

Étude d'usages

Démarche participative accompagnant
l'élaboration du Plan Localisé de Quartier

Promenade des Ailes

AVRIL 2024



Périmètre d'étude



-  Le périmètre du projet
-  Notre périmètre d'étude et d'observation

QUOI ?

Analyse des pratiques

- Déplacements doux (piéton, cyclable) et motorisés
- Les séjours et haltes
- État des lieux des fonctions des RDC et leur impact sur l'animation du site

QUI ?

La typologie des usagers (en relation avec leurs pratiques) :

Seniors, enfants, adultes, adolescents.

OÙ ?

- Cointrin Ouest
- Les abords de l'Aéroport
- Cointrin Est
- Les Avanchets
- L'Étang
- Pré-bois

Depuis le 19 février 2024

12-13 mars 2024



État des lieux et entretiens



Diagnostic des pratiques
et usages du site

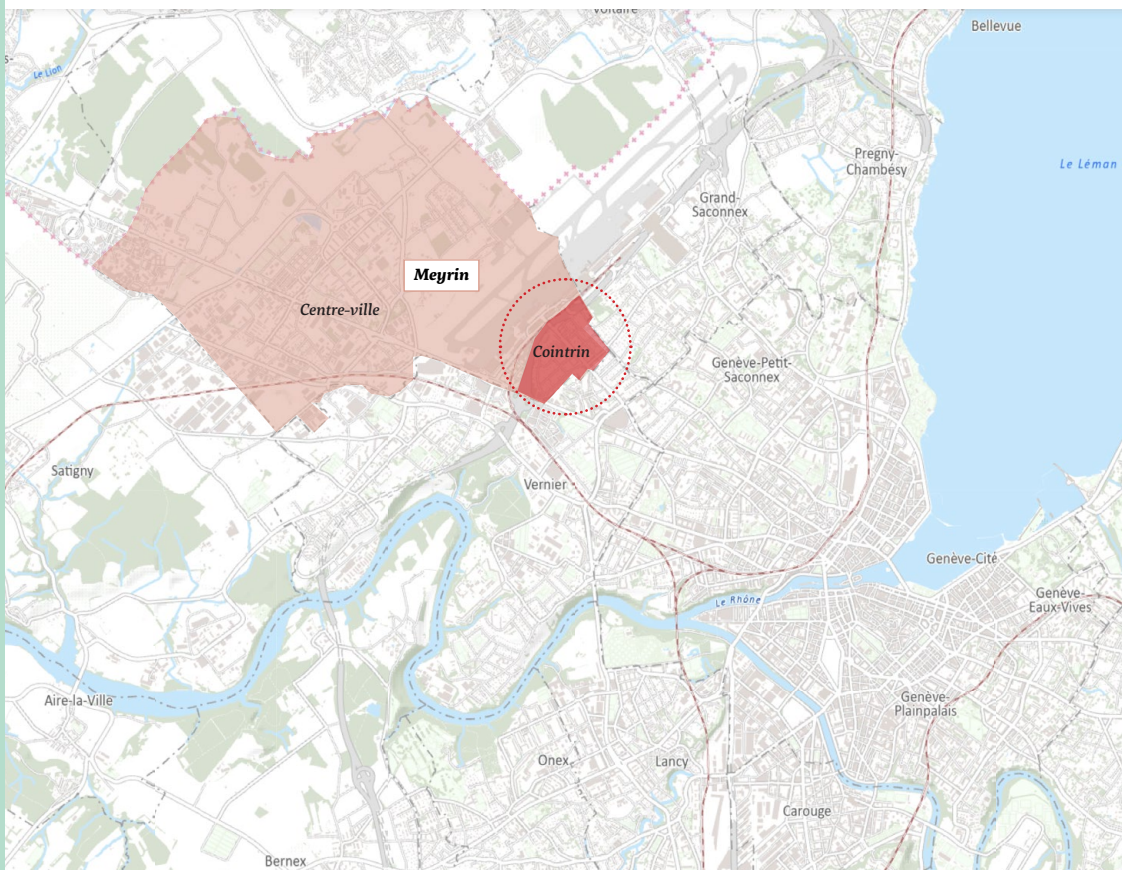


Recueil des besoins
des habitants et usagers

Analyse

Cointrin

Cointrin, un quartier très excentré du centre-ville de Meyrin



Situation du périmètre du projet par rapport aux communes voisines

Les projets de développement communaux sont portés principalement au centre-ville :

« Toutes les animations culturelles sont au centre-ville de Meyrin surtout avec le projet Cœur de cité. La ville a travaillé avec les jeunes pour leur offrir des espaces adaptés à leurs besoins : maison de citoyenneté, des espaces publics, parc de skate. »

Johan Baumier, responsable d'équipe de Transit, travailleurs sociaux.

Un quartier résidentiel de la ville de Meyrin qui s'est construit avant tout par opportunité :

« Avant, acheter un bout de terrain à Cointrin ça ne coûtait rien, ce fut une très bonne opportunité pour la Coopérative. »

Christian Müller, directeur de la Coopérative Les Ailes

« Cointrin, c'est avant tout et historiquement un quartier résidentiel, n'ayant donc pas de polarité en tant que tel. »

Adrien Fohrer, ville de Meyrin

Cet isolement a contribué à développer le côté insulaire et communautaire du quartier :

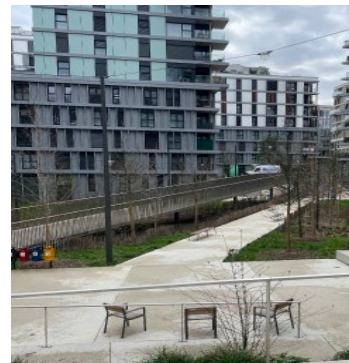
« Ici c'est un village, on se connaît tous. »

Habitante, APE Cointrin

Un territoire très fragmenté, à la croisée des communes...



Genève
Petit-Saconnex



**L'Étang, un quartier
nouvellement urbanisé**



**Les Avanchets, un quartier
forteresse**



**Cointrin, un quartier
insulaire**



**Pré-bois, un quartier
en attente**

...et coincé entre des axes routiers importants



Avenue Louis Casai



Route de Meyrin



Autoroute A1



Chemin de l'Avanchet

Les polarités commerciales et de services



« On a tout ce qu'il nous faut !
Pourquoi proposer d'autres
commerces ? »

Le centre Balexert :
le temple du commerce, du loisir
marchand et des services



Les Avanchets :
une autonomie fonctionnelle
de services et de commerces



Un pôle gare - aéroport :
un hub international,
national et local



Avenue Louis Casai :
une offre de commerces
peu diversifiée



+ secteur Blandonnet (Ikea Decathlon, Coop)

Le centre Balexert :
le temple du commerce, du loisir
marchand et des services



Balexert satisfait tous les besoins en matière de shopping, de la mode à l'électronique en passant par les produits de luxe.

En plus de ses commerces variés, le centre offre également une gamme de services diversifiée, notamment de la restauration et des services de santé (Médicentre, centre médico-dentaire).

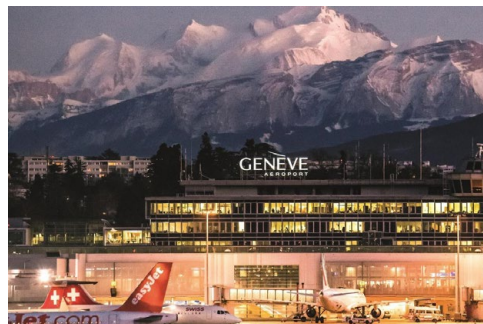
Parmi ses attractions, Balexert comprend une salle de sport et un complexe cinématographique. Le centre commercial comprend également des services de soins, comme des cliniques médicales et des pharmacies, assurant ainsi une offre complète pour répondre aux besoins quotidiens de la population locale et des visiteurs.

« Ici tout le monde va à «Balex» pour faire ses courses, il y a tout ! »

« Les ados se retrouvent à Balexert pour être ensemble »

« Si je dois voir un médecin, je vais à Balexert il y a un centre médical, qui peut me prescrire d'aller tout de suite chez l'ophtalmo à côté. »

Un pôle gare - aéroport :
un hub international,
national et local



L'aéroport de Genève a joué un rôle crucial dans le développement économique de la ville et de toute la région environnante, facilitant les échanges commerciaux, le tourisme et les déplacements internationaux. Il est à l'origine même du développement du quartier de Cointrin.

Son pôle commercial de flux draine les usagers de passage mais aussi les habitants de Cointrin.

« Moi je vais faire mes courses à la Migro de la gare car elle est ouverte le dimanche c'est pratique. »

« Le soir, mon mari rentre du boulot en train, il passe faire des courses sur le chemin du retour. »

« L'aéroport fait partie du paysage. Nous, on voit ça plutôt comme une chance. On peut partir à pied à l'aéroport pour voyager. »

Les Avanchets :
une autonomie fonctionnelle
de services et de commerces



Le quartier des Avanchets dispose d'une centralité commerciale autonome comprenant des services et des commerces de proximité : hypermarché Aldi, une pharmacie, un café-restaurant, deux salons de coiffure, une parfumerie, un relais colis, ainsi que des équipements publics tels qu'une bibliothèque, une ludothèque et un centre de quartier.

Nos observations indiquent que cette centralité est largement fréquentée par une variété d'habitants des Avanchets de tous âges, mais aussi des habitants de Cointrin.

« J'ai une voisine elle va toujours aux Avanchets car c'est moins grand que Balexert et plus proche. »

Avenue Louis Casaï :
une offre de commerces
peu diversifiée



La principale activité représentée est la restauration. On constate néanmoins une faible diversité avec une surreprésentation des pizzerias, et une offre de gastronomie orientale.

« Heureusement elles proposent une carte du midi qui change et permet de répondre aux besoins des personnes travaillant dans le coin. » Ajointe, Coopérative les Ailes.

Une unique boulangerie est présente au Nord, assez petite mais qui permet de répondre au besoin (même si la qualité n'est pas appréciée de tous) et propose également une offre du midi.

Une petite supérette Migrolino, nichée à l'intérieur de la station service.

« Moi je connais quelqu'un qui fait toujours ses courses ici car c'est le plus proche et ça dépanne bien. »

On note aussi la présence de quelques magasins spécifiques (matériel de golf, matériel d'équitation).

Des polarités d'usage fortes



La Coopérative Les Ailes :
un ensemble immobilier mixte et générateur d'usages

L'école de Cointrin,
le centre du « village »
qui se sent à l'étroit



La piscine, le centre sportif
un lieu de vie apprécié
mais à l'avenir incertain

L'aire de jeux
une désillusion citoyenne



La Coopérative Les Ailes : un ensemble immobilier mixte et générateur d'usages



L'ensemble immobilier de la coopérative Les Ailes est caractérisé par sa mixité fonctionnelle et sa typologie de bâtiment spécifique.

L'ensemble comprend :

- **Un RDC** : une salle de Dojo, un restaurant pizzeria, un bar à vins,
 - **Un entresol** : un centre sportif de Cointrin, un dentiste, les bureaux administratifs de la coopérative «Les Ailes», un Copy Center (impression numérique), un atelier de couture.
 - **Des étages supérieurs** : logements
- L'ensemble immobilier est aussi traversant au RDC et comprend une excoissance adossée au bâtiment principal qui englobe principalement du tertiaire.

La spécificité fonctionnelle et architecturale de l'ensemble immobilier attire des usagers tout au long de la journée et participe ainsi à l'animation du lieu.

L'école de Cointrin, le centre du « village » qui se sent à l'étroit



L'école de Cointrin occupe une place centrale dans le quartier, non seulement en tant qu'établissement éducatif mais aussi en tant que catalyseur de la mixité sociale.

› Cependant l'école est déjà saturée et se pose le problème de pouvoir accueillir les enfants des nouvelles familles. Ce constat est partagé à la fois par la ville de Meyrin que par les parents d'élèves.

« L'école est déjà pleine, on ne peut plus rien faire tout est saturé. »

En l'absence d'espaces publics qualitatifs, l'école est le lieu qui fait office d'espace public en dehors des horaires d'école. Le préau est utilisé par les adolescents, la grande pelouse à l'avant par les familles.

« On espère que l'on conservera cette grande pelouse. »

Par ailleurs la construction d'immeubles face à l'école peut inquiéter les parents d'élèves. **« Ils ne vont quand même pas construire juste devant un immeuble de 10 étages ? »**

La piscine, le centre sportif un lieu de vie apprécié mais à l'avenir incertain



La piscine est un équipement qui attire non seulement **les résidents de Cointrin** (Est et Ouest), mais également les **travailleurs du quartier** et les **habitants des Avanchets**.

C'est un lieu de rencontre et de cohésion sociale, fréquenté par une diversité d'habitants, y compris des seniors, des familles, des enfants et des adolescents.

Les périodes d'ouverture ne seraient pas adaptées à la réalité des saisons : trop tôt au printemps, trop tôt à la fin de l'été.

« La piscine est sympa mais peu fréquentée, il y a vraiment du monde les jours de grand beau l'été. »

« On a entendu qu'elle allait fermer, on ne sait pas trop. »

L'aire de jeux une désillusion citoyenne

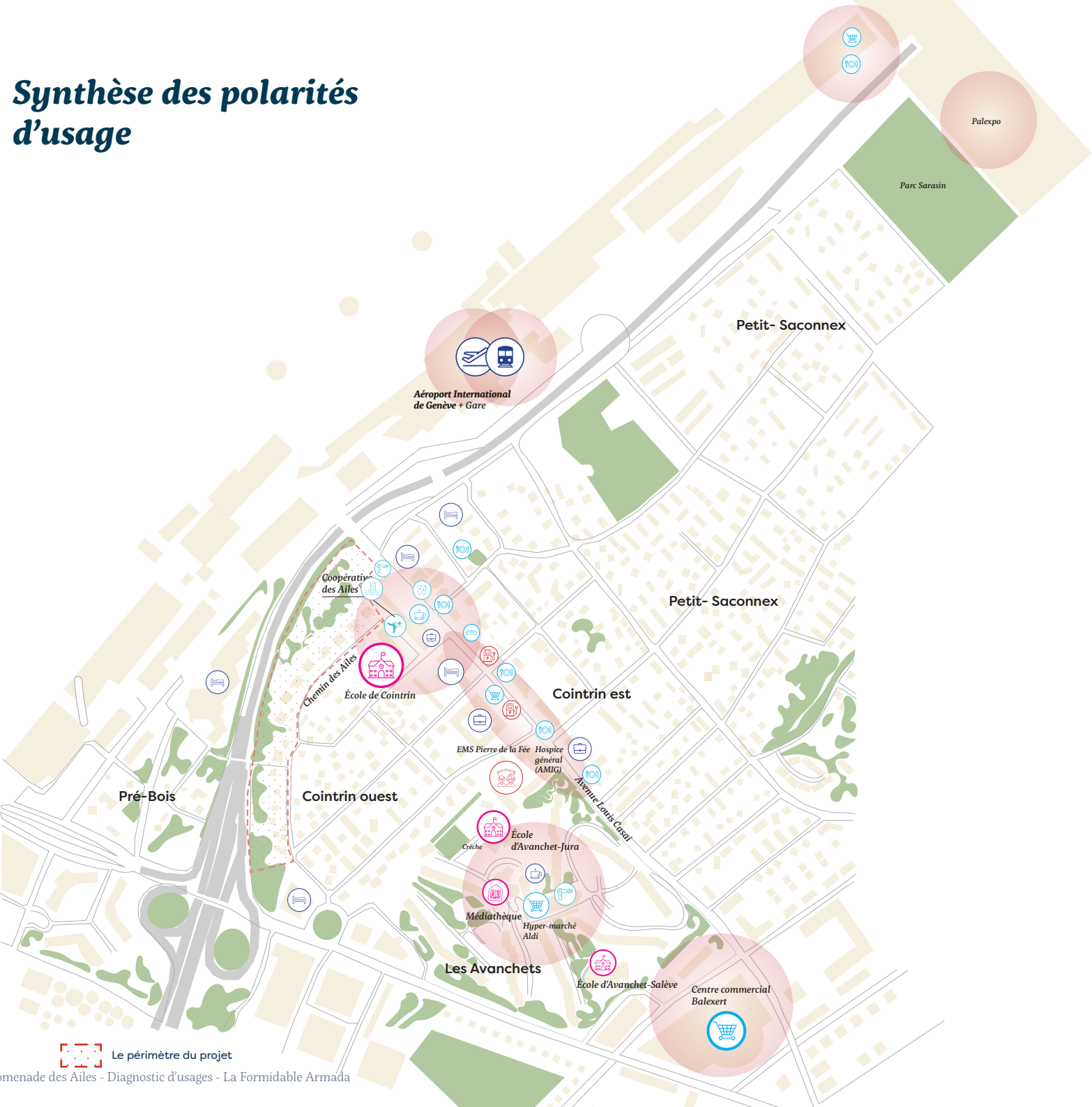


L'association des parents d'élèves a élaboré un projet participatif visant à **réaménager la place des jeux des Ailes**. Ce projet, qui s'est étalé sur deux ans, avait pour objectif de fournir aux résidents de Cointrin **un espace public de qualité dédié aux jeux pour enfants, aux pique-niques, ainsi qu'à l'organisation d'événements et d'animations**.

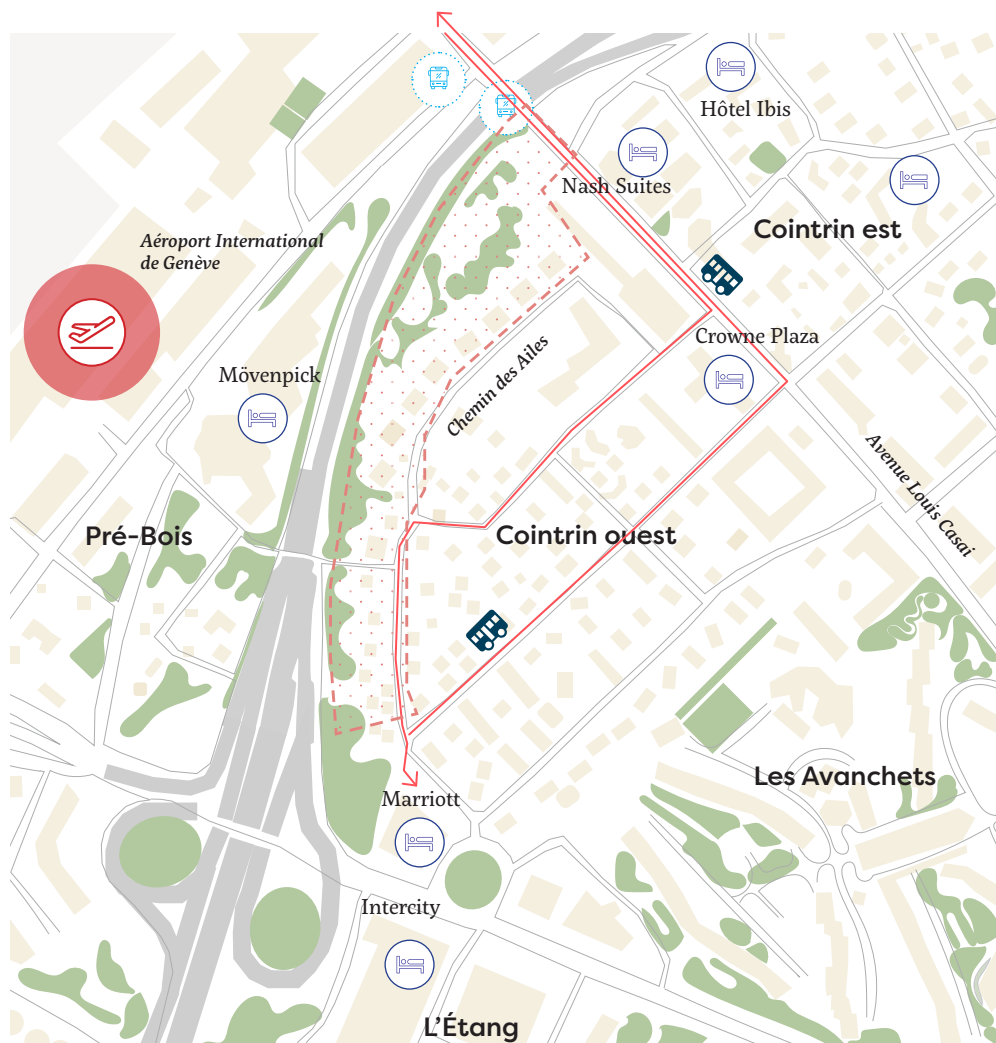
Cependant, en raison des travaux d'enfouissement des lignes électriques plusieurs arbres ont été abattus, **ce qui a entraîné une détérioration de l'espace et l'exposition à un niveau élevé de bruit**.

« Je n'y vais plus ça me fait trop mal au cœur. » Habitante

Synthèse des polarités d'usage



L'hôtellerie, marqueur d'identité



Plusieurs hôtels font partie du paysage, trace visible de l'aéroport à proximité mais aussi des grandes entreprises de Meyrin et du site de Palexpo.

Si les clients peuvent participer à la vie du quartier : **« Des fois, les clients des hôtels sortent et viennent boire un café. Ça leur permet de sortir un peu... »**, ils peuvent être perçus négativement par les habitants.

« Les hôtels sont à moitié vides, les gens ne voyagent plus comme avant pour le travail, à quoi bon en construire un nouveau ? »

« L'hôtel Marriott, je ne comprends pas pourquoi ils ont fait une façade avec cette matière, on dirait du marbre. Il n'y a rien de pire pour réfléchir le son non ? C'est quand même aberrant de faire ça non ? »

« C'est vrai que quand on se met à côté de l'hôtel Marriott, on a vraiment l'impression que c'est pire qu'avant... »

Observation des déplacements

De nombreuses navettes transitent pour acheminer la clientèle jusqu'à l'aéroport ce qui peut avoir un impact sur le flux motorisé de conducteurs parfois un peu pressés.

Bureaux vides et hébergement d'urgence : des changements récents qui posent question aux habitants



Selon l'association des parents d'élèves de Cointrin, l'arrivée des réfugiés ukrainiens et des migrants mineurs a été soudaine. Ces personnes ont été logées par l'Hospice Général dans des hôtels et des bureaux vacants le long de l'avenue Louis Casai. Selon l'association, cette population reste en marge et ne se mélange pas avec les résidents du quartier, et cela s'expliquerait d'après les habitants par le fait qu'aucune mesure n'a été prise par la ville, en collaboration avec le canton, pour faciliter leur intégration.

Elles nous informent que l'ambassade britannique va libérer 2 nouveaux étages qui vont encore être réquisitionnés par l'HG pour étendre le dispositif.

La présence de plus en plus de ces nouvelles populations fragiles, dont certaines en situation d'addiction lourde, interpelle et questionne l'équilibre du quartier et la qualité du vivre ensemble.

Par ailleurs, l'arrivée de ces nouvelles familles met en stress notamment les enseignants de l'école qui ne savent pas trop comment s'adapter à ces nouvelles familles qui peinent à s'intégrer et qui sont très mobiles.



Selon les habitantes, l'occupation temporaire des bâtiments vacants en hébergement d'urgence est représentative de la situation du quartier. Les enseignes « À LOUER » présentes depuis de nombreux mois voire années questionnent les habitants sur la pertinence de construire de nouveaux bureaux et hôtels vides.



« Je trouve que le quartier se paupérise de plus en plus, surtout avec l'Hospice Général qui accueille des requérants d'asile, et des réfugiés ukrainiens pour les accompagner à trouver un hébergement et un travail. »

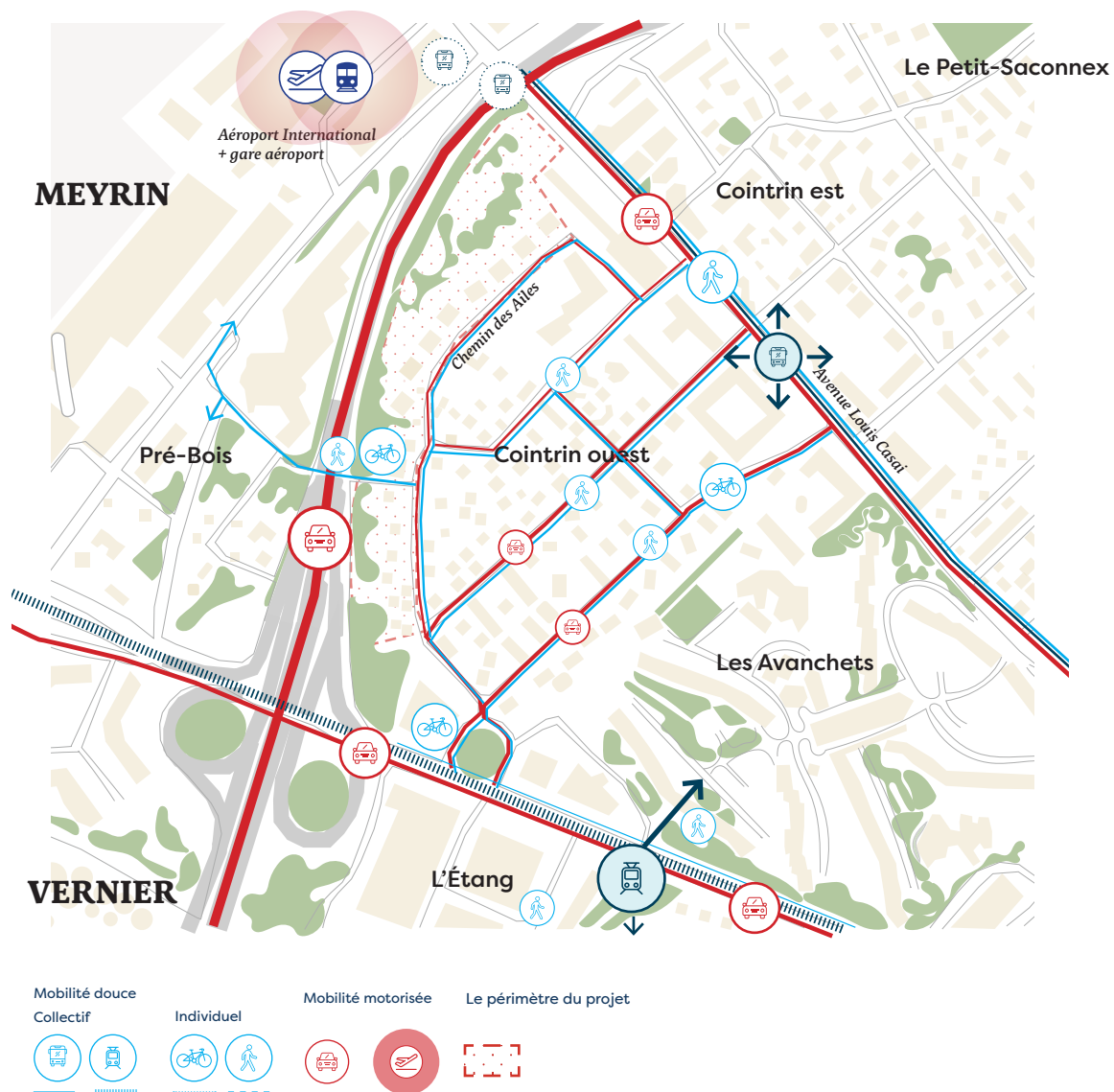
« Nous avons été pris au dépourvu lorsque, du jour au lendemain, une population est arrivée dans notre quartier sans que le canton ne nous en informe préalablement. »

« Nous sommes mis devant le fait accompli. »

« La seule chose qui a été faite est un projet participatif de fresque à l'hôtel 33, mais ce n'est pas suffisant pour créer de l'échange et de la rencontre. »

Mobilité

Un quartier très connecté



› Une accessibilité appréciée

« On est proche de tout, on peut aller où on veut, pour le train on va à l'aéroport, sinon on va à Balexert et plus loin si on veut. »

« On est très bien desservi sur l'avenue Louis Casati, on n'a juste pas le tram. »

« Ma collègue vient tous les jours de Lausanne en train par exemple puis elle prend le bus ou le vélo. Cette gare est importante dans les usages du quotidien. »



› De fortes problématiques d'embouteillage

« L'autoroute est toujours bouchée : c'est pour ça qu'ils veulent rajouter une voie. »

« Avant j'amenais mes enfants jusqu'à Meyrin à la crèche. Mais le matin avec les embouteillages à l'heure de pointe c'est très compliqué. »

Le vélo, une pratique de mobilité très présente sur le territoire



› Sur le territoire, dans les petites rues comme les grands axes, le vélo est très présent dans l'espace public. L'emplacement stratégique de la passerelle Taddeoli draine un large public de cyclistes. Nombreux sont ceux également qui traversent le quartier de Cointrin à vélo.



« Sur l'avenue Louis Casaï, on ne sait pas trop s'il y a une piste ou pas donc on reste sur la voie de droite. »

« En vélo, on va partout. Avec la passerelle on rejoint vite le centre de Meyrin, il y a juste une partie un peu dangereuse à la fin de la passerelle, on ne voit pas qui arrive en face dans la montée / descente. »

Un territoire qui se pratique facilement à pied

L'avenue Louis Casai se distingue comme l'artère la plus fréquentée par les piétons, en raison de l'activité intense présente au niveau des rez-de-chaussée (restaurants, services, bureaux), ainsi que du confort offert par ses trottoirs spacieux.

La route de Meyrin attire moins de piétons, en partie à cause de passages piétons distants, peu pratiques à traverser et l'absence de services.

Les ruelles de Cointrin Ouest sont particulièrement fréquentées aux heures de pointe, de sortie d'école et à la pause déjeuner.

Le tramway au niveau de la route de Meyrin joue un rôle majeur pour les piétons, notamment pour les habitants des Avanchets, qui l'empruntent via une passerelle pour rejoindre leur quartier ainsi que celui de Châtelaine.

› La promenade, le jogging, des pratiques observées.

› Le séjour, un usage quasi inexistant

« Dans le quartier, il manque une place de village, où les gens communiquent, se rencontrent. »



L'immobilier de bureau, des bâtiments présents mais peu ouverts sur la rue



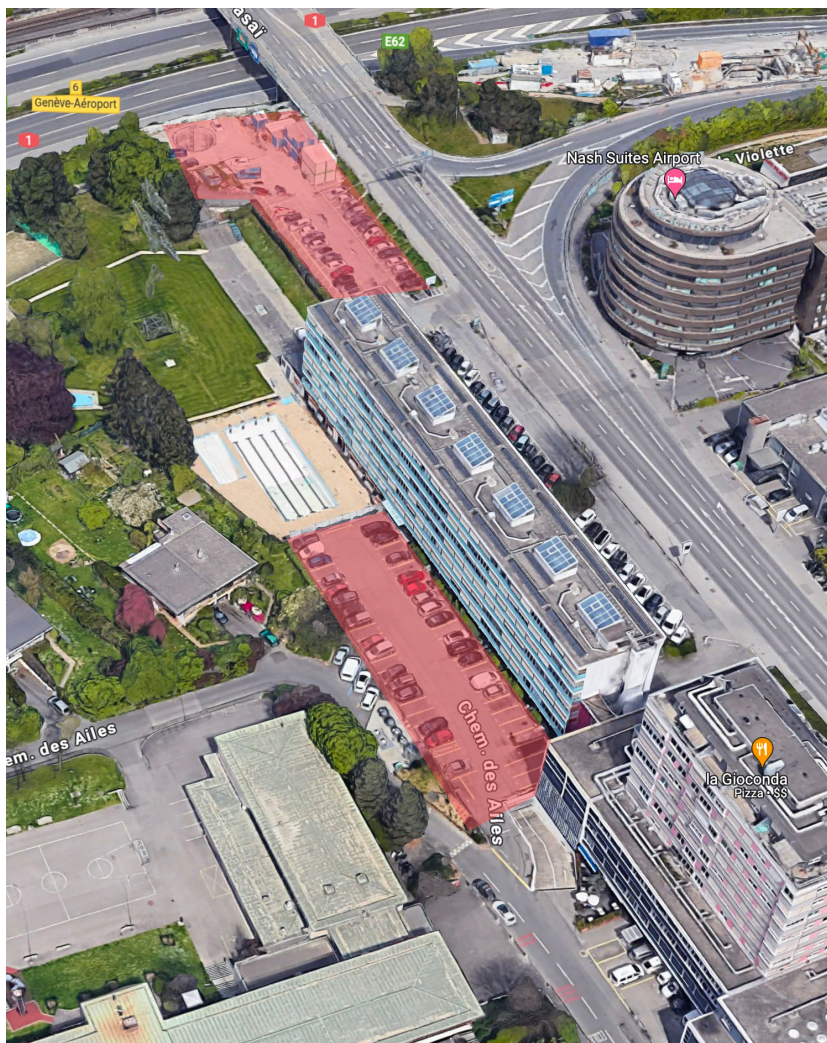
Les locaux de bureaux attirent des populations extérieures au quartier qui viennent travailler en pendulaire. Les travailleurs du quartier peuvent être frontaliers, la commune de Meyrin étant une commune frontalière avec la France.

« Je suis frontalière, je me gare à Blandonnet, je prends la passerelle et je passe ici pour rejoindre mon travail (Avenue Louis Casati). »

Femme, 30 ans, portant un casque de moto / scooter

Si on a peu échangé avec eux, on peut supposer qu'ils peuvent être amenés à consommer dans les restaurants du midi, fréquentent les services notamment la piscine des Ailes et peuvent faire leur footing entre midi et deux. Ils font partie intégrante des usagers du quartier.

Effets de bords de l'aéroport sur le stationnement



Les VTC de type Uber et certains taxis viennent utiliser le parking de la Coopérative Les Ailes comme aire d'attente. Au-delà même d'un usage non approprié du parking, ces personnes en attente peuvent dégrader les lieux notamment l'accès au parc pour les enfants en les utilisant comme espaces pour uriner pendant leur attente par manque d'aménités.

Par ailleurs, la tarification avantageuse du quartier a comme effet de bord l'utilisation du stationnement public par les travailleurs pendulaires se rendant à l'aéroport ensuite.

› Avec les taxis et les VTC

« Les Uber et les taxis viennent se garer sur le parking de la Coopérative. Ils restent là toute la journée pour ne pas avoir à payer le stationnement de l'aéroport. Non seulement ils utilisent les places mais en plus ça sent mauvais car ils font pipi partout autour...

Alors nous pour aller au jardin avec les enfants vous imaginez ça ne fait pas envie...»

› Avec les employés de l'aéroport

« Il y a aussi les frontaliers qui travaillent à l'aéroport : ils viennent se garer à Cointrin sur le parking de l'école puis vont travailler à l'aéroport. Alors des fois, même le week-end, il n'y a plus de place pour se garer dans le quartier. »

*Identité,
ambiances*

Un héritage patrimonial, social et culturel qui se revendique plutôt modeste



Les habitantes rencontrées tenaient à nous exprimer le fait que les habitants du quartier appartiennent plutôt à une classe sociale intermédiaire. Pour certains, leur maison est un héritage familial. Ils sont attachés à leur quartier, qu'ils habitent pour certains depuis presque toujours.

« Ces habitants sont nés à Cointrin et y ont toujours vécu. »

« On se connaît tous. »

« Ici c'est pas comme à l'Étang avant qu'il soit construit, il y a des habitants qui y vivent depuis longtemps ! »

La perte de la biodiversité



Certaines personnes rencontrées déplorent une perte en qualité du quartier en raison des nouvelles constructions.

« C'est dommage, on perd en biodiversité, on a perdu le hérisson, certains oiseaux. »

« Le béton remplace les arbres et la nature. »

Trois résidents des villas de Cointrin Ouest ont exprimé leurs inquiétudes concernant la densification du quartier et leur désir de préserver les quelques arbres restants.

« Moi, j'ai travaillé toute ma vie pour avoir cette maison. Maintenant je ne veux pas la quitter ni que le quartier change. J'ai déjà du mal à entretenir le jardin. » Femme, 70 ans.

La nuisance sonore, un sujet au cœur des débats sur la densification



Une particularité saillante de notre zone d'étude réside dans les nuisances sonores induites par la proximité de l'aéroport ainsi que par le flux intense de trafic routier le long de l'avenue Louis Casati et de la route de Meyrin.

Cependant, notre marche sensible sur le territoire a révélé une variabilité dans la perception de ces nuisances selon la localisation des individus.

Ainsi, nous observons que l'intérieur de Cointrin Ouest bénéficie d'une relative tranquillité vis-à-vis des nuisances sonores.

Cette observation met en évidence une disparité dans l'exposition aux bruits environnants, offrant des conditions de vie plus paisibles pour les résidents de cette zone précise.

« Je vous invite à venir dans mon jardin, j'ai l'impression que l'avion est devant moi, alors qu'il est derrière. Je pense que les structures métalliques des nouveaux bâtiments, comme l'hôtel Marriott, réfléchissent le bruit. Et je doute vraiment que les bâtiments écrans qui vont être fait vont amoindrir le bruit. »

« J'habite ici depuis 30 ans. Le bruit n'a fait qu'empirer depuis la construction des immeubles. »

« Depuis qu'ils ont coupé les arbres, c'est nettement plus bruyant à côté de la piscine. »



Une population qui se renouvelle et s'interroge : de quoi sera fait demain ?



De nombreux projets immobiliers sont déjà en cours de construction. Le rejet du changement de zone a entraîné comme conséquence la construction de maisons jumelées afin de valoriser les terrains acquis par les propriétaires.

Cette situation interpelle les habitants qui ne savent pas quelle attitude adopter, tout en constatant que le quartier change.

« On avait un joli quartier avec de jolies maisons. On voit que ça se transforme mais bon on peut pas revenir en arrière. »

« On se sent un peu obligés de construire car si on attend trop on se retrouve avec un bien qui coûte sur les bras. »

Propriétaire dans le quartier du Petit-Saconnex, à la limite de Meyrin, un homme de 35 ans qui a hérité de la villa de sa grand-mère, s'interroge sur les possibilités de construction sur son terrain. Sa maison est à l'angle d'un chantier de villas jumelées presque terminées et un projet d'immeuble qui n'a pas encore démarré.

« Juste en face, il va y avoir un immeuble, ça fait grand débat dans notre famille sur la perte en qualité et la dévaluation de notre maison une fois l'immeuble construit. »

« On réfléchit aussi à faire construire des maisons jumelées sur notre terrain mais on ne sait pas trop ce qu'on peut faire ou non. La ville de grand-saconnex et l'office d'urbanisme ne me donnent pas les mêmes infos et se renvoient la balle. »

Analyse des freins et des enjeux vis-à-vis de la population locale

Problématiques

Enjeux

Une perception du besoin inexistant en immobilier tertiaire (bureaux/hôtels)	Apporter des éléments de programmation argumentés au regard de besoins identifiés
Ne croient pas en l'effet barrière du son des immeubles / crainte de l'aggravation de la réverbération du bruit	Apporter des arguments tangibles sur la stratégie anti-bruit mise en place
Perte en qualité de leur quartier, caractérisée par la présence de grands arbres, d'une abondante végétation, et de faune	Proposition biodiversité à argumenter / limitation artificialisation des sols
Si nouveaux habitants : une école déjà à saturation + pas de crèche	Quelle offre / place pour les enfants ?
Peur de voir se dégrader et se paupériser leur lieu de vie	Comment valoriser le projet comme apporteur de valeur ajoutée / gain ?
Que le futur projet ressemble à celui du quartier de l'Étang récemment aménagé	Rassurer sur la différence d'approche entre les deux projets

Identification des besoins

Interprétation des besoins exprimés par les habitants

Création d'un lieu fédérateur de type maison de quartier / associations
Création d'une place publique et d'espaces publics accueillants pour les familles
Conserver la faible / absence de circulation chemin du Ruisseau
Besoin de lieux d'accueil pour les enfants
Garder un « esprit village »
Se projeter dans un projet qui fait sens (programmation)
Être rassurés sur les solutions concrètes mises en place pour le bruit
Être rassurés sur la végétalisation du site
Favoriser la petite faune / biodiversité
Besoin d'îlots de fraîcheur / se protéger des chaleurs estivales
Une offre culturelle à proximité

Avis

Si la programmation de bureau / tertiaire semble très compliquée à justifier auprès des habitants au premier abord, on peut toutefois imaginer qu'**une programmation plus résidentielle puisse être plus facile à argumenter** en raison de la tension avérée sur les besoins en logements. Par ailleurs, le logement permet davantage de préserver « un esprit village » dans la continuité de l'histoire résidentielle du quartier.

Si l'offre commerciale semble suffisante de la part des habitants rencontrés, on peut imaginer néanmoins qu'une autre typologie de services en RDC / R+1 puisse être envisagée pour venir en complément et proposer **une autre expérience** aujourd'hui totalement absente que celle proposée par les centres commerciaux, les gares et les restaurants italiens de Louis Casai. On peut en effet imaginer quelque chose qui joue plus la carte de **la proximité et de la convivialité** tel que cafés, restaurants, tiers-lieux artistiques et culturels, alimentation locale et durable, services dédiés à l'enfance et/ou au vieillissement, au sport et à la mobilité vélo, maison de quartier, etc. Tout reste à inventer...

Les espaces d'activité économiques ne sont pas à évincer mais peuvent être à interroger sur des dimensionnements plus adaptés aux enjeux **des petites et moyennes entreprises** (cf bureaux Coopérative les Ailes) et à la réalité des éventuels **télétravailleurs** résidant à Cointrin ?

Plusieurs points de vigilance toutefois :

- **garantir une habitabilité de qualité** pour toutes et tous, malgré les contraintes fortes du territoire (bruit, pollution, etc.)
- **les services liés à l'enfance en très forte tension** aujourd'hui (scolaire, périscolaire, crèches, etc.)

Merci !