

Sylvain Froidevaux
CREAGEO
Rue du Village-Suisse 30
1205 Genève
mobile : 078 722 99 62
email : sylvain.froidevaux@creageo.ch

MANDAT « VIVRE À GORDON-BENNETT »

Ville de Vernier

RAPPORT FINAL
JANVIER 2023



REMERCIEMENTS

Mes plus sincères remerciements vont au Service de la cohésion sociale de la Ville de Vernier, en particulier à son responsable Florian Kettenacker, ainsi qu'à David Gerber, chargé de projet, qui m'ont accompagné de manière très efficace dans mes démarches auprès des habitant·e·s, associations et régies du quartier Gordon-Bennett. Je remercie également Alexandre Mégroz et Robin Realini, qui m'ont accordé leur confiance dès nos premiers échanges et qui ont su me conseiller de façon pertinente dans le développement de mes recherches. Je suis tout aussi reconnaissant envers Malgorzata Aubert, Serge Koller et l'équipe des Correspondants de nuit qui m'ont ouvert leur porte et permis de mieux comprendre leur action sur le terrain, offrant un appui précieux à mes différentes interventions. Un grand merci enfin aux membres du contrat de quartier Libellules-Gordon-Bennett, à l'association Garden-Bennett, à Joseph Minniti de la Maison de quartier, à Sonia Miny et Benoît Merizzi du collectif «En bas de chez nous » et bien sûr aux habitant·e·s, concierges et commerçant·e·s du quartier Gordon-Bennett qui m'ont apporté les informations et les soutiens nécessaires à la réalisation de ce mandat.



SOMMAIRE

REMERCIEMENTS.....	p.2
PRÉAMBULE.....	p.5
CONTEXTE.....	p.7
Situation architecturale.....	p.7
Nuisances sonores et conflits d'usage.....	p.8
Historique des interventions des services de la Ville de Vernier.....	p.9
LE MANDAT « VIVRE À GORDON-BENNETT.....	p.11
Objectifs du mandat.....	p.11
Méthodologie d'intervention.....	p.11
Actions menées en 2021-2022.....	p.13
Description des interventions.....	p.14
1) Séance de concertation avec les acteurs professionnels.....	p.14
2) Immersion et ronde nocturne avec les CN.....	p.15
3) Rencontre avec le contrat de quartier Libellules-Gordon-Bennett.....	p.15
4) Création du site www.gordon-bennett.ch	p.15
5) Interventions du collectif « En bas de chez nous » 09.02 et 14.04.....	p.16
6) Enquête de terrain avec les CN.....	p.17
7) Echanges avec Garden-Bennett et la Maison de quartier.....	p.17
8) Réunion habitants, démarche participative parc Wellingtonia.....	p.18
9) Courrier à Gerofinance et réunion avec le gérant technique.....	p.18
10) Réunion avec Gerofinance, M-3 et Bordier-Schmidhauser.....	p.19
11) Election des représentant-e-s des locataires.....	p.21
12) Le groupe de coordination du quartier.....	p.22
DIAGNOSTIC DE QUARTIER.....	p.23
Réactions des habitants au projet « Vivre à Gordon-Bennett ».....	p.23
Résultats et analyse du sondage « Vivre#Gordon-Bennett ».....	p.23
Infrastructures et dynamique de quartier.....	p.25
Côté commerces.....	p.26
Gouvernance et processus décisionnels / organigramme.....	p.26
Locataires versus co-propriétaires et participation aux décisions.....	p.27
Problématique « enfants », bruits, conflits de voisinage et jeux de ballon.....	p.27
Perspective avant/après covid.....	p.28
Le cas symptomatique de la fontaine sur la place de jeux.....	p.29
CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS.....	p.32
La gouvernance au centre des problèmes que rencontre le quartier.....	p.32
Accorder une place et une attention plus grande aux enfants.....	p.33
Penser le quartier dans les 10 prochaines années.....	p.33
NOTES, BIBLIOGRAPHIE, ANNEXES.....	p.35

PRÉAMBULE

« (...) travailler sur place dans les quartiers revient à investir dans l'avenir. La valeur de ces efforts s'exprime notamment sous la forme d'économies futures. Si le travail effectué permet par exemple d'éviter l'apparition de conflits – qui peuvent parfois avoir des conséquences coûteuses, telles que des interventions de la police – et d'identifier et résoudre suffisamment tôt les problèmes, les effets positifs devraient largement justifier les moyens investis. Cela ne profite pas seulement à la collectivité publique, mais aussi à la population et surtout aux propriétaires immobiliers et aux entreprises. »¹

Cet extrait du rapport de la Confédération à propos du programme « Projets urbains » (2017) résume bien la problématique à laquelle est confrontée depuis dix ans la Ville de Vernier avec le quartier Gordon-Bennett.

Bien qu'entièrement en mains privées, Gordon-Bennett, ses immeubles et sa parcelle de dépendance a représenté un coût non négligeable (en terme d'argent, de ressources et d'image) pour la Ville de Vernier. Pour preuve, depuis 2012, date de l'arrivée de ses premiers habitants et habitantes, les interventions régulières de la police municipale et les nombreux appels aux Correspondants de nuit. A cela, sont venus s'ajouter les différentes tentatives de médiation, de 2015 à ce jour, pour faire baisser les tensions de voisinage et les campagnes de sensibilisation au bruit et aux incivilités, ainsi que différents projets, études et mandats, dont celui qui m'a été confié fin 2021.

En cause, les caractéristiques architecturales de ce quartier, en particulier sa minéralité et les matériaux de construction qui favorisent la résonance, dans une configuration spatiale où les balcons se font face à quelques mètres de distance, surplombant des lieux de passage, de jeux ou de rencontre situés entre des bâtiments trop proches les uns des autres. En cause probablement également, les différents régimes d'habitation (PPE, loyers libres, LUP) qu'on retrouve dans cet ensemble d'habitation et qui se révèlent lorsque les locataires accusent les co-propriétaires de prendre seuls les décisions concernant les espaces communs, où lorsque certains pointent du doigt, à tort ou à raison, les locataires des logements subventionnés qui laissent jouer leurs enfants sans surveillance sur l'allée centrale ou la place de jeux, jusqu'à des heures tardives en été.

Mais toutes ces causes ne pourraient être entendues et des réponses adéquates ne sauraient être données si on ne prenait pas le problème à la racine qui est le mode de gouvernance de ce quartier et le manque de transparence qui pèsent sur les prises de décisions touchant l'ensemble des habitant·e·s, qu'ils soient locataires ou co-propriétaires. Alors qu'elle est appelée à intervenir pour régler les problèmes en ultime recours, la Ville de Vernier n'a que peu ou pas d'influence sur les choix qui sont faits en matière de communication, de gestion des espaces publics ou sur les règlements qui régissent la vie du quartier.

¹ Programme Projets urbains (éd.), 2017, *Développement de quartier, une chance pour les villes et les communes. Quatre arguments tirés du Programme « Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d'habitation »*, Berne, Confédération suisse, p. 6

Cela dit, tout n'est pas négatif à Gordon-Bennett. Le questionnaire proposé aux habitant·e·s dans le cadre de ce mandat montre un indice de satisfaction plutôt élevé. Le calme, la proximité de la campagne, une bonne desserte des transports publics, l'absence de circulation automobile en surface, les immeubles et les voisins (!) sont les parmi les principaux avantages mis en avant par la population sondée. A l'inverse, le manque de jeux ou d'infrastructures pour les enfants, les nombreuses interdictions, le manque de respect et les incivilités, le bruit des voisins ou encore le manque de vie ou d'activités dans le quartier sont les éléments négatifs qui reviennent le plus souvent.

Nous pouvons en déduire que les efforts consentis ces dernières années par la Ville de Vernier et les initiatives du Service de la cohésion sociale visant à diminuer les conflits et améliorer le vivre-ensemble à Gordon-Bennett n'ont pas été vains et ont même été confirmés par la diminution des appels aux Correspondants de nuit.

Le mandat qui m'a été confié fin 2021 par le SCS arrive donc avec la perspective d'une amélioration des relations de voisinage à Gordon-Bennett ces dernières années. Ses objectifs vont ainsi au-delà du constat d'une gestion problématique du quartier et de relations potentiellement conflictuelles entre ses habitant·e·s. Dans la perspective d'amener ce quartier à une forme de normalisation, il s'agit maintenant d'y insuffler une dynamique positive afin de l'amener à devenir un quartier plus participatif et donc plus durable.

Ce n'est donc pas un hasard si ce projet, intitulé « Vivre à Gordon-Bennett », s'inscrit dans le contexte plus large de la Politique cantonale de cohésion sociale en milieu urbain (PCSMU) de l'Etat de Genève. Son ambition est d'aller au plus près des critères établis par le canton et la Confédération en matière de développement durable et de participation citoyenne dans les quartiers.

Le présent mandat a pris fin officiellement le 8 décembre 2022, avec l'aboutissement d'une longue quête pour savoir qui gère et qui décide quoi et comment à Gordon-Bennett, pour convaincre en même temps les régies et les propriétaires d'entamer un dialogue avec des représentant·e·s des locataires. Le 8 décembre, lors d'une réunion publique, organisée par le SCS, ces derniers ont pu procéder à l'élection de leurs représentant·e·s en vue de leur participation à un groupe de coordination réunissant régies, co-propriétaires, concierges, locataires, commerçants et services communaux, ceci dans le but d'aborder de manière plus transversale les enjeux communs, de favoriser la cohabitation et le bon fonctionnement du quartier.

Sans vouloir présager de la suite de ce projet, on peut donc raisonnablement penser qu'il est sur la bonne voie.

Sylvain Froidevaux
Anthropologue, Dr ès sciences sociales
CREAGEO

CONTEXTE

Relativement récent dans le paysage urbain de la Ville de Vernier, le quartier dit « de la Coupe Gordon-Bennett » est entré, en 2022, dans sa 10^e année d'existence. Nous nous trouvons donc à un moment intéressant pour tirer un bilan de la cohabitation et du vivre-ensemble dans un ensemble architectural pensé à l'échelle humaine, et mis en avant par ses promoteurs pour la qualité de son bâti, sa mixité et sa convivialité².



Situation architecturale

Construits autour d'un axe central piétonnier, rue principale fermée à la circulation, les 5 immeubles de 4 et 5 étages, qui forment le quartier de la Coupe Gordon-Bennett abritent 850 habitant·e·s, dans 300 logements, répartis pour environ 1/3 en loyers modérés, 1/3 en loyers libres et 1/3 en propriétés par étage. A noter que les appartements en location se trouvent dans les immeubles Scirocco (loyer libre) et Bora (subventionné). Les appartements en co-propriété se retrouvent dans les immeubles Zéphir et Joran. Le 5^e immeuble (Mistral) est un bâtiment administratif abritant essentiellement des bureaux.

Tous les immeubles portent des noms de vents célèbres - Joran, Zéphir, Bora, Scirocco et Mistral - en référence à la fameuse course de Montgolfières organisée en 1922 à cet emplacement, et qui a donné le nom au quartier et à la rue qui le traverse. A relever enfin que tous les bâtiments et constructions attenantes ainsi que les espaces extérieurs du

2 voir le site du projet : <https://www.architectes.ch/fr/reportages/logements/quartier-coupe-gordon-bennett-61933>

quartier (parcelle de dépendance), sont en mains privées, sous la responsabilité de la régie immobilière Gerofinance³.

Nuisances sonores et conflits d'usage

Avec le temps et l'usage, il s'est avéré que les caractéristiques physiques de cet ensemble (sa minéralité, les matériaux de constructions utilisés, les revêtements au sol, la proximité des bâtiments) ont fait ressortir des problématiques de voisinage qui ont rapidement envenimé les relations sociales à l'intérieur du quartier. Selon les témoignages et les études qui ont été menées, la résonance ou réverbération sonore des bâtiments tendrait à amplifier les voix et autres échos provenant des appartements et des balcons, mais aussi les cris des enfants qui jouent sur l'allée centrale. Le fait que celle-ci soit interdite à la circulation motorisée favorise en effet les rassemblements après l'école et les jours de congé. Leurs jeux, en particulier la pratique du football devant les entrées d'immeuble, importuneraient certains habitants. Quant à la place de jeux, située entre 2 bâtiments, au centre du quartier, a fait également l'objet de plaintes de la part de certains voisins immédiats qui supportent mal les bruits et autres éclats des usagers du parc, ceux-ci se plaignant que les parents laissent leurs enfants jouer dehors parfois jusqu'à des heures tardives en été. La mixité sociale et les différents régimes d'habitation du quartier Gordon-Bennett peuvent également jouer un rôle dans les tensions de voisinage et les conflits d'usage dans l'espace public. Copropriétaires, locataires en loyers libres et locataires de logement subventionnés vivent dans des immeubles distincts, mais partagent les espaces communs du quartier, comme l'allée centrale, la place de jeux, l'eco-point ou les terrains végétalisés situés entre les bâtiments. Des différences dans les manières de vivre, de tisser des liens sociaux ou d'éduquer les enfants peuvent engendrer des situations conflictuelles quand les règles sont mal comprises.

Historique des interventions des services de la Ville de Vernier depuis 2015

Dans les premières années qui ont suivi la création du quartier Gordon-Bennett, les problèmes mentionnés ci-dessus ont conduit à de régulières interventions de la police municipale et des Correspondants de nuit (CN).

2015

En réponse à la situation, les CN ont organisé une première médiation en 2015, impliquant locataires et co-propriétaires. Cette médiation a été suivie, la même année, par une campagne de sensibilisation au bruit menée par les CN par le moyen du porte à porte. L'action a été renouvelée de mars à juin 2016.

2016

En juin 2016, un forum intitulé « Mieux s'entendre c'est bien vivre ensemble » a été mis en place par le SCS en partenariat avec la délégation du contrat de quartier et de la Maison de quartier des Libellules. Ce forum a débouché sur des propositions comme la création d'un

³ Gerofinance-Régie du Rhône a repris il y a quelques années le mandat de gérance de la SPG pour ce qui est des bâtiments Mistral, Scirocco et Bora. L'entretien et nettoyage des espaces extérieurs ainsi que l'allée centrale font l'objet d'une sous-traitance à des entreprises externes.

collectif pour l'organisation de repas entre habitant·e·s, la création d'une page Facebook⁴ et la mise en place d'une signalétique, financée par les régies, pour rappeler l'interdiction des jeux de ballon sur l'allée centrale.

En 2016, également, un questionnaire a été distribué aux habitant·e·s de Gordon-Bennett afin de connaître leur avis sur leur quartier. 140 réponses ont été retournées sur 563 questionnaires envoyés. Les résultats de ce sondage montrent que les habitant·e·s sont globalement satisfaits de leur vie à Gordon-Bennett et que très peu souhaitent déménager. Le sondage indique également une envie de mieux connaître ses voisins. Mais il en ressort un sentiment mitigé sur l'appartenance au quartier. On relèvera aussi de nombreuses critiques concernant la place de jeux et le manque d'infrastructures pour les enfants, ou encore sur le manque de vie et d'activités commerciales. La question des nuisances sonores et des incivilités y apparaît secondaire.

2017

A noter qu'une 3^e campagne de sensibilisation porte à porte a été menée par les CN en 2017. Il faut également relever que toutes ces initiatives ont contribué à faire diminuer les appels aux CN et à la police municipale, sans toutefois faire disparaître complètement les problèmes mentionnés plus haut.

En 2017, des interventions ont été menées à Gordon-Bennett par un groupe d'étudiants HES à l'occasion d'un CAS⁵ pluridisciplinaire sur le thème « Projets urbains, pouvoir d'agir ». L'équipe a pu rencontrer des professionnels intervenant dans le quartier Gordon-Bennett et ses alentours (travailleurs sociaux, animateurs, agents municipaux, architecte, etc.). Les habitant·e·s du quartier ont également été sollicités pour faire des propositions afin d'améliorer la qualité de vie et la cohésion sociale du quartier (voir en annexe - rapport du groupe Gordon-Bennett – CAS « projet urbain et pouvoir d'agir », 8 décembre 2017). Le moment phare du projet a été la construction d'une bulle (en référence aux montgolfières de Coupe Gordon-Bennett), dans laquelle les habitant·e·s étaient invité·e·s à s'exprimer sur leur quartier par un mot, une phrase, un dessin, un rêve. De ces témoignages est ressortie une ambiguïté sur le caractère privé ou public des différents espaces du quartier. La place de jeux est ainsi perçue quelque fois comme privée, à l'image des nombreux panneaux d'interdiction qui laissent planer un doute sur la propriété de certains lieux. Le rapport signale par exemple la présence de 33 panneaux sur le site, liés à des interdictions, dont 21 concernant la réglementation de l'espace public. Les auteurs du projet remarquent également un défaut de communication dans le quartier, que l'information ne circule pas ou mal. Les parents se plaignent des équipements pour les enfants, qui ne seraient pas suffisamment adaptés. Des questions sont posées sur la mise hors fonction de la fontaine (pataugeoire) se trouvant sur la place de jeux. Les habitant·e·s (en particulier les locataires) ont l'impression de n'avoir aucun droit sur le quartier, alors que les co-propriétaires seraient les seuls à pouvoir prendre des décisions. Les auteurs du rapport soulignent enfin les difficultés qu'ils ont eu pour obtenir des informations précises concernant la possession et la gestion du site.

4 Le collectif et la page Facebook ne sont plus d'actualité.

5 Certificate of Advanced Studies - HES-SO, *Projets urbains, pouvoir d'agir* (2017), voir rapport en annexe.

2018

En 2018, avec l'appui du Contrat de quartier Libellules-Gordon-Bennett, un collectif d'habitant.e.s nommé « Garden Bennett » s'est créé autour du potager urbain qui se trouve sur l'allée centrale, côté chemin Isaac-Anken. Un comité représentant une dizaine de familles gère cet espace de manière communautaire sur le principe de la permaculture et du partage. Le collectif aurait souhaité étendre son activité sur la plate-bande qui se trouve au centre de l'allée centrale, mais la régie a refusé. Le collectif organise également des apéros et différents petits événements (barbecue) pour réunir et animer le lieu.

LE MANDAT « VIVRE À GORDON-BENNETT »

Suite aux différentes interventions de la Ville de Vernier pour tenter de comprendre et de trouver des solutions aux conflits de voisinage qui ont eu lieu dans le quartier Gordon-Bennett, la Ville de Vernier a mandaté, en septembre 2021, Sylvain Froidevaux, du bureau Creageo à Genève, afin d'établir un diagnostic partagé du quartier et d'identifier de possibles projets participatifs favorisant l'inclusion des habitant·e·s, associations et autres acteurs-clés dans un processus d'appropriation de leur quartier.

Le projet s'inscrit dans le cadre de la Politique de cohésion sociale en milieu urbain du canton de Genève et implique une collaboration étroite avec le Service de la cohésion sociale de la Ville de Vernier et les Correspondants de nuit (CN).

Objectifs du mandat

- 1) Identifier, mettre en lumière les problématiques de voisinage;
- 2) aller à la rencontre des habitants, usagers et professionnels, sensibiliser, mobiliser les personnes concernées ;
- 3) imaginer, co-construire des solutions possibles ;
- 4) sensibiliser chacun à la responsabilité qu'il porte en tant qu'habitant·e et fédérer autour d'initiatives communes ou d'une idée forte pour le quartier ;
- 5) insuffler une nouvelle dynamique de vivre ensemble et favoriser d'une manière durable l'appropriation du quartier par les habitants, commerçants et usagers.

Méthodologie d'intervention

Le plan d'action de ce mandat s'appuie sur une méthodologie déjà expérimentée dans le cadre d'autres projets à Genève ⁶.

Celle-ci a pour principes :

- de s'appuyer sur toutes les structures associatives et institutionnelles disponibles et déjà existantes sur le terrain, dans la mesure du possible, d'en faire des partenaires, de les associer tout au long du processus ;
- de promouvoir des actions à plusieurs niveaux : communautaire/individuel ; agir sur le quartier dans son ensemble, mais aussi directement auprès des habitant·e·s et usager·ère·s ;
- de viser à la participation la plus large possible (incluant tous les acteurs : habitant·e·s, commerçant·e·s, associations, groupements, entreprises, services communaux, PMR, enfants, adolescents, actifs, seniors, etc.).

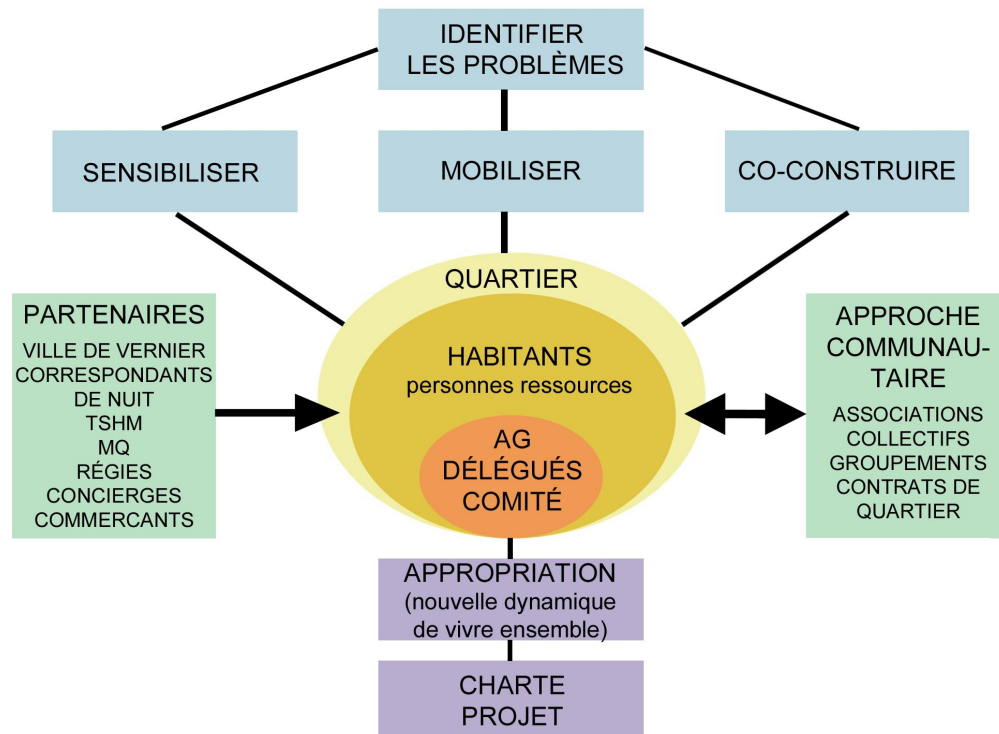
Le projet « Vivre à Gordon-Bennett » a commencé concrètement le 29 novembre 2021, par une séance de concertation avec les services communaux et les concierges de Gordon-

⁶ www.60x60.org

Bennett. Il s'est poursuivi durant toute l'année 2022 jusqu'au 8 décembre, avec une séance publique destinée à désigner les représentant-e-s des locataires qui participeront au futur groupe de coordination du quartier.

Le mandat prévoyait plusieurs étapes suivant les 4 angles d'approche :

- 1) IDENTIFIER LES PROBLÈMES par une première approche des différents acteurs clé concernés (habitants, usagers, services communaux, cantonaux, concierges, régies, collectifs, associations, etc.) -> organiser une séance de concertation avec les intervenants professionnels et services municipaux ;
- 2) SENSIBILISER en étant présent sur le terrain, communiquer par des interventions in situ, aborder les problèmes et enjeux à travers un questionnaire ou un sondage auprès des résident-e-s et usager-ère-s du quartier ;
- 3) MOBILISER les habitant-e-s (locataires et co-propriétaires), cibler les personnes ressources, associations ou collectifs sur lesquels s'appuyer, réfléchir à un outil de communication, créer, participer, soutenir de petits événements ;
- 4) CO-CONSTRUIRE en réfléchissant à une idée forte ou un projet pérenne pour le quartier, aider à monter ou réaliser un projet, en s'appuyant sur une structure nouvelle ou déjà existante (groupe de pilotage, association), communiquer et mettre en place un projet collectif avec les habitant-e-s (par exemple, une charte de quartier).



Actions menées par le mandataire en 2021-2022

Outre les réunions de préparation et les contacts réguliers avec le Service social de la Ville de Vernier, les actions menées à ce jour par le mandataire sont les suivantes :

2021

29.11 : séance de concertation avec les acteurs professionnels intervenant dans le quartier Gordon-Bennett (concierges, APM, service social de Vernier, TSHM, correspondants de nuit)

08.12 : immersion et ronde nocturne en compagnie des CN

15.12 : rencontre et échanges avec le groupe contrat de quartier GD-Libellules

2022

février : conception et mise en ligne du site www.gordon-bennett.ch

09.02 : 1^{ère} intervention avec le « Collectif en bas de chez nous »

14.03 : participation à la réunion habitants organisée par la Ville de Vernier sur le projet de parc à Wellingtonia

23.03 : enquête de terrain (porte à porte) avec les Correspondants de nuit

14.04 : 2^{ème} intervention avec le « Collectif en bas de chez nous »

avril : échanges avec le collectif Garden-Bennett et la MQ-Libellules

21.04 : remise d'un rapport comprenant un pré-diagnostic au SCS

29.06 : réunion avec le SCS et le gérant technique de Gerofinance, responsable du site Gordon-Bennett ;

juillet : établissement d'un schéma / organigramme de gouvernance du quartier ;

07.10 : réunion avec le SCS et les représentants des régies Gerofinance, M3 et Bordier-Schmidhauser.

08.12 : préparation et co-organisation avec le SCS de la réunion du 8 décembre 2022 pour désigner les représentant-e-s des locataires pour le groupe de coordination du quartier.

Description des interventions

1) Séance de concertation avec les acteurs professionnels intervenant dans le quartier Gordon-Bennett (concierges, APM, Service de la cohésion sociale de Vernier, TSHM, Correspondants de nuit).



- carte des interventions des acteurs professionnels sur le site Gordon-Bennett : on constate que les problèmes signalés se répartissent un partout dans le quartier, mais avec une concentration plus grande sur l'allée centrale, la place de jeux et devant l'entrée de l'immeuble Bora -

Il est ressorti de cette séance de concertation d'importants griefs de la part des 3 concierges qui s'occupent des immeubles à Gordon-Bennett (nuisances sonores, incivilités, manque de respect vis-à-vis d'autrui, violences conjugales, menaces verbales et écrites, problèmes dans la gestion de la salle commune).

Les intervenants sociaux ont de leur côté fait part de leurs constatations et préoccupations concernant les plaintes qui remontent à leur niveau, notamment les Correspondants de nuit, appelés très souvent, surtout à la période des beaux jours, pour des raisons de nuisances sonores et de conflits de voisinage (moins en hiver quand les habitants restent davantage à l'intérieur des appartements). Ils relèvent que la situation a plutôt tendance à s'améliorer ces dernières années, même si les problèmes n'ont pas disparu.

A noter que la représentante des TSHM n'a pas relevé de situation conflictuelle concernant les adolescents dans le quartier Gordon-Bennett. Ceux-ci ont tendance à se déplacer dans d'autres lieux du quartier, plus discrets ou l'écart des habitations. Il n'y a donc pas de problème « ado » signalé actuellement dans le quartier Gordon-Bennett.

Le représentant de la police municipale (APM) a pris note des récriminations des concierges. Il a clairement signifié que la police n'intervient pas lors d'appels concernant le bruit ou les cris que font les enfants en train de jouer. L'agent municipal a également conseillé aux concierges de s'adresser à la police quand un conflit de voisinage vient à s'envenimer ou que des menaces sont proférées. Le nom et le téléphone de la référente APM pour le quartier leur a été transmis. Une rencontre entre les APM et les concierges est également envisagée⁷.

2) Immersion et ronde nocturne avec les CN (décembre 2021)

Le 8 décembre 2021, le mandataire a été invité à participer à une ronde nocturne avec les Correspondants de nuit, afin qu'il puisse se rendre compte de leur travail sur le terrain. Aucun appel de Gordon-Bennett n'a été enregistré ce soir-là, mais le mandataire a pu avoir un échange fructueux avec les CN sur la situation à Gordon-Bennett, et plus largement sur le secteur des Libellules, du Lignon et du parc Wellingtonia.

3) Rencontre avec le contrat de quartier Libellules-Gordon-Bennett

Le 15 décembre 2021, le mandataire a rencontré le groupe du contrat de quartier Libellules-Gordon-Bennett afin de leur présenter le projet « Vivre à Gordon-Bennett » et les démarches qu'il compte mettre en place avec les habitant.e.s. L'accueil a été favorable et de premières idées sont ressorties de la discussion. Des échanges réguliers entre le projet « Vivre à Gordon-Bennett » et le contrat de quartier sont souhaités des deux côtés.

4) Création du site www.gordon-bennett.ch

Gordon-Bennett
un quartier, une histoire, un projet...

En 2021, la Ville de Vernier a mandaté le bureau de création et de recherches Creageo pour établir un diagnostic de la vie de quartier à Gordon-Bennett, comprendre son évolution depuis sa création en 2012, connaître le ressenti de ses habitants et habitantes, évaluer leur bien-être et leur faculté à vivre ensemble. C'est ainsi que le projet « Vivre#Gordon-Bennett » est né. Il s'inscrit dans le cadre de la Politique de cohésion sociale en milieu urbain du canton de Genève et doit durer sur plusieurs mois avec comme objectif la réalisation d'une oeuvre collective, d'un événement ou de toutes autres initiatives souhaitées et promues par les habitants et habitantes du quartier.



A des fins de visibilité du projet, le bureau Creageo a mis à disposition son hébergement web pour mettre en ligne un site dédié au projet « Vivre à Gordon-Bennett », rebaptisé « Vivre#Gordon-Bennett » pour l'occasion. Le site prévoyait de rassembler toutes les informations sur le quartier depuis sa création, réparties en sous-thèmes comme « l'histoire du quartier », « l'architecture », « le vivre-ensemble », « les habitant.e.s », etc. Il était prévu d'enrichir le site progressivement, avec la participation des habitant.e.s, au fur et à mesure

⁷ voir annexes : PV de la séance de concertation du 29.11.2021

du développement du projet. La Ville de Vernier n'ayant pas souhaité la poursuite du site Gordon-Bennett au-delà de ce mandat, Creageo a accepté de le retirer fin 2022, jusqu'à nouvelle décision. Le site est actuellement en mode maintenance (plus visible en ligne).

5) Intervention du « Collectif en bas de chez nous » à Gordon-Bennett les 09.02.22 et 14.04.2022



Le mandataire accompagné du collectif « En bas de chez nous » sont intervenus à deux reprises, durant une journée entière et une après-midi avec un stand mobile se déplaçant sur l'allée piétonne du quartier, permettant de distribuer des boissons chaudes, des pâtisseries, mais aussi de la documentation (voir flyer ci-dessous). Ce dispositif a permis d'aller à la rencontre de nombreuses personnes, adultes et enfants, de leur expliquer le projet baptisé pour l'occasion « Vivre#Gordon-Bennett ». Un questionnaire était proposé aux habitant·e-s, portant sur la perception qu'ils-elles ont de leur quartier. Au total, près d'une cinquantaine d'entretiens a ainsi été réalisée lors de ces deux interventions.

A noter que les enfants ont été sollicités pour participer à un jeu qui consiste à composer des mots avec des lettres de l'alphabet, posées par terre, sur un banc ou suspendues à une cordelette au-dessus de l'allée. Ils ont également participé à un safari photo dans le quartier, dont les reproductions leur ont été remises dans un 2^e temps.

vivre#gordon-bennett

**un quartier
une histoire
un projet**

rejoins-nous join us unitevi a noi
junta-te a nós komm zu uns
unete a nosotros bize katil
انزل مضمنا 仲間になれ

www.gordon-bennett.ch

Renseignements, contact :
info@gordon-bennett.ch
tél : 022 320 78 11



#gordon-bennett

creageo.ch
avec la participation du collectif
«En bas de chez nous»

- flyer distribué lors des interventions des 9 février et 14 avril à Gordon-Bennett -

6) Enquête de terrain avec les CN

En complément des entretiens menés par le collectif « En bas de chez nous » sur l'allée centrale de Gordon-Bennett, les Correspondants de nuit se sont également engagés à faire remplir le questionnaire aux habitant·e·s. Le mandataire a participé à une première enquête de terrain le 23 mars 2022, sur le principe du porte à porte, les CN ayant la possibilité d'intervenir à l'intérieur des immeubles. Cette expérience a été renouvelée par les CN sans le mandataire.

7) Echanges avec l'association Garden-Bennett et la Maison de quartier des Libellules

Les interventions *in situ* ont permis de rencontrer des personnes ou familles davantage impliquées dans la vie de quartier, comme l'association « Garden Bennett » qui gère un jardin potager sur le principe de la permaculture et organise régulièrement des animations, apéros ou fêtes entre voisins sur le site.

Les membres du collectif se montrés intéressés par le projet « Vivre à Gordon-Bennett ». Ils ont soulevé des points importants sur les relations entre les locataires, les associations de propriétaires et la régie. Par ailleurs une pétition rassemblant 150 signatures a été déposée auprès de Gerofinance pour demander « la réouverture de la pataugeoire » mise hors service en 2020. La régie a refusé d'entrer en matière prétextant que la pétition n'était pas suffisamment représentative.

Ce groupe de personnes (à noter qu'il y a aussi bien des propriétaires que des locataires dans l'association Garden-Bennett) pourrait constituer un noyau de base pour réaliser un

projet plus ambitieux sur le long terme afin de redynamiser le vivre-ensemble à Gordon-Bennett.

D'autre part, un échange avec Joseph Minneti, animateur à la Maison de quartier des Libellules, a apporté un autre regard sur la situation de Gordon-Bennett, dans la perspective des changements à venir, avec la réalisation du complexe architectural « Actaris »⁸ où la Maison de quartier s'installera dans de nouveaux locaux. D'un côté, la construction de 2 immeubles d'habitations avec au total 155 logements va changer la configuration du quartier et amener de nouveaux habitants dans le voisinage immédiat de Gordon-Bennett, avec ce que cela implique au niveau de la densité de population et de l'augmentation de la fréquentation du site de Gordon-Bennett, c'est-à-dire potentiellement plus de passages sur l'allée centrale. D'un autre côté, le rapprochement de la Maison de quartier offrira des possibilités d'animation et d'interactions, et la mise à disposition d'espaces de rencontre et d'activités (notamment pour les jeunes) qui n'existent pas encore actuellement dans le quartier.

8) Réunion habitants, démarche participative parc Wellingtonia

Le 14 mars 2022, à l'invitation de Maïko Real, chargé de projet au service des sports de Vernier, le mandataire a assisté à une réunion organisée par la commune, dans le cadre d'une démarche participative pour le réaménagement du parc Wellingtonia. Celui-ci est situé non loin du quartier Gordon-Bennett, dont les habitants ont d'ailleurs été consultés par courrier et invités à faire des propositions. La commune prévoit en effet une réaffectation du parc, avec la possibilité d'y mettre différentes installations destinées aux activités de loisirs et sportives. L'installation d'une école de rugby est déjà en cours. La perspective du réaménagement du parc Wellingtonia peut avoir un impact intéressant pour le quartier Gordon-Bennett, où le manque de lieux destinés aux jeux, au sport et aux activités de rencontre a été signalé dans les entretiens.

9) Courrier de la Ville de Vernier à Gerofinance et rencontre avec le gérant technique

A la demande du mandataire, afin d'officialiser la démarche du projet « Vivre à Gordon-Bennett » et entrer en relation avec la régie qui gère la parcelle de dépendance, un courrier sous le sceau officiel de la commune de Vernier a été envoyé le 15 mars 2022 à Gerofinance-Dunand SA. Une demande de rendez-vous pour présenter la démarche a été faite par la même occasion.

Le 29 juin, une rencontre est organisée par le SCS à la Ferme Golay, entre le gérant technique de Gerofinance, M. Th. Morel, F. Kettenacker et D. Gerber du SCS et le mandataire⁹.

⁸ L'ensemble Actaris occupera un terrain d'une surface totale de 11'723 m², situé en zone de développement 3. Au total, 155 logements (moitié LUP, moitié PPE) sont prévus dans 2 immeubles. La Maison de quartier pourra également bénéficier de nouveaux locaux sur le site.

www.vernier.ch/dl.php/fr/5aa29b3be88c9/Rapport_Jury_SIA_actaris.pdf

⁹ voir annexes : PV réunion du 29.06.22 avec le SCS et M. Morel, gérant technique à Gerofinance.

M. Morel est informé du projet « Vivre à Gordon-Bennett » et des résultats du sondage qui a été réalisé par le mandataire au printemps 2022. Pour avancer dans son diagnostic du quartier, celui souhaite avoir des précisions sur la manière dont les décisions sont prises concernant les infrastructures communes.

M. Morel décrit les différents propriétaires des immeubles sur la parcelle de dépendance. La SUVA est propriétaire majoritaire des espaces extérieurs, gérés par Gerofinance. Trois régies se partagent l'administration des immeubles (Gerofinance, M-3 et Bordier-Schmidhauser). Les immeubles de co-propriétaires sont en outre organisés en comités. et instances décisionnelles en vigueur à Gordon-Bennett (voir organigramme ci-dessous). Une Assemblée générale annuelle, rassemblant régies, administrateurs des PPE et représentants des propriétaires prend les décisions importantes concernant la parcelle de dépendance. Par ailleurs, la parcelle de dépendance est régie par un Règlement d'administration et d'usage (RAU)¹⁰.

M. Morel est ouvert à l'idée d'un comité de suivi/pilotage, réunissant tous les acteurs du quartier : habitants (locataires et copropriétaires), régies, concierges et commerçants, afin de « favoriser une meilleure circulation des informations et coordonner certaines actions concernant le groupe d'immeubles ».

Concernant la fontaine de la place de jeux, le gérant technique indique que sa mise hors service a été décidée en raison de l'épidémie de covid19, pour éviter les rassemblements dans l'espace public. Selon lui, il n'y pas d'obstacle à ce qu'elle soit remise en fonction rapidement. M. Morel nous annonce par la même occasion son départ de Gerofinance à la fin de l'été 2022. Il nous assure qu'il va transmettre les informations sur le projet à son successeur.

10) Réunion avec le SCS et les représentant·e-s des régies Gerofinance, M-3 et Bordier-Schmidhauser

Suite à la rencontre avec M. Morel, une nouvelle réunion est organisée le 07 octobre 2022, avec les représentants des régies et administrateurs des PPE. Elle a lieu à la salle commune de Gordon-Bennett, en présence de F. Kettenacker et D. Gerber du SCS, ainsi que le mandataire.

F. Kettenacker rappelle les raisons du présent mandat aux problématiques récurrentes du quartier Gordon-Bennett qui demandent l'intervention des services municipaux et représentent donc un coût pour la collectivité. L'objectif de la réunion est de partager les connaissances des uns et des autres, pour mieux comprendre qui fait quoi à Gordon-Bennett, quelles sont les responsabilités de chacun·e et la manière de prendre les décisions¹¹.

¹⁰ voir annexes : Règlement d'administration et d'usage de la parcelle de dépendance 5334.

¹¹ voir annexes : PV réunion du 07.10.2022 avec le SCS et les régies M-3, Bordier-Schmidhauser et Gerofinance.

Les représentants des régies confirment les informations données précédemment par M. Morel (voir schéma organisationnel ci-dessus).

Les espaces extérieurs sont gérés par Gerofinance, via deux entreprises sous-traitantes, mais chaque propriétaire et co-propriétaire participe au financement de l'entretien et nettoyage de ces espaces, en proportion de la part qui lui revient. L'assemblée générale annuelle est organisée chaque par Gerofinance. A cette assemblée, tous les propriétaires et co-propriétaires peuvent demander un point à l'ordre du jour. En général, chaque régie et chaque comité de co-propriétaires envoient un ou deux représentants. Le principe c'est : 1 bâtiment = 1 vote, selon les parts de propriété indiquées dans le RAU. La SUVA paie par exemple plus que les autres du fait qu'elle est propriétaire de 2 immeubles et de la parcelle de dépendance.

Certains propriétaires se plaignent de devoir contribuer financièrement à l'entretien et au nettoyage du quartier alors que les espaces extérieurs sont ouverts à tout le monde. Ils se plaignent également de l'augmentation des coûts, en raison de l'augmentation de la fréquentation du site durant le week-end. Certains propriétaires demanderaient même à ce que espaces communs soient réservés aux résident·e·s de Gordon-Bennett.

Les régies acceptent de transmettre le RAU à la Ville de Vernier, si une demande est faite officiellement.

Concernant la place de jeux, la SUVA réfléchit à son réaménagement et sa mise aux normes de sécurité.

Concernant la fontaine, les raisons de sa mise hors service sont confirmées (mesures liées au covid19). Toutefois, la décision de sa remise en route ne fait pas l'unanimité parmi les co-propriétaires, cela pour des raisons bien différentes que celles précédemment évoquées.

Extrait du PV de la séance du 07.10.22 :

E. Goetz : « pour la fontaine, normalement, il y a un hivernage qui est fait chaque année. Mais cela coûte de l'argent. Il y a tout un système de filtration. La fontaine n'est pas prévue pour la baignade. La gérance centrale de Gerofinance avait reçu des demandes des autres régies et propriétaires, par rapport au covid. Ils trouvaient qu'il y avait trop de regroupements d'enfants, en pleine période de covid en été, et ils nous ont demandé d'arrêter cette surface d'eau. Maintenant, elle n'a pas redémarré, on n'en a pas reparlé lors de la dernière réunion de la gérance centrale. Si elle n'est pas nettoyée, c'est parce qu'il y a un coût pour son entretien. On pense la remettre en marche l'été prochain. Quant à la surface de l'aire de jeux, elle est en gravier, ce qui était aux normes avant. »¹²

A la proposition d'organiser une réunion publique avec les habitant·e·s pour expliquer comment le quartier fonctionne et comment sont prises les décisions, les régies se montrent réticentes. Elles sont toutefois ouvertes à la création d'un groupe de coordination, auquel

12 PV réunion du 07.10.2022 avec le SCS et les régies M-3, Bordier-Schmidhauser et Gerofinance, p. 5.

participeraient des représentant·e·s des locataires et des co-propriétaires, pour réfléchir aux enjeux communs et transmettre de l'information.

Les administrateurs des PPE s'engagent à soumettre la proposition aux co-propriétaires. Le principe d'une nouvelle réunion, élargie à d'autres acteurs du quartier (concierges, commerçants, locataires et co-propriétaires) est accepté.

11) Election des représentant·e·s des immeubles Scirocco et Bora.

Dans la continuité de cet échange positif avec les régies, une réflexion est menée par le SCS et le mandataire sur le mode de représentativité des habitant·e·s des deux immeubles de locataires (Scirocco et Bora) dans le futur groupe de coordination du quartier. Décision est prise de réunir les locataires séparément, afin de procéder à l'élection la plus démocratique possible de 2 représentant·e·s par immeuble.

Les co-propriétaires sont invités à choisir de leur côté deux représentant·e·s de chaque immeuble en PPE, via leurs comité respectifs. Un courrier du maire de Vernier est envoyé dans ce sens aux administrateurs des PPE.

La séance publique pour l'élection des représentant·e·s des locataires est fixée au jeudi 8 décembre à 18h30 au restaurant la Cité des Vents à Gordon-Bennett. Un flyer d'invitation est distribué dans toutes les boîtes aux lettres des immeubles Scirocco et Bora (environ 150 logements). Une intervention du mandataire aidé du collectif « En bas de chez nous » également a eu lieu quelques jours avant la réunion pour rappeler l'événement.

VERNIER 
Une Ville pas Commune



La Ville de Vernier invite

LES LOCATAIRES DES BÂTIMENTS BORA ET SCIROCCO

à une séance d'information et de choix de représentant·e·s pour un « groupe de coordination de quartier »

jeudi 8 décembre 2022 de 18h30 à 20h00
au restaurant la Cité des Vents.

18h30 Accueil et mot de bienvenue
Présentation du diagnostic de quartier par le bureau Creageo
Fonctionnement du groupe de coordination
Désignation des représentant·e·s des locataires pour le groupe de coordination

19h15 Apéritif convivial

Explications au verso

Service de la cohésion sociale
T. +41 (0)22 306 06 70
d.gerber@vernier.ch
www.vernier.ch

Au total, une quinzaine de personnes a répondu à l'invitation. L'association Garden-Bennett, la Maison de quartier et le contrat de quartier Libellules-Gordon-Bennett étaient également représentés. Après une introduction de Florian Kettenhacker, chef du SCS, qui a présenté les raisons de cette réunion et les objectifs du groupe de coordination du quartier, le mandataire a fait le point sur son mandat qui arrive à son terme. Il a également présenté brièvement des résultats du sondage réalisé auprès des habitant·e·s de Gordon-Bennett. La place a ensuite été laissée à la discussion et aux questions. Il a été ensuite procédé à l'élection des représentant·e·s des immeubles Bora et Scirocco, facilitée par le nombre peu important de personnes présentes. Les quatre représentant·e·s ont été élus tacitement. A noter que les deux représentant·e·s de l'immeuble Bora sont des adolescents.

12) Le groupe de coordination du quartier

Les membres pressentis pour constituer le groupe de coordination sont les suivants :

- un à deux habitant·e·s représentant par PPE (immeuble Zéphyr et Joran) ;
- un à deux habitant·e·s pour représenter les locataires par immeuble concerné (Scirocco et Bora) ;
- un représentant des commerçant·e·s ;
- les administrateurs et gestionnaires techniques des régies Gerofinance, M3 et Bordier-Schmidhauser ;
- les concierges ;
- ainsi que trois services de la Ville de Vernier, à savoir le Service de la cohésion sociale, le Service de la police municipale, et le Service de l'environnement urbain.

Ce groupe de coordination a pour vocation « d'optimiser l'usage du quartier et la cohabitation de ses acteurs, en permettant un croisement des perspectives au service d'une gestion plus transversale des affaires. »

Les membres pressentis pour constituer le groupe de coordination sont les suivants :

- un habitant représentant par PPE ;
- un à deux habitants pour représenter les locataires par immeuble concerné (Scirocco et Bora) ;
- un représentant des commerçants ;
- les administrateurs et gestionnaires techniques des régies Gerofinance, M3 et Bordier-Schmidhauser ;
- les concierges ;
- ainsi que trois services de la Ville de Vernier, à savoir le Service de la cohésion sociale, le Service de la police municipale, et le Service de l'environnement urbain.

Il est prévu que ce groupe de coordination se rencontre deux à trois fois par année. Les ordres du jour, réalisés par la Ville de Vernier après consultation des participants et transmis à l'avance, proposeront un échange d'informations et d'actualités ainsi que des sujets d'approfondissement pour lesquels le groupe pourrait constituer une force de proposition.

Une première réunion de ce groupe de coordination est prévue en février 2023.

DIAGNOSTIC DE QUARTIER

Réactions des habitants au projet « Vivre à Gordon-Bennett »

Le projet semble dans l'ensemble bien accueilli. Personne n'a mis en question le fait que la commune, via le mandataire, revienne sur des problèmes qui ont déjà été traités par le passé. Tant lors de la séance de concertation avec les professionnels que lors des entretiens sur le site, nul n'a considéré que la démarche était vaine, que cela ne servait à rien ou qu'on dépensait l'argent du contribuable dans des projets inutiles. Les personnes rencontrées ont accepté volontiers de prendre du temps pour répondre à notre questionnaire. Une seule personne, lors des entretiens, a critiqué l'action municipale (Correspondants de nuit), en disant qu'ils ne parvenaient pas à résoudre les problèmes dans le quartier. Mais il s'agit d'un cas isolé.

Résultats et analyse du sondage « Vivre#Gordon-Bennett »

Dans ce sondage¹³ réalisé entre le mois de février et le mois d'avril 2022, les propriétaires (21%) et les locataires (42 %) sont représentés, ainsi que toutes les tranches d'âge, avec une dominante pour les 36-50 ans et les enfants (7-12 ans), en raison de la forte présence de ces derniers sur l'allée centrale après l'école. Tous les immeubles sont également représentés dans les entretiens, mais davantage de questionnaires ont été remplis avec des habitant.e.s de l'immeuble Bora, qui se trouve au centre de l'allée (là où il y a plus de vie et de rassemblements).

Ce questionnaire évite volontairement la stigmatisation des problèmes déjà mis en évidence dans la séance de concertation avec les professionnels, comme les conflits de voisinage ou les nuisances sonores. Il cherche plutôt à savoir comment les habitants perçoivent et se projettent dans leur quartier, ce qu'ils aiment ou n'aiment pas, quelles sont ses qualités ou ses défauts, ses limites spatiales ou subjectives, et enfin ce dont les habitants rêvent pour leur quartier.

Bien que ce sondage ne vise pas à l'exhaustivité, les premiers résultats sont toutefois révélateurs d'un climat positif, traduisant un équilibre peut-être fragile, mais favorable au vivre-ensemble, à la mixité et la convivialité. Il rejoint en grande partie les résultats du questionnaire diffusé par la Ville de Vernier en 2016 et par l'enquête menée lors du CAS – HES-SO en 2017, c'est-à-dire que les habitant.e.s de Gordon-Bennett ont, dans leur grande majorité, du plaisir à vivre à Gordon-Bennett, que des problèmes de voisinage existent, mais qu'ils sont compensés par un cadre de vie agréable et des avantages liés à l'emplacement du quartier (proche de la campagne) aux services (proximité des transports publics, commerces, écoles) et à l'absence de circulation automobile dans le quartier.

Les habitants, locataires comme propriétaires, ont une bonne perception de leur quartier. Le voisinage, l'entraide, la mixité, le calme sont mis en avant comme des qualités du quartier, tandis que les panneaux d'interdictions (jeux de ballon), le manque d'installations pour les

13 Le détail de ce sondage et le questionnaire soumis aux habitant.e.s de Gordon-Bennett se trouve en annexe.

enfant ou le manque d'activités (vie culturelle et commerçante) sont perçus comme des points négatifs.

Certes, parmi les problèmes qui ressortent en 2022, certaines rejoignent les plaintes des concierges émises lors de la séance de concertation, comme celles qui ont conduit à interdire les jeux de ballons devant les entrées d'immeuble. Mais ces plaintes sont contrebalancées par une volonté plus générale de considérer la proximité du voisinage et la présence de nombreux enfants dans les espaces communs comme un signe de vitalité, de partage et d'échange. L'allée centrale est ainsi perçue comme un lieu de vie, une sorte de place du village qui permet aux habitants de se rencontrer. On s'arrange entre parents pour garder les enfants pendant que l'on va faire les courses, on discute avec les voisins et on échange des informations. On notera paradoxalement que plusieurs personnes nous ont décrit Gordon-Bennett comme un quartier un peu mort, manquant d'animations, de commerces ou de lieu culturel.

Ce sont également les nombreux règlements et autres interdictions, décidés de manière peu transparente, mais peu ou pas respectées, qui irritent et suscitent de potentielles tensions. A ce titre, il n'est pas évident de distinguer un point de vue très différent selon que l'on soit co-propiétaire ou locataire (bien que certains locataires pensent que ce sont les propriétaires qui dictent les règles et imposent leur loi dans le quartier). Il ressort des entretiens, que ce serait plutôt l'âge, la situation personnelle ou la disposition des logements (donnant sur l'espace de jeux ou par la proximité du salon d'un appartement avec la cuisine de l'appartement voisin) et la résonnance des matériaux de construction qui accentueraient les problèmes liés au bruit ou à la promiscuité. De manière générale – aussi bien du côté des co-propriétaires que des locataires - on note une incompréhension et un manque d'information des habitant·e·s vis-à-vis des décisions qui sont prises sur le site. Le déficit de communication des régies est pointé du doigt.

En ce qui concerne les qualités principales du quartier exprimées dans le sondage, nous avons :

- les gens, les voisins
- le calme
- les immeubles
- l'allée centrale piétonnisée
- la proximité de la campagne et des transports publics

En ce qui concerne les défauts principaux exprimés :

- le manque de jeux et d'infrastructures pour les petits
- le manque de vie, d'activités, de possibilité de rencontres
- les interdictions (ballon, fontaine/pataugeoire)
- le bruit (des enfants) (des voisins)
- les voisins grincheux et les voisins qui dérangent
- les incivilités, le manque de respect ou d'éducation

Concernant les rêves ou les souhaits des habitant·e·s pour le quartier, ce qui revient le plus souvent, ce sont :

- des installations de sport, gym ou foot (pour les enfants)

- plus de vie, d'animations, de projets collectifs
- plus de respect, de tolérance, de bonne entente entre voisins
- plus d'arbres, de végétalisation, de jardin (potager)
- plus de lien social, de rencontres

Concernant les lieux préférés dans le quartier, nous avons :

- la place de jeux, les pelouses
- l'allée centrale
- son appartement
- son immeuble, son balcon

Concernant les occupations préférées à Gordon-Bennett, nous avons :

- les apéros entre amis, voisins, les grillades
- les balades
- le sport
- prendre un café sur une terrasse

On notera également qu'à la question « où aimeriez-vous vivre si vous aviez le choix ? », c'est « à Gordon-Bennett » qui revient le plus souvent.

Autres propositions pour le quartier :

Une des questions posée dans le cadre des entretiens auprès des habitants de Gordon-Bennett était « Quel est votre rêve pour votre quartier ? ». Il en ressort une première liste de propositions ou de projets réalisables ou décalés :

- engager un animateur pour le quartier
- créer un accès vers la piscine
- enlever les cailloux du parc de jeux
- créer un marché aux puces
- construire un atelier (four) à pain
- ouvrir une salle de jeux
- une piscine
- un 2^e parc de jeux
- organiser une chorale
- organiser un vote / une consultation (auprès des enfants/des adultes)
- baisser les loyers

Infrastructures et dynamique de quartier

De manière générale, les habitant·e·s se sentent bien à Gordon-Bennett car le quartier bénéficie d'avantages certains comme la proximité de la campagne, des commerces, la possibilité de pratiquer un sport, une bonne desserte des transports publics, etc. Du point de vue architectural, les immeubles et les appartements sont appréciés, quand bien même des défauts (résonance, odeurs, loyers trop chers) sont relevés. Certains habitants ont également souligné l'avantage d'avoir un parking sous l'immeuble auquel ils peuvent accéder directement depuis leur logement. L'allée centrale interdite aux véhicules à moteur

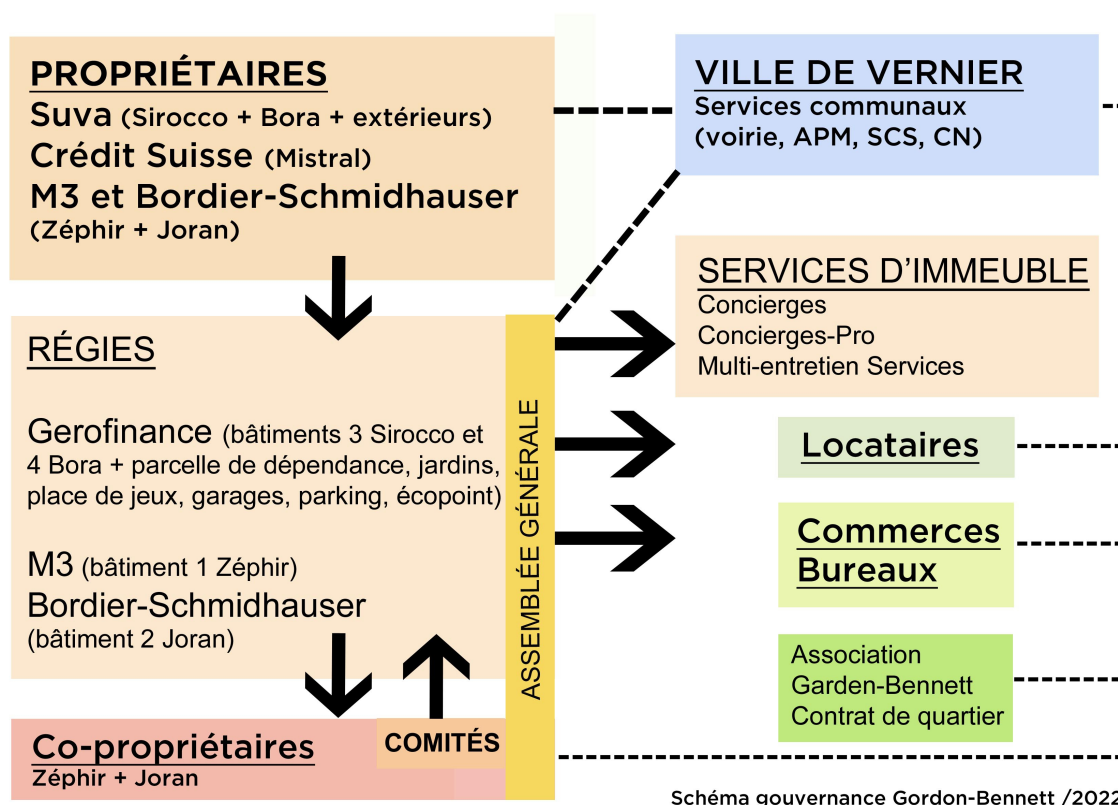
est appréciée. Elle fait office de place du village et apporte un sentiment de sécurité aux parents et aux enfants. D'un autre côté, c'est l'aménagement des extérieurs et place de jeux qui suscite les critiques ou appelle à des améliorations (revêtement du sol, fontaine hors service, manque de végétalisation, absence de grands arbres, trop de passage des trottinettes, vélos, voire d'autres véhicules à moteur sur l'allée centrale).

Côté commerces

Du côté des commerces, dont on n'a peu parlé jusqu'ici, on comprend que la situation est difficile pour les deux épiceries, dont la clientèle potentielle tend à se reporter sur les centres commerciaux voisins (Lignon). Ce qui ne semble pas le cas pour les 2 restaurants, qui bénéficient d'une clientèle de pendulaires. Une investigation plus poussée concernant les arcades serait sans doute à envisager, à savoir comment les amener à s'investir davantage dans la vie du quartier et remédier à ce « manque de vie et d'activités », qui donne à Gordon-Bennett (surtout en hiver) une impression de cité dortoir.

Gouvernance et processus décisionnels / organigramme

Sur la base des informations transmises par les représentants des régies et administrateurs de PPE, voici comment se présente l'organigramme de gestion et décisions dans le quartier Gordon-Bennett :



Commentaire : Gerofinance gère 3 immeubles, dont les propriétaires sont SUVA et CRÉDIT SUISSE, ainsi que la parcelle de dépendance (extérieurs, parkings, espaces verts). En font partie les 2 immeubles de locataires (Bora et Zéphir). Gerofinance sous-traite l'entretien des espaces publics à des entreprises (Concierges-Pro et Multi-entretien Services).

Les bâtiments 1 (Zéphir) et 2 (Joran) sont gérés par la régie M-3 (également propriétaire) et Bordier-Schmidhauser. Les co-propriétaires qui habitent ces immeubles se réunissent en comités (1 par immeuble). Une assemblée générale, réunissant les co-propriétaires et administrateurs des PPE a lieu au moins une fois par an. Elle est le pouvoir suprême de la communauté des co-propriétaires de la parcelle de dépendance¹⁴.

Le schéma montre que la hiérarchie décisionnelle dans le quartier Gordon-Bennett est clairement en faveur des propriétaires, co-propriétaires et régies, seuls habilités à participer à l'assemblée générale qui prend les décisions.

A noter que Gerofinance accorde un droit d'utilisation d'une plate-bande à l'association Gardent-Bennett pour y faire un jardin potager.

Locataires versus co-propriétaires et participation aux décisions

Une des grandes questions qui s'est posée au début des entretiens à Gordon-Bennett était : « est-ce que les co-propriétaires et les locataires ont un intérêt commun à faire vivre leur quartier et à s'y investir de manière plus collective ? ». Les réponses à notre questionnaire et les échanges que nous avons eus tendent à nous faire penser que les uns et les autres ne voient pas leur quartier de manière fondamentalement différente et qu'ils ont effectivement un intérêt commun à lui insuffler une dynamique positive de vivre-ensemble. Toutefois, certains locataires ont émis l'idée que des décisions concernant le quartier – voire certains immeubles – soient imposées par les comités de co-propriétaires et par les régies, sans consultation des locataires, ces derniers n'ayant pas droit à la parole et subissant les prises de décision.

Cela nous ramène à la problématique de la gouvernance dans un ensemble d'immeubles entièrement en mains privées, y compris les espaces extérieurs, où par conséquent les autorités communales et les pouvoirs publics ont peu d'influence. L'absence de transparence concernant l'existence et le rôle des co-propriétaires et leurs relations avec les régies d'immeuble est un problème qui empêche de mettre en place une véritable dynamique de participation et d'appropriation du quartier.

La création d'un groupe de coordination de quartier, à l'initiative de la Ville de Vernier, impliquant des représentant·e·s des locataires est un premier pas encourageant vers une gouvernance plus partagée.

Problématique « enfants », bruits, conflits de voisinage et jeux de ballon

Une des raisons du présent mandat « Vivre à Gordon-Bennett » a pour origine des tensions de voisinage et conflits d'usage au niveau des extérieurs, notamment sur l'allée centrale et la place de jeux (jeux de ballons, cris des enfants) et des tensions de voisinage. Suite aux différentes interventions des services de la Ville de Vernier, depuis 2015 (forum, médiation, campagnes de sensibilisation au bruit, etc.), la situation semble s'être stabilisée et

¹⁴ Nous ne sommes pas en mesure de dire s'il existe des liens formalisés entre les services de la Ville de Vernier, régies et propriétaires concernant l'administration ou la gestion de la parcelle de dépendance.

l'ambiance est moins enflammée que par le passé. Les problèmes n'ont pourtant pas disparu. On nous a ainsi rapporté une altercation, le 1^{er} mars 2022, entre un habitant et un animateur de la Maison de quartier, en présence d'enfants sous la responsabilité de ce dernier. Bousculades et insultes ont été proférées par l'habitant, visiblement sous l'influence de l'alcool. Aucune plainte n'a été déposée, mais l'incident a marqué les esprits et les Correspondants de nuit ont à nouveau été appelés à intervenir.

Un équilibre fragile prédomine donc actuellement à Gordon-Bennett. D'un côté, de nombreuses interdictions ont été signifiées concernant par exemple les jeux de ballon sur l'allée centrale, d'autre part ces interdictions sont souvent ignorées par les enfants, avec l'approbation, voire parfois l'encouragement des parents à les transgresser. Le sondage réalisé en 2022 tend à confirmer qu'un nombre important des habitant·e·s de Gordon-Bennett n'admettent pas ces règles (parce qu'elles n'auraient pas été prises démocratiquement) ou n'en comprennent pas le sens. La situation actuelle est donc le résultat d'un fait accompli dont les tenants et aboutissants échappent aux usagers de l'espace public (qu'ils soient pour ou contre les interdictions).



- jeux d'enfants et de ballons sous les panneaux d'interdiction – 14.04.2022 -

Perspective avant/après covid

S'il est difficile de considérer que la période covid ait eu une influence notable, positive ou négative, sur les relations de voisinage et l'ambiance du quartier, une anecdote, qui nous a été rapportée lors des entretiens, a mis en évidence un phénomène : il y a des habitants à Gordon-Bennett qui ne fréquentent jamais l'allée centrale, et qui ne font donc jamais parler d'eux, car ils passent directement de leur appartement au parking sous-terrain pour aller au travail et du parking à leur appartement. Ceux-là ne déambulent pas dans les espaces

extérieurs, ni les commerces, ou alors très rarement. Sauf justement au moment où tout s'est arrêté en raison de l'épidémie de covid19, dans la période cruciale de semi-confinement de mars-avril 2020. Le témoin qui nous a raconté cette histoire s'est alors rendu compte qu'il avait des voisins et qu'il ne les connaissait pas. Jusque là, il n'avait presque jamais fréquenté l'allée centrale. Le covid lui a donc permis de découvrir la vie du quartier.

Le cas symptomatique de la fontaine sur la place de jeux



- fontaine ou pataugeoire ? –

Il arrive parfois que des phénomènes qui pourraient paraître secondaires soient révélateurs de situations symptomatiques et de dysfonctionnements notoires dans la manière de gérer les problèmes. Le cas de la fontaine située sur la place de jeux – et que les habitant·e·s de Gordon-Bennett appellent eux-mêmes « pataugeoire » - est significatif à plus d'un titre. Il mérite donc que l'on s'y arrête plus longuement.

Lorsqu'on demande aux habitant·e·s pourquoi la fontaine a été mise hors fonction, les réponses varient : selon un·e·s, c'est en raison des petits cailloux qui recouvrent le sol de la place de jeux et que les enfants jettent dans le bassin, ce qui obstrue le système d'écoulement et de régénération de l'eau. En cause, donc, la maintenance de l'installation et les enfants qui joueraient de manière inappropriée. Selon les autres, c'est en raison du bruit produit par la pompe située qui dérangerait les voisins. D'autres explications ont également été avancées : la fontaine n'est pas une pataugeoire et les enfants qui y jouent risqueraient de se noyer. Dans tous les cas, les habitant·e·s sont peu informé·e·s sur les véritables raisons de sa mise hors service. Après plusieurs entretiens avec les responsables des régies, il a été

difficile de connaître la raison exacte pour laquelle la décision de son arrêt, puis de sa non-remise en fonction, a été prise.

A noter, que dans le rapport CAS « Projets urbains, pouvoir d’agir » de 2017, on parle déjà de la mise hors service de la dite fontaine, et de l’incompréhension des habitant·e·s quant à cette situation.

En 2016, une pétition signée par 150 personnes représentant pas moins de 106 familles, avait été envoyée à Gerofinance. Dans sa réponse, la régie ne donne pas d’explication quant à l’arrêt de la fontaine et refuse de prendre en compte la pétition, sous prétexte que les signataires ne sont pas suffisamment représentatifs. Selon Gerofinance, « la décision de la non remise en eau du bassin extérieur a été entérinée lors d’un vote spécifique à l’occasion de l’Assemblée générale du 11 avril 2016 » (voir courrier du 20 décembre 2016 de Gerofinance-Dunand aux habitants de la rue de la Coupe Gordon-Bennett 3 et 4).

Interrogée, Gerofinance (par la voix de M. Morel, gérant technique, séance avec le mandataire et la SCS du 29 juin 2022), avance que la fontaine a été mise hors fonction en 2020, pendant la période covid, cela afin d’éviter les rassemblements sur la place de jeux. M. Morel nous indique que rien n’empêche que la fontaine soit remise en marche durant l’été 2022. Quelques semaines plus tard, il explique oralement que la fontaine restera hors service en raison « du danger de noyade qu’elle représente pour les enfants ».

La même question est à nouveau posée lors de la séance du 7 octobre 2022 aux représentants des 3 régies qui administrent le quartier. M. Goetz, de la régie Bordier-Schmidhauser, ancien gérant technique à Gerofinance, confirme la version de M. Morel citée plus haut (la fontaine a été fermée pour éviter les rassemblements en période covid).

Lors de la même séance du 7 octobre 2022, on apprend cependant que certains co-propriétaires auraient souhaité que la fontaine soit remise en marche dès le printemps 2022, mais ils n’auraient pas été écoutés. D’autres co-propriétaires semblent vouloir bloquer sa remise en route définitivement.

On constate donc que la fontaine est restée plusieurs années hors service, cela en contradiction avec les recommandations du Bureau de prévention des accidents (BPA) concernant les aires de jeux. Le BPA se réfère aux normes en vigueur SN EN 1176 . On peut y lire que : « *L’eau stimule l’imagination des enfants. C’est pourquoi un point d’eau est indispensable sur une aire de jeux. L’eau qui s’écoule des robinets doit être potable.* »¹⁵

Alors que la remise en fonction de la fontaine aurait dû être effectuée à la suite de la levée des mesures anti-covid, celle-ci est restée à l’arrêt, privant la place de jeux d’une source de fraîcheur et d’eau potable.

15 BPA – Berne, brochure Aires de jeux, 2020, p. 14 – documentation technique 2.348

Par conséquent :

le cas de la fontaine de la place de jeux révèle un véritable dysfonctionnement dans les processus décisionnels et une absence de transparence quant aux choix qui sont faits concernant les installations dans l'espace public, et notamment ceux destinés aux enfants.

On remarquera en outre, que :

- la forme et la conception de cette fontaine sont problématiques car elles incitent les enfants à entrer et à y patauger, ce qui a poussé le propriétaire à installer un panneau d'interdiction à la baignade ;
- son fonctionnement est incompatible avec le sol de la place de jeux (gravier), dont les petits cailloux obstruent le système de régénération de l'eau ;
- sa maintenance s'avère compliquée et coûteuse ce qui incite les régies et les propriétaires à négliger son entretien et le remplacer par des interdictions ;
- hors service, cette fontaine continue à représenter un danger potentiel pour les enfants car l'eau ne s'écoule plus normalement et n'est plus régénérée par le système de filtration ; dès lors de l'eau stagnante s'accumule dans le bassin quand il pleut, sans qu'aucune mesure de protection ne soit mise en œuvre.



- fontaine hors d'état de marche, pourtant les enfants jouent avec la glace qui se forme sur le bassin en hiver -

A noter enfin qu'avec les épisodes caniculaires que nous vivons ces derniers étés, une fontaine dans un parc de jeux devient d'autant plus indispensable. Des efforts doivent être faits pour lutter contre les îlots de chaleur, particulièrement dans un quartier très minéral comme Gordon-Bennett. Promouvoir des zones de fraîcheurs devrait donc devenir une priorité. Les autorités de la Ville de Vernier l'ont bien compris en s'associant au projet « De parc en parc » et en installant des micro-oasis sur le territoire de la commune, avec de la verdure, de l'ombre et des brumisateurs¹⁶. Cette démarche pourrait être généralisée.

¹⁶ voir le site www.ge.ch/teaser/parc-parc

CONCLUSION ET RECOMMANDATIONS

La gouvernance au centre des problèmes que rencontre le quartier Gordon-Bennett

Le présent rapport est le résultat des recherches et actions menées par le mandataire dès fin 2021 et durant toute l'année 2022. Il s'appuie à la fois sur des contacts et échanges avec les acteurs-clés du quartier - régies, concierges, services municipaux, associations – et sur un sondage réalisé auprès des habitant·e·s entre février et avril 2022, dont les résultats confirment dans l'ensemble ce qui est ressorti des précédentes interventions et enquêtes menées à Gordon-Bennett par les services de la Ville de Vernier depuis 2015. On constate une vision globalement positive des habitant·e·s vis-à-vis de leur quartier, mais aussi la permanence de problèmes concernant le bruit et l'usage de l'espace public, et de critiques à l'égard des infrastructures et installations destinées aux enfants, ainsi qu'une incompréhension sur la manière dont sont prises certaines décisions concernant les espaces communs.

Les consultations menées par le mandataire ont ainsi montré :

- un manque de transparence sur les processus décisionnels qui régissent la parcelle de dépendance Gordon-Bennett ;
- l'incompréhension d'un grand nombre de familles quant aux interdictions concernant les jeux de ballon dans les espaces publics et la non remise en service de la fontaine sur la place de jeux ;
- un sentiment d'exclusion des processus décisionnels ressentis par les locataires, mais aussi par certains co-propriétaires ;
- le peu d'influence de la Ville de Vernier sur la gestion et les décisions qui concernent le quartier Gordon-Bennett, alors que dans le même temps ses services sont sollicités pour résoudre les problèmes générés par les tensions de voisinage et conflits d'usage dans l'espace public.

Si la qualité du vivre-ensemble est relativement bonne à Gordon-Bennett, elle pourrait sans doute être améliorée par une meilleure gouvernance, et en particulier par plus de transparence et une plus grande participation des habitant·e·s aux prises de décisions qui concernent leur lieu de vie, l'éducation de leurs enfants et leur avenir dans le quartier.

Une meilleure écoute des besoins, une plus grande participation des locataires aux discussions et aux décisions pourrait inverser la tendance que l'on a vu apparaître ces dernières années, conduisant à toujours plus de réglementations et d'interdictions, alors que celles-ci sont peu respectées, voire ouvertement transgressées. Une intégration plus large des habitant·e·s et une communication plus régulière sur la gestion des espaces communs et les infrastructures laisseraient espérer en retour une meilleure compréhension des règles et une plus grande adhésion de la population.

On peut donc se réjouir de l'initiative de la Ville de Vernier de vouloir instaurer un dialogue entre les régies, les comités de co-propriétaires et les locataires, à travers la création d'un groupe de coordination se réunissant régulièrement.

Accorder une place et attention plus grande aux enfants et aux jeunes

Lors de nos différentes visites du quartier, nous avons été impressionnés par la présence importante des enfants à Gordon-Bennett. L'absence de circulation automobile sur l'allée centrale rend leur présence plus visible que dans d'autres quartiers urbains, où il est généralement impossible de laisser jouer les enfants aux pieds des immeubles. Toutefois, il est triste de constater que ce qui peut paraître comme une qualité de l'espace public à Gordon-Bennett a débouché sur une situation critique amenant des réactions conflictuelles et en fin de compte des tentatives maladroites pour empêcher les enfants de jouer librement. On ne peut pas améliorer le vivre-ensemble en multipliant les règles et les interdictions, mais on peut essayer de trouver un équilibre entre celles-ci par une offre adaptées aux besoins de tous les habitant·e·s. Pour cela, une place et une attention spéciales doivent être accordées aux enfants et aux jeunes afin qu'ils ne se retrouvent pas en situation de devoir transgresser les règles, sous le regard de parents impuissants, incrédules ou récalcitrants.

Dans ce sens, l'élection de deux jeunes du quartier au sein du futur groupe de coordination de Gordon-Bennett a quelque chose de réjouissant et peut donner une impulsion inédite au projet. Cependant, il s'agit là d'une grande responsabilité et on imagine que leur tâche sera parfois délicate. Il conviendra de les épauler et de leur apporter les soutiens nécessaires dans les démarches qu'ils devront mener, que ce soit vis-à-vis des régies, des propriétaires ou des locataires dont ils deviennent de fait les représentants.

Penser le quartier pour les dix prochaines années

« Un aménagement de quartier réussi nécessite (...) la participation de nombreux acteurs : collectivités publiques, responsables de projets, planificateurs, entreprises, propriétaires et société civile. Une étroite coordination de ces divers intervenants est indispensable, de même qu'une gouvernance adaptée à la situation, afin d'utiliser au mieux les compétences individuelles disponibles et de concilier des attentes et des besoins variés et souvent contradictoires »¹⁷.

Gordon-Bennett est un quartier récent qui possède déjà une histoire, riche d'expériences, de vécus et d'initiatives prises par ses habitant·e·s, par les régies/propriétaires ou par les services de la Ville de Vernier. Qu'elles soient positives ou négatives, ces expériences nous permettent aujourd'hui d'avoir un certain recul sur ce qui caractérise ce quartier, ses qualités ou ses défauts, ses commodités, sa durabilité ou encore les coûts qu'il engendre pour la collectivité. Cela doit aussi nous permettre de mieux comprendre les enjeux de demain, d'anticiper les futurs défis qu'il faudra affronter au cours des prochaines années, comme le changement climatique, les nécessaires économies d'énergie ou la densification du tissu urbain. A ce titre, la construction d'Actaris et l'arrivée de 300 à 400 habitant·e·s supplémentaires dans le secteur est un nouveau défi pour Gordon-Bennett et notamment pour la gestion des espaces communs. Certains propriétaires, craignant une augmentation des nuisances et dépenses engendrées par une plus grande fréquentation des lieux, ont déjà émis le souhait de réserver la place de jeux et aux résident·e·s du quartier. Pour affronter ces

17 Développement durable et qualité de vie dans les quartiers, Office fédéral du développement territorial ARE 2016, p.14

nouveaux enjeux, pour transformer les problématiques en opportunités – on pense en particulier à la nouvelle Maison de quartier et au réaménagement du parc Wellingtonia - il va être plus que jamais nécessaire d'associer tous les acteurs de la ville, qu'ils soient habitant·e·s, propriétaires, locataires, usager·ère·s, services publics ou privés, associations, pour favoriser l'ouverture à l'autre et éviter le repli sur soi, et surtout réduire le plus possible le décalage entre ceux qui décident et ceux à qui s'adressent les décisions.

CREAGEO/sf/12.01.2023

ANNEXES, BIBLIOGRAPHIE

- PV séance de concertation du 29.11.2021 avec les Services municipaux et les concierges
- Sondage « Vivre#Gordon-Bennett », Creageo, avril 2022
- Programme Projets urbains (éd.), 2017, *Développement de quartier, une chance pour les villes et les communes. Quatre arguments tirés du Programme « Projets urbains – Intégration sociale dans des zones d’habitation »*
- Développement durable et qualité de vie dans les quartiers, 2016, Office fédéral du développement territorial ARE
- BFU/BPA/UPI, Brochure Aires de jeux – documentation technique 2.348, Stefan Meile, Cédric Eschmann, Roger Schmid, Berne, 2020
- PV réunion 29.06.22 avec le SCS et M. Morel, gérant technique Gerofinance
- PV réunion du 07.10.2022 avec le SCS et les régies M-3, Bordier-Schmidhauser et Gerofinance.
- Règlement d’administration et d’usage (RAU) de la parcelle de dépendance 5334 Gordon-Bennett
- Restitution CAS_HES-SO_GB_2017.pdf
- Rapport du jury SIA – Actaris. Concours de projets pour la construction de deux immeubles économiques et d’une maison de quartier avec structure et éléments en bois Minergie et énergie positive, Chemin du Château-Bloch 1, Vernier (2017)