topographie sociale », in *Dictionnaire historique de la Suisse (DHS)*, version du 08.01.2013, traduit de l'allemand. En ligne: [<https://hls-dhs-dss.ch/fr/articles/007945/2013-01-08/>], consulté le 8 octobre 2021.

GIRARD Violaine et Jean RIVIÈRE (2013), « Grandeur et décadence du périurbain. Retour sur trente ans d'analyse des changements sociaux et politiques », *Métropolitiques*, 3 juillet. En ligne: [www.metropolitiques.eu/Grandeur-et-decadence-du.html].

GIRARD Violaine, Anne LAMBERT et Hélène STEINMETZ (2013), « Propriété et classes populaires: des politiques aux trajectoires », *Politix*, vol. 101, n° 1, pp. 7-20.

GOBLOT Edmond (2010 [1925]), *La barrière et le niveau. Étude sociologique sur la bourgeoisie française moderne*, Paris: PUF, avec une « préface » de Bernard Lahire.

GOTMAN Anne (2017), « Le pavillon, la famille et l'héritage : itinéraire d'une recherche », *SociologieS*, Dossiers, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 1^{er} novembre 2023. [<http://journals.openedition.org/sociologies/5882>] ; DOI: <https://doi.org/10.4000/sociologies.5882>

- GRAFMEYER Yves (1994), *Sociologie urbaine*, Paris : Nathan.
- GRAFMEYER Yves (2010), «Approches sociologiques des choix résidentiels», in Jean-Yves Authier, Catherine Bonvalet et Jean-Pierre Lévy (dir.), *Élire domicile. La construction sociale des choix résidentiels*, Lyon : PUL, pp. 35-52.
- GRANOVETTER Mark (2000), «La force des liens faibles», in *Le Marché autrement*, Paris : Desclée de Brouwer, pp. 45-74.
- GRIGNON Claude et Jean-Claude PASSERON (1989), *Le savant et le populaire. Misérabilisme et populisme en sociologie et en littérature*, Paris : Gallimard/Le Seuil.
- GROUX Guy et Catherine LÉVY (1993), *La possession ouvrière. Du taudis à la propriété (XIX^e-XX^e siècle)*, Paris : L'Atelier.
- HALBWACHS Maurice (1994), *Les cadres sociaux de la mémoire*, Paris : Albin Michel.
- HELLER Geneviève (1979), «*Propre en ordre*. *Habitation et vie domestique 1850-1930 : l'exemple vaudois*», Lausanne : Éditions d'En Bas.
- HIRSCHMAN Albert O. (2011), *Exit, voice, loyalty*, Éditions de l'Université de Bruxelles, édition originale sous le titre *Exit, Voice and Loyalty. Response to Decline in Firms, Organizations and States*, Cambridge Mass : Harvard University Press, 1970.
- HOFFMANN-NOWOTNY Hans-Joachim (1973), *Soziologie des Fremdarbeiterproblems*, Stuttgart : Enke Verlag.
- HOGGART Richard (1970), *La culture du pauvre. Étude sur le style de vie des classes populaires en Angleterre*, Paris : Minuit.
- HUTMACHER Walo (1981), «Migrations et sociétés: migrations, production et reproduction de la société», in Gretler Armin, Ruth Gurny, Anne-Nelly Perret Clermont et Edo Poglia (dir.), *Être migrant : approches des problèmes socioculturels et linguistiques*, Berne-Francfort : Peter Lang, pp. 31-71.
- JAILLET Marie-Christine (1982), *Les pavillonneurs. La production de la maison individuelle dans la région toulousaine*, Paris : Éditions du CNRS.
- KARSENTI Bruno (1994), *Marcel Mauss : le fait social total*, Paris : PUF.

KAUFMANN Jean-Claude (1996), *L'entretien compréhensif*, Paris : Nathan.

LAFAYE Claudette et Laurent L. THEVENOT (1993), « Une justification écologique? Conflits dans l'aménagement de la nature », *Revue française de sociologie*, vol. 34, n° 4, pp. 495-524.

LAHIRE Bernard (2016), *Pour la sociologie. Et pour en finir avec une prétendue « culture de l'excuse »*, Paris : La Découverte.

LAHIRE Bernard (2019), « Chapitre 2. Le poids des inégalités », in Bernard Lahire (dir.), *Enfances de classe. De l'inégalité parmi les enfants*, Paris : Seuil, pp. 38-53.

LAMBERT Anne (015), « *Tous propriétaires!* ». *L'envers du décor pavillonnaire*, Paris : Seuil.

LANG Marion (2023), « À qui s'adressent les dispositifs participatifs dans les quartiers populaires ? Les entrepreneur·es de participation comme destinataires de l'action publique participative à Marseille et Barcelone », *Politix*, vol. 143, n° 3, pp. 175-199.

LASCOUMES Pierre et Patrick LE GALÈS (dir.), *Gouverner par les instruments*, Paris : Presses de Sciences Po, 2005.

LE GALÈS Patrick (2003), *Le retour des villes européennes. Sociétés urbaines, mondialisation, gouvernement et gouvernance*, Paris : Presses de Sciences Po.

LECHIEN Marie-Hélène et Yasmine SIBLOT (2019), « Eux/nous/ils » ? Sociabilités et contacts sociaux en milieu populaire », *Sociologie*, vol. 10, n° 1, pp. 1-15.

LEFRANÇOIS Dominique et Serge WACHTER (2021), *Gouverner avec les habitants*, Paris : Éditions Recherches.

LESCAZE Bernard (2009), *L'envol d'une ville. Histoire de l'aéroport de Genève*, Genève : Slatkine.

LÉVEILLÉ Alain (2003), *1896-2001. Projets d'urbanisme pour Genève*, Genève : Georg.

LONGCHAMP Philippe (2015), « L'importance de la trajectoire sociale pour l'étude des classes populaires », *Lien social et Politiques*, n° 74, pp. 77-92.

LUHMANN Niklas (2001), *La légitimation par la procédure*, Laval : PUL.

MAGRI Susanna (1991), «Des “ouvriers” aux “citoyens modestes”. Naissance d’une catégorie, les bénéficiaires des habitations à bon marché au tournant du XX^e siècle», *Genèses*, vol. 5, n° 1, pp. 35-53.

MAGRI Susanna (2008), «Le pavillon stigmatisé. Grands ensembles et maisons individuelles dans la sociologie des années 1950 à 1970», *L’Année sociologique*, vol. 58, n° 1, pp. 171-202.

MANNHEIM Karl (2011), *Le problème des générations*, Paris : Armand Colin.

MARCHAL Hervé et Jean-Marc STÉBÉ (2017), «Le désenchantement pavillonnaire», *SociologieS*, Dossiers, mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 1^{er} novembre 2023. [<https://doi.org/10.4000/sociologies.5957>].

MARIOT Nicolas (2010), «Pourquoi il n’existe pas d’ethnographie de la citoyenneté», *Politix*, vol. 92, n° 4, pp. 165-194.

MARSHALL Thomas H. (1949), «Citizenship and social class», in Thomas H. Marshall et Tom Bottomore, *Citizenship and Social Class*, Part I, Londres, Concord (MA) : Pluto Press, pp. 3-51.

MATTEI Marie-Flore et Anne QUERRIEN (2007), «Individualisme et production de l’urbain», *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, pp. 3-5.

MATTHEY Laurent et Christophe MAGER (2016), «La fabrique des urbanistes. Une identité professionnelle controversée?», *Cybergeo : European Journal of Geography*, pp. 1-13. En ligne : [<http://journals.openedition.org/cybergeo/27553>].

MATTHEY Michel et Martin SCHULER (2017), *Aménager le territoire. La gestion d’un bien commun*, Lausanne : PPUR.

MAUGER Gérard (1989), «Les héritages du pauvre : conflit cœdien et héritage social», *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 41, pp. 112-117.

MAUGER Gérard (2015), *Âges et générations*, Paris : La Découverte.

- MÉLIANI Inès et Paul ARNOULD (2012), « “Marchands de nature” : 20 ans de communication institutionnelle dans la métropole lyonnaise de 1989 à 2009 ». *VertigO – la revue électronique en sciences de l'environnement*, vol. 12, n° 2.
- NADOU Fabien (2010), *La notion de « villes intermédiaires », une approche différenciée du rôle des villes moyennes : entre structuration territoriale et spécificités socio-économiques*. En ligne : [<https://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00596204>].
- OFS (2022), *Construction et logement 2020*, Neuchâtel.
- PATTARONI Luca (2011), « Les luttes urbaines sont-elles recyclables dans le “développement urbain durable” ? », *Mouvements*, vol. 65, n° 1, pp. 43-56.
- PATTARONI Luca (dir.), *La contre-culture domestiquée. Art, espace et politique dans la ville gentrifiée*, Genève : Métis Presses, 2020.
- PAUGAM Serge (2020), « Les quartiers riches se replient-ils sur eux-mêmes ? », in Serge Paugam (dir.), *50 questions de sociologie*, Paris : PUF, pp. 215-223.
- PAUGAM Serge (2023), *L'attachement social. Formes et fondements de la solidarité humaine*, Paris : Seuil.
- PAUNIER Daniel, Martina STERCKEN, Martin KÖRNER et François WALTER (2018), « Ville », in *Dictionnaire historique de la Suisse (DHS)*, version du 1^{er} février 2018, traduit de l’allemand. En ligne : [<https://hls-dhs-dss.ch/fr/articles/007875/2018-02-01/>], consulté le 8 octobre 2021.
- PETITET Sylvain (2013), « Densifier l’habitat pavillonnaire : des démarches individuelles aux projets collectifs », *Metropolitiques*, 20 mars 2013. En ligne : [www.metropolitiques.eu/Densifier-lhabitat-pavillonnaire.html].
- PIALOUX Michel (2020), *Le temps d’écouter. Enquête sur les métamorphoses de la classe ouvrière*, Paris : Raisons d’agir.
- PIDDIU Luca (2023), « Controverses de densité en territoire saturé », *Tracés*, pp. 1-4. En ligne : [www.espazium.ch/fr/actualites/controverses-de-densite-en-territoire-sature].

PINSON Gilles (2009), *Gouverner la ville par projet. Urbanisme et gouvernance des villes européennes*, Paris : Presses de Sciences Po.

PINSON Gilles et Hélène REIGNER (2017), « Politiques urbaines et (in)justice spatiale », *Sociétés contemporaines*, vol. 107, n° 3, pp. 5-21.

QUERRIEN Anne et Marie-Flore MATTEI (2007), « La ville dans la transition énergétique », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 103, pp. 3-5.

RAYMOND Henri, Nicole HAUMONT, Marie-Geneviève RAYMOND et Antoine HAUMONT (1966), *L'Habitat pavillonnaire*, préface de Henri Lefèbvre, Paris: CRU (réédition aux Éditions L'Harmattan, 2001).

RECHSTEINER Alexander (2021), « La première autoroute de Suisse », En ligne: [blog.nationalmuseum.ch/fr/2021/12/la-premiere-autoroute-suisse/].

RENAHY Nicolas, Yasmine SIBLOT, Marie CARATIER, Isabelle COUTANT et Olivier MASCLET (2015), « De la sociologie de la classe ouvrière à la sociologie des classes populaires. Penser ensemble la condition des ouvriers et des employé·e·s », *Savoir/Agir*, vol. 34, n° 4, pp. 55-61.

RETIÈRE Jean-Noël (2003), « Autour de l'autochtonie. Réflexions sur la notion de capital social populaire », *Politix*, vol. 16, n° 63, pp. 121-143.

REY Frédéric (2009), *Du logement subventionné au logement d'utilité publique. Apports et limites de la nouvelle politique du logement du canton de Genève*, mémoire de master of Science in Geography, sous la dir. du prof. Antonio Da Cunha, Institut de géographie, UNIL.

RIPOLL Fabrice et Jean RIVIÈRE (2007), « La ville dense comme seul espace légitime? Analyse critique d'un discours dominant sur le vote et l'urbain », *Les Annales de la recherche urbaine*, n° 102, pp. 120-130.

ROUILLER Jean-Frédéric (1961), « Toponymie genevoise », in *Le Globe. Revue genevoise de géographie*, tome 101, pp. 105-136.

Roy Parama (2011), «Non-profit and community-based green space production in Milwaukee: Maintaining a counter-weight within neo-liberal urban environmental governance», *Space and Polity*, vol. 15, n° 2, pp. 87-105.

RUBERT Aldo (2023), «“Nous à la campagne, l’écologie, on la connaît”. Contestations et appropriations des injonctions environnementales par des Gilets jaunes ruraux», *Politix*, vol. 4, n° 144, pp. 67-97.

SALOMON CAVIN Joëlle (2005), *La ville, mal-aimée. Représentations anti-urbaines et aménagement du territoire en Suisse : analyse, comparaisons, évolution*, Lausanne : Presses polytechniques et universitaires romandes.

SAYAD Abdelmalek (1980), «Le foyer des sans-famille», In *Actes de la recherche en sciences sociales*, vol. 32-33, pp. 89-103.

SAYAD Abdelmalek (1998), «Le retour élément constitutif de la condition de l’immigré», in *Migrations et société*, vol 10, n° 57, pp. 9-45.

SCHULTHEIS Franz, Arnaud FRAUENFELDER, Chistophe DELAY et Nathalie PIGOT (dir.) (2009), *Les classes populaires aujourd’hui. Portraits de familles – cadres sociologiques*, Paris : L’Harmattan.

SCHULTHEIS Franz, Arnaud FRAUENFELDER, Christophe DELAY et Nathalie PIGOT (2009), «Esquisse d’une reconstruction historique des métamorphoses des classes populaires», in Franz Schultheis et al. (dir.), *Les classes populaires aujourd’hui. Portraits de famille – Cadres sociologiques*, Paris : L’Harmattan, pp. 493-510.

SCHWARTZ Olivier (2002 [1990]), *Le monde privé des ouvriers. Hommes et femmes du Nord*, Paris : PUF.

SCHWARTZ Olivier (2011), «Peut-on parler des classes populaires?», *La vie des idées*, 13 septembre, en ligne: [<https://laviedesidees.fr/Peut-on-parler-des-classes.html>].

SIBLOT Yasmine, Marie CARTIER, Isabelle COUTANT, Olivier MASCLET et Nicolas RENAHY (2015), *Sociologie des classes populaires contemporaines*, Paris : Colin.

STEINMETZ Hélène (2013) «Les Chalandonnettes. La production par le haut d’une accession bas de gamme», *Politix*, vol. 101, n° 1, pp. 21-48.

TAFFERANT Nasser (2005), *Le bizness. Une économie souterraine*, Paris : PUF.

TAFFERANT Nasser (2012), «Je n'ai aucun endroit où aller – Les coûts symboliques de l'accession sociale à la propriété», in *L'émigration algérienne. Un cas exemplaire. Actes du colloque en hommage à Abdelmalek Sayad*, Alger : Éditions du Centre national de recherches préhistoriques, anthropologiques et historiques d'Alger.

THALMAN Philippe, Daniel KURZ et Rolf MAURER (2015), «Construction de logements», in *Dictionnaire historique de la Suisse (DHS)*, version du 11 janvier 2015, traduit de l'allemand. En ligne : [<https://hls-dhs-dss.ch/fr/articles/013916/2015-01-11/>], consulté le 12 octobre 2021.

THÉVENOT Laurent (1997), «Un gouvernement par les normes. Pratiques et politiques des formats d'information», in Bernard Conein et Laurent Thévenot L. (dir.), *Cognition et information en société*, Paris : EHESS, pp. 205-241.

THOMAS Marie-Paule (2013), *Urbanisme et modes de vie. Enquête sur les choix résidentiels des familles en Suisse*, Lausanne : Alphil.

THOMAS Marie-Paule et Luca PATTARONI (2012), «Choix résidentiels et différenciation des modes de vie des familles de classes moyennes en Suisse», *Espaces et sociétés*, vol. 148-149, n° 1, pp. 111-127.

TISSOT Sylvie (2007), *L'État et les quartiers. Genèse d'une catégorie d'action publique*, Paris : Seuil.

TISSOT Sylvie (2011), *De bons voisins. Enquête dans un quartier de la bourgeoisie progressiste*, Paris : Seuil.

TOPALOV Christian (dir.), *Laboratoires du nouveau siècle. La nébuleuse réformatrice et ses réseaux en France, 1880-1914*, Paris : Éditions de l'EHESS, 1999.

VAN DE VELDE Cécile (2008), *Devenir adulte. Sociologie comparée de la jeunesse en Europe*, Paris : PUF.

VAN ZANTEN Agnès (2003), «Les classes moyennes et la mixité scolaire. Collègues et parents dans deux communes des Hauts-de-Seine», *Annales de la recherche urbaine*, n° 93, pp. 130-140.

VANIER Martin (2003), « Le périurbain à l'heure du crapaud buffle : tiers espace de la nature, nature du tiers espace », *Revue de géographie alpine*, vol. 91, n° 4, pp. 79-89.

VANIER Martin (2012), « Dans l'épaisseur du périurbain », *Espaces et sociétés*, vol. 148-149, n° 1, pp. 211-218.

VERNIER Bernard (1999), *Le visage et le nom. Contribution à l'étude des systèmes de parenté*, Paris : PUF.

VASSART Sabine (2006), « Habiter », *Pensée plurielle*, n° 12, pp. 9-19.

WALTER François (2018), « Ville » (XIX^e et XX^e siècles), in *Dictionnaire historique de la Suisse (DHS)*, version du 1^{er} février 2018, traduit de l'allemand. En ligne : [<https://hls-dhs-dss.ch/fr/articles/007875/2018-02-01/>], consulté le 30 novembre 2022.

WEBER Max (1963), *Le savant et le politique*, Paris : 10/18.

WIDMER Éric, Sabrina RODUIT et Marie-Ève ZUFFEREY (2016), *Les familles de milieu populaire dans une commune genevoise*, Sociograph 24, Genève : Département de sociologie/UNIGE.

YOUNG Iris Marion (1990), *Justice and the Politics of Difference*, Princeton : Princeton University Press.

AUTRES SOURCES

Administration fédérale (2010), La politique d'encouragement à la propriété du logement en Suisse. Rapport de l'Administration fédérale des contributions, de l'Office fédéral des assurances sociales et de l'Office fédéral du logement, Martin Baur, François Donini, Christoph Enzler, Mylène Hader, Jacque B. Méry, Mario Morger, Bruno Nydegger, Berne : Confédération helvétique.

BÉZAGUET Laurence (2016), « Densification. Des petits propriétaires font de la résistance à Cointrin », *Tribune de Genève*, 6 mai.

BONDOLFI Sibilla et Esther UNTERFINGER (2020), « La densité urbaine n'affecte pas forcément la qualité de vie », Swissinfo.ch, 14 juillet 2020. En ligne : [www.swissinfo.ch/fre/la-densit%C3%A9-urbaine-n-affecte-pas-forc%C3%A9ment-la-qualit%C3%A9-de-vie/45891508]. Consulté le 18 octobre 2020.

CATIGE (2014), «Analyse des inégalités dans le canton de Genève dans le cadre de la Politique de cohésion sociale en milieu urbain», Rapport 2014, Centre d'analyse territoriale des inégalités à Genève (CATI-GE), Université de Genève.

CATIGE (2020), «Analyse des inégalités dans le canton de Genève dans le cadre de la Politique de cohésion sociale en milieu urbain», Rapport 2020, Centre d'analyse territoriale des inégalités à Genève (CATI-GE), Université de Genève, HES-SO//Genève – HEG, Institut de recherche appliquée en économie et gestion.

«Cité satellite de Meyrin», *Habitation*: revue trimestrielle de la section romande de l'Association suisse pour l'habitat, n° 37, 1965. En ligne: [www.e-periodica.ch/cntmng?pid=hab-001:1965:37::1128], consulté le 1^{er} février 2021.

Conseil fédéral, Grandes lignes de l'organisation du territoire suisse, Berne: 1996.

DALE (2015), Grand Projet Vernier, Meyrin, Aéroport. Rapport de synthèse T3, Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, État de Genève, KCAP / EBP / Schweingruber Zulauf, HKD, i-Consulting.

DALE (2017), Les nouveaux quartiers-jardins du 21^e siècle. Guide pour une densification de la zone 5 sans modification de zone.

DT (2020), Communiqué de presse, «Zone villa: consensus en vue d'une levée du gel des dérogations», 30 juin 2020, Genève: Département du territoire/État de Genève. En ligne: [www.ge.ch/document/zone-villas-consensus-vue-levee-du-gel-derogations-0].

DT (2021), *Marche à suivre. Densification de la zone 5. Modalités d'application du nouvel article 59 LCI*, Genève: Département du territoire, janvier 2021.

État de Genève (1985), Cointrin 1980-1985. Plaquette à l'occasion de l'inauguration officielle de divers aménagements et installations sportifs, socio-culturels et routiers de Cointrin par les Autorités, Département des travaux publics communales, 11 mai 1985.

Grand Conseil genevois (2019), Loi modifiant les limites de zones sur les territoires des communes de Meyrin et Vernier (création de deux zones de développement 3 situées entre les chemins des

Ailes, du Ruisseau et de l'Avanchet, et à l'intérieur du quartier des Avanchets) (1237), 10 avril 2019. Un référendum sera lancé contre cette loi le 24 avril 2019.

Grand Conseil genevois (2019), Proposition de motion pour assurer la construction de PPE dans les nouvelles zones de développement de Cointrin-Est et de Cointrin-Ouest, 23 janvier 2019, M2518.

Grand Conseil genevois (2019), Rapport de la commission d'aménagement du canton chargée d'étudier: a) Projet de loi du CE modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Meyrin (PL12136-B); b) projet de loi du CE modifiant les limites de zones sur les territoires de communes de Meyrin et Vernier (PL12137-B); c) Proposition de motion pour assurer la construction de PPE dans les nouvelles zones de développement de Cointrin-Est et de Cointrin-Ouest (M2518-A), 26 février 2019.

Grand Conseil genevois (6 septembre 2016), Rapport de la Commission des pétitions chargée d'étudier la pétition: Grand projet Vernier-Meyrin-Aéroport pétition contre le déclassement, Secrétariat du Grand conseil, État de Genève.

«Habitat pavillonnaire». En ligne: [<http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/habitat-pavillonnaire>].

«Les Ailes soufflent leur 60 bougies», in *Habitation*, revue trimestrielle, 2015, p. 13, interview de Christian Müller, directeur de la coopérative d'habitation Les Ailes.

Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP), du 4 octobre 1974.

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), du 15 juin 2012 (entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014).

Loi générale sur les zones de développement (LGZD) (Grand Conseil genevois du 29 juin 1957).

Message du Conseil fédéral à l'Assemblée fédérale relatif à la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, 17 septembre 1973.

Modifications en 2013 de l'article 59 (alinéa 4) de la Loi sur les constructions et installations diverses (LCI), du 14 juin 1988.

Office de l'urbanisme (2015), Réforme de la pratique des plans localisés de quartier. Rapport final de synthèse, Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie, 9 juin.

PASTEUR Christiane (2020), « Plaidoyer pour un autre urbanisme », *Le Courrier*, 14 janvier.

Plan directeur cantonal (PDCn) de Genève, adopté par le Grand Conseil le 20 septembre 2013 et approuvé par le Conseil fédéral le 29 avril 2015.

Plan directeur cantonal (PDCn) de Genève, 1^{re} mise à jour, approuvé par le Confédération le 18 janvier 2021. Cf. « Concept de l'aménagement cantonal » : [https://ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/PDCn_01_Concept_CH.pdf]. Schéma directeur cantonal : [http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/PDCn_02a_Intro_schema_directeur_CE.pdf; https://ge.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/PDCn_02_Schema_intro_CH.pdf].

Plan directeur communal de Meyrin (PDCom), Lignes directrices, février 2011.

REVELLO Sylvia (2020), « À Genève, une initiative revendique un «urbanisme plus démocratique» », *Le Temps*, 14 janvier.

REVELLO Sylvia (2020), « L'urbanisation de Cointrin brise les clivages politiques », *Le Temps*, 4 février.

ROULET Yelmarc (2015), « Les zones villas sont devenues la cible de la densification », *Le Temps*, 10 juin. En ligne : [www.letemps.ch/suisse/zones-villas-devenues-cible-densification]. Consulté le 14 janvier 2021.

STEIN Véronique (2017), « La zone villas en devenir » in *Tout l'immobilier*, n° 881, 4 décembre, pp. 4-7.

VALDI Dominique (2016), « Le retour des cités de banlieues », président de l'association Bien vivre aux Cherpines, *Courrier des lecteurs*, *Tribune de Genève*, 19 avril.

SITG - Le territoire genevois à la carte. En ligne : [<https://map.sitg.ch/app/?method=showextractpanel>]. Consulté le 3 février 2022.

[<https://ge.ch/archives/11-creation-zones>]. Consulté le 3 février 2022.

- [www.rts.ch/archives/tv/information/continents-sans-visa/3436864-la-1ere-citesatellite.html]. Consulté le 4 février 2022.
- [www.nuisances.ch/sites/default/files/pdf/carte_referendaire_cointrin_12136-12137_-_v7j_-_complete.pdf]. Consulté le 4 février 2022.
- [www.letemps.ch/suisse/geneve-limpot-chiens-maintenu-densification-cointrin-refusee]. Consulté le 13 février 2020.
- [www.ge.ch/votations/20200209/cantonal/2/]. Consulté le 27 février 2020.
- [www.ge.ch/teaser/rencontres-du-developpement], notamment la capsule vidéo : « Point forts “Quartiers de qualité” ». Consulté le 15 octobre 2021.
- [www.rts.ch/play/radio/intercites/audio/construire-une-ville-dans-la-ville-presente-de-nombreux-defis?id=8020149]. Consulté le 13 mars 2022.
- [www.demainlaville.com/le-mouvement-bimby-au-secours-du-periurbain/]. Consulté le 7 mai 2022.
- [www.espacesuisse.ch/fr/amenagement-du-territoire/bases-legales/revision-lat]. Consulté le 8 janvier 2022.
- [http://etat.geneve.ch/geodata/SIAMEN/PDCn_maj1/PDCn_EP_synthese_observations.pdf]. Consulté le 8 mai 2022.
- [www.ge.ch/document/plan-directeur-cantonal-2030-mis-jour]. Consulté le 7 mars 2022.
- [www.ge.ch/document/confederation-approuve-1re-mise-jour-du-plan-directeur-cantonal-geneve-2030-instrument-essentiel-transition-ecologique-notre-territoire]. Consulté le 7 mars 2022.
- [www.ge.ch/dossier/amenager-territoire/planification-cantonale-regionale/penser-territoire-demain]. Consulté le 7 mars 2022.

TABLE DES MATIÈRES

Remerciements	4
Introduction: à la conquête de la zone villas de Cointrin	5
Les fondations historiques d'une zone à investir.....	10
Une zone villas intégrée dans le schéma urbain.....	15
Le modèle de la zone villas ébranlé par de nouvelles conceptions de la densification	17
Un espace résidentiel sous tension constitué en objet de recherche	19
1. Les conditions de l'enquête	23
À la rencontre des propriétaires.....	23
Notre relation aux réformateurs urbains	25
Des observations à plusieurs échelles	27
Des entretiens approfondis avec divers acteurs	28
Des portraits sociologiques pour (d)écrire et analyser des trajectoires résidentielles	29
Enquêter dans la crise sanitaire.....	31
2. La topographie sociale du quartier pavillonnaire	33
Une population cumulant certaines fragilités	33
Un quartier pavillonnaire périurbain	42
Une topographie intérieurisée: un quartier ni «chic», ni « banlieusard »	50
Les vertus morales de l'accession sociale à la propriété: une histoire qui ne date pas d'hier	62
3. Les ressorts pluriels des parcours d'accession à la propriété pavillonnaire	71
Entre héritiers.....	72
M ^{me} Marguerite – Des racines profondes	73
M. Bühler – Un arrangement « à la bonne franquette » avec la belle-mère	79
M.Robin – L'héritier « légitime »	87

... et primo-accédants	93
M. et M ^{me} Voll – La prévoyance en héritage	94
M ^{me} Dao – En quête d'une situation respectable.....	100
M. Silva – Une ambition à toute épreuve	104
Ce que devenir propriétaire veut dire	113
Avoir un chez-soi.....	113
Des liens qui comptent.....	117
Un lieu attrayant	119
4. Le rapport à l'habitat pavillonnaire: attachement, détachement et rattachement	123
Dans le voisinage.....	124
Les deux faces de la tranquillité du vis-à-vis.....	125
Des initiatives qui créent « des bons liens avec la population ».....	129
Dans le cercle de la famille	132
L'habitat refuge	133
L'habitat fragile	137
L'habitat provisoire	142
De l'irruption d'un projet de réforme urbaine dans la vie quotidienne	146
« J'ai découvert, au fond, qu'on était un périmètre en danger »	147
Une certaine résignation de la part de ceux qui restent	148
Taire son souhait de partir	149
« Ne vendez pas! »: un mot d'ordre difficile à relayer dans le voisinage	151
5. Quartier pavillonnaire vs réforme de la ville intermédiaire: controverses autour de la « qualité de vie »	155
Les préoccupations des réformateurs : concilier « densité urbaine » et « qualité de vie ».....	157
Un territoire assimilé à un « réservoir » de croissance et d'urbanisation	157
Une architecture contemporaine pour de nouvelles cibles résidentielles.....	164
Éviter le caractère « privatiste » de l'espace résidentiel	168

« Limiter les impacts sur l'environnement »	174
Une réforme accueillie avec réserve par les associations et les habitants du quartier	178
Le rappel des « efforts » et « sacrifices » associés à l'accession à la propriété	178
Des craintes envers les « problèmes » des grands ensembles..	182
La défense du « poumon vert » en guise de sauvegarde de la zone villas	187
Un projet qui fait « grand bruit » : controverses autour de la pollution sonore	190
Le terrain de la lutte : mobilisations, résultats et effets sur la densification de la zone villas	192
Une campagne animée	193
Surprise dans les urnes	202
Quid du projet de densification ?	206
Des réformateurs urbains qui ne s'avouent pas vaincus	206
Vers une concertation possible?	218
Conclusion	235
Devenir propriétaire d'un pavillon de banlieue :	
une histoire de famille.....	238
Un attachement au lieu soumis aux aléas de la vie	244
Les menaces du déclassement	248
Transformer la ville : à quelles conditions?.....	253
Références bibliographiques	259

AUX ÉDITIONS ANTIPODES

CATALOGUE COMPLET SUR WWW.ANTIPODES.CH

EXISTENCES ET SOCIÉTÉ

Yohan Ariffin et Anne Bielman Sánchez (dir.), *Qu'est-ce que la guerre?*, 2012.

Roland J. Campiche et Yves Dunant (dir.), *À la retraite, les cahiers au feu? Apprendre tout au long de la vie. Enjeux et défis*, 2018.

Roland J. Campiche et Afi Sika Kuzeawu, *Adultes aînés : les oubliés de la formation*, 2014.

Thomas Busset, Christophe Jaccoud, Jean-Philippe Dubey et Dominique Malatesta (éds), *Le football à l'épreuve de la violence et de l'extrémisme*, 2008.

Yali Chen, *Chinoises en Suisse. Une perspective féministe, intersectionnelle et transnationale*, 2023.

Pauline Delage, Marylène Lieber et Marta Roca i Escoda, *Contrer les violences dans le couple. Émergence et reconfigurations d'un problème public*, 2020.

Alexandre Dubuis, *Grands brûlés de la face. épreuves et luttes pour la reconnaissance*, 2014.

Chris Durussel, Étienne Corbaz, Emilie Raimondi et Marisa Schaller (dir.), *Pages d'accueil. Vingt-ans de classes post-obligatoires dans le canton de Vaud*, 2012.

Jacques Ehrenfreund et Pierre Gisel (dir.), *Religieux, société civile, politique. Enjeux et débats historiques et contemporains*, 2012.

Vanessa Fargnoli, *InVIHsibles. Trajectoires de femmes séropositives*, 2021.

Cristina Ferreira, Arnaud Frauenfelder, Joëlle Droux et Marco Cicchini (dir.), *Paroles, paroles. Comment l'État écoute ses justiciables*, 2024.

Cristina Ferreira, *Invalides psychiques, experts et litiges*, 2015.

Agnese Fidecaro, Stéphanie Lachat (éds), *Profession : créatrice. La place des femmes dans le champ artistique*, 2007.

Arnaud Frauenfelder et Nasser Tafferant, *Densifier ou pas? Sociologie d'une banlieue pavillonnaire convoitée*, 2026.

- Arnaud Frauenfelder, Christophe Delay et Laure Scalabrin, «*Joindre l'utile à l'agréable*». *Jardin familial et modes de vie populaires*, 2015.
- Françoise Gavillet-Mentha, *Un métier désenchanté. Parcours d'enseignants secondaires 1970-2010*, 2011.
- Christophe Jaccoud, Laurent Tissot et Yves Pedrazzini (dir.), *Sports en Suisse, Traditions, transitions et transformations*, 2000.
- Christophe Jaccoud et Thomas Busset (dir.), *Sports en formes. Acteurs, contextes et dynamiques d'institutionnalisation*, 2001.
- Gilles Labarthe, *Mener l'enquête. Arts de faire, stratégies et tactiques d'investigation de journalistes*, 2020.
- Nadia Lamamra et Jonas Masdonati, *Arrêter une formation professionnelle. Mots et maux d'apprenti·e·s*, 2009.
- Nadia Lamamra, Morgane Kuehni et Séverine Rey, *Finalités et usages de la formation professionnelle*, 2021.
- Marylène Lieber, Ellen Hertz et Janine Dahinden (dir.), «*Cachez ce travail que je ne saurais voir.* » *Ethnographies du travail du sexe*, 2010.
- Laurence Marti, Françoise Messant et Marianne Modak, *Vies de mécaniciens*, 2005.
- Eva Marzi, *Credo*, 2020.
- Jérôme Meizoz, *Le Gueux philosophe (Jean-Jacques Rousseau)*, 2003.
- Lorraine Odier, *Métamorphoses de la figure parentale. Analyse des discours de l'école des parents de Genève (1950-2010)*, 2018.
- Marion Repetti, *Les bonnes figures de la vieillesse. Regard rétrospectif sur la politique de la vieillesse en Suisse*, 2018.
- Marc Perrenoud et Pierre Bataille, *Vivre de la musique? Enquête sur les musicien·ne·s et leurs carrières en Suisse romande (2012-2016)*, 2019.
- Marc Perrenoud, Pierre-Emmanuel Sorignet, Robin Casse et Carole Christe, *Le talent mis en scène. Enquête sur les arts vivants*, 2025.
- Valérie Rolle et Olivier Moeschler, *De l'école à la scène. Entrer dans le métier de comédien·ne*, 2014.
- Magdalena Rosende et Natalie Benelli (dir.), *Laboratoires du travail*, 2008.
- Roberto Simona, *Conversions religieuses et liberté. Regards croisés entre le christianisme et l'islam*, 2022.
- Jean-Pierre Tabin, Arnaud Frauenfelder, Carola Togni, Véronique Keller, *Temps d'assistance. Le gouvernement des pauvres en Suisse romande depuis la fin du XIX^e siècle, 2010 (2008)*.

Marilène Vuille, *Accouchement et douleur. Une étude sociologique*, 1998.

REGARDS ANTHROPOLOGIQUES

Isabelle Csupor, Maxime Felder et Laurence Ossipow, *Forger la citoyenneté juvénile. Anthropologie d'un rituel politique*, 2022.

Alexandre Pillonel, Marc-Antoine et al., *La mort appréciée. L'assistance au suicide en Suisse*, 2021.

Christine Pirinoli, *Jeux et enjeux de mémoire à Gaza*, 2009.

LE LIVRE POLITIQUE - CRAPUL

Martina Avanza, Jonathan Miaz, Cécile Péchu et Bernard Voutat, *Militantismes de guichet. Perspectives ethnographiques*, 2023.

Zakaria Bendali, Ahmed Chapi, Tamara Constantin, Alexandre Dafflon et Aldo Rubert (dir.), *Politisation(s) : regards pluriels, terrains croisés. Retour sur 20 ans de recherches au CRAPUL*, 2026.

LITTÉRATURE, CULTURE, SOCIÉTÉ

Katia Furter, Jean-Rodolphe Petter et Michel Thévoz, *De minuit à minuit. Graffiti, art contemporain, (il)légalité, XX^e siècle*, etc., 2025

VAGABONDAGES

Pascal Jaquet et Jean-Yves Pidoux, *ElectriCity*, 2023.

AUX ARBRES, ETC.

Camille Krafft, *D'un loup à l'Autre*, 2024.

Moins, *La décroissance chemins faisant. Petit manuel d'écologie politique*, 2024.

BOÎTE À OUTILS

Gilles Labarthe, *Faire face. 33 pistes pour comprendre notre société*, 2025.

GRHIC

Nelly Valsangiacomo et Jon Mathieu, *Paysages sensibles des Alpes. Toucher, goûter, sentir, entendre, voir les Alpes*, 2024.

Nelly Valsangiacomo et Laine Chanteloup, *Résonances*.

La dimension sonore des Alpes, 2023.

HISTOIRE

Valérie Opérion, Aurélie de Mestral et Federico Dotti (dir.), *Mémoires dans la ville. Question sensible et enjeu de transmission*, 2024.

Olivier Pavillon, *Les Maisons du Peuple de Lausanne (1899-1945)*, 2024.

HISTOIRE

ET SOCIÉTÉ CONTEMPORAINES

Bruno Corthésy, *La Tour Bel-Air. Pour ou contre le premier «gratte-ciel» à Lausanne*, 1997.

CONTRE-PIED

Alain Bovet, *La démocratie et ses gènes. Le génie génétique dans l'espace public suisse (1990-2005)*, 2013.

Christophe Gallaz, *Au creux du monde*, 2025.

Impression
Pulsio, Sofia
Janvier 2026

DENSIFIER OU PAS ?

SOCIOLOGIE D'UNE BANLIEUE PAVILLONNAIRE CONVOITÉE

Cet ouvrage prend acte d'une transformation majeure des politiques urbaines, caractérisée par le passage d'un urbanisme expansif – matérialisé par le développement des grands ensembles et des maisons individuelles en dehors de la ville – à un urbanisme de densification tourné vers l'intérieur (faire la ville sur la ville) et soutenu par de nouveaux mots d'ordre (une ville durable et inclusive). Dans cette transition, la banlieue pavillonnaire tombe dans le radar des politiques de planification urbaine et se trouve mise en «questions». À partir d'une étude de cas portant sur un «îlot de villas» d'un quartier genevois situé non loin de l'aéroport et d'un grand ensemble, l'enquête ethnographique montre comment ce projet, ses représentations du pavillonnaire et la menace de déclassement viennent heurter de plein fouet l'attachement des habitant·es à leur quartier. C'est cette relation complexe, rarement étudiée et éclairée par les trajectoires biographiques et résidentielles, qui est au cœur du livre.

L'enquête nous fait pénétrer dans l'histoire de ses résident·es, pour comprendre la place qu'ils et elles occupent en ce lieu, et la place que ce lieu occupe dans leur cœur, leur mémoire, leur projet d'avenir. En bref, prendre le temps de les écouter parler d'un quartier qui n'a pas encore été rasé par les engins de chantier qui s'activent déjà non loin de là.

Arnaud Frauenfelder est professeur de sociologie à la Haute école spécialisée de Suisse occidentale - Haute école de travail social de Genève (HES-SO).

Nasser Tafferant est chercheur senior en sociologie à la Haute école spécialisée de Suisse occidentale - Haute école de travail social de Genève (HES-SO).

ISBN 978-2-88901-288-6



9 782889 012886