

C'était une caserne presque déserte, ce sera l'un des quartiers les plus denses de Genève: la mutation «hors norme» des Vernets

Les autorités genevoises inaugurent vendredi le premier des neuf quartiers imaginés sur la friche industrielle du PAV (Praille-Acacias-Vernets)



L'immeuble en briques rouges d'une capacité de 515 logements, géré en partie par la Codha, dans le nouveau quartier «Quai Vernets», à Genève, lors de l'hiver 2026. — © David Wagnières / Le Temps



Théo Allegrezza

Publié le 26 mars 2026 à 16:24. / Modifié le 27 mars 2026 à 16:09.
🕒 5 min. de lecture



Résumé en 20 secondes 



C'était une caserne presque déserte, ce sera l'un des quartiers les plu... — Un article de Théo Allegrezza.

00:00 |



1.0x



06:59



||ElevenLabs

Il y a Lara, la trentaine, qui emménage dans un 4 pièces de 73 m² à 2070 francs par mois dans la tour Atura. A 86 mètres de hauteur, 26 de la plus que la tour voisine de la RTS, l'édifice dessiné par le bureau lausannois FHV constitue le point culminant du [nouveau quartier «Quai Vernets»](#), au centre de Genève. «Mille ans» que cette biologiste et son copain recherchaient «quelque chose à un prix raisonnable».

Publicité

SAXO
DE INVESTED

Introduction en bourse
Prêt au lancement

[Participer dès maintenant](#)

SPACE X

Publicité | Ceci ne constitue pas un conseil en investissement |
Destiné aux investisseurs particuliers éligibles en Suisse | Investir
comporte des risques | Prospectus disponible sur la page dédiée

Il y a aussi Claire, graphiste de 64 ans qui s'apprête à quitter le grand appartement dans lequel elle a vu grandir ses enfants. Elle troque «le calme du Petit-Saconnex» pour un 3 pièces traversant à 1450 francs par mois dans l'imposant bâtiment en briques rouges qui fait face à la tour, œuvre des bureaux nyonnais bunq et neuchâtelois GD architectes. Alors que certains candidats ont été «surpris» par le gigantisme de l'immeuble (515 logements) et ont fini par se désister après les visites, Claire a relevé le pari de la densité. «A mon âge, c'est bien d'habiter en ville», dit-elle. D'ici quelques mois, elle fera sans doute la connaissance de Yoann, 37 ans, à qui a été confié le job de «coordinateur d'immeuble» pour les logements gérés par la Codha (Coopérative de l'habitat associatif). Vendredi, au moment où les autorités enchaîneront les discours et les petits-fours lors de la cérémonie d'inauguration, lui multipliera les allers-retours entre les étages, cartons en mains. Yoann dispose du tout premier créneau de déménagement. Il passera une première nuit en solo dans le nouvel ensemble.

«Ce sera spécial, c'est sûr, mais je n'appréhende pas du tout», confie-t-il. Dès le samedi et jusqu'en juin, les emménagements vont se succéder selon un protocole réglé comme du papier à musique - chaque ménage s'est vu attribuer une date et un créneau de 4 heures 30 chrono. «Ce sera un quartier piéton avec quelques accès seulement pour les véhicules», rappelle Yoann. Au début de l'été, la tour et l'îlot A afficheront complet, tandis que le chantier de l'îlot B entrera dans sa dernière année - un troisième immeuble de 585 logements conçus par les bureaux genevois Jaccaud-Spicher et LRS. Les travaux s'achèveront définitivement en 2028 avec la livraison d'un quatrième bâtiment destiné à l'université. A terme, environ 3500 nouveaux habitants investiront le site, qui jusqu'à fin 2020 accueillait encore l'unique place d'armes du canton et sa caserne militaire - 20 000 tonnes de béton aujourd'hui recyclé. C'est le premier des neuf quartiers appelés à sortir de terre au cours des prochaines décennies sur [la friche industrielle du PAV \(Praille-Acacias-Vernets\)](#).



L'ancienne place d'armes de la caserne des Vernets, en juin 2018 à Genève. Le bâtiment sera détruit fin 2020. C'est là que le nouveau quartier des Vernets est sorti de terre cinq ans plus tard. — © Salvatore Di Nolfi / Keystone

Des loyers défiant toute concurrence

«En Suisse, des projets d'une telle ampleur, on les compte sur les doigts d'une main», observe Sophie Heu Reigner, directrice de l'agence genevoise de Losinger Marazzi. Dans cette opération «hors norme», l'entreprise a revêtu une «triple casquette». D'une part, elle a piloté l'équipe des investisseurs, sept maîtres d'ouvrage - dont l'assureur Swisslife, la Fondation de la ville de Genève pour le logement social ou encore la Caisse de prévoyance de l'Etat - et donc «sept cultures différentes». Depuis 2013, pas moins de 140 comités de pilotage ont été organisés.

Publicité

An advertisement for SAXO BE INVESTED. The text reads "Introduction en bourse Prêt au lancement" and "Participer dès maintenant". The SpaceX logo is visible at the bottom.

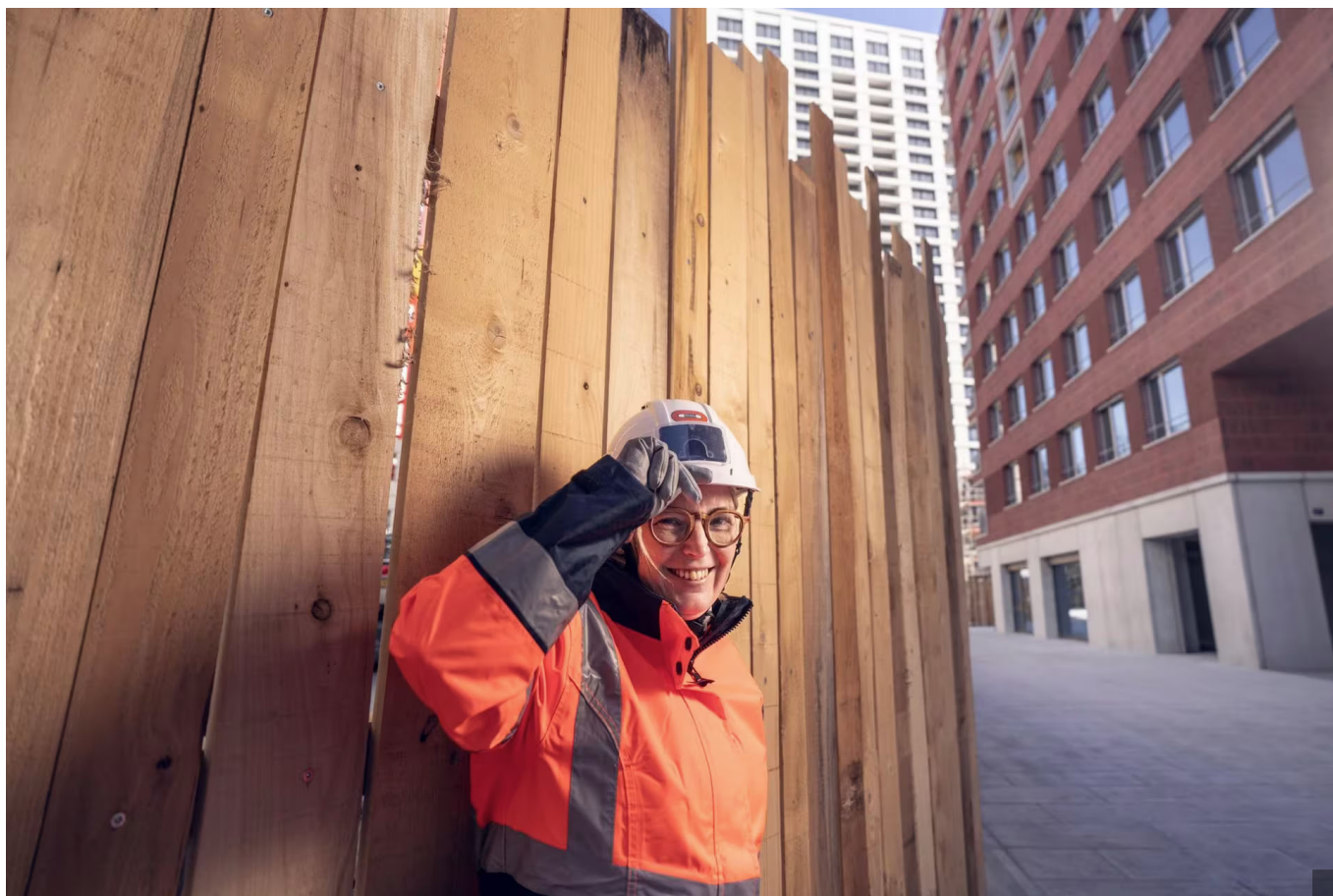
Publicité | Ceci ne constitue pas un conseil en investissement | Destiné aux investisseurs particuliers éligibles en Suisse | Investir comporte des risques | Prospectus disponible sur la page dédiée

D'autre part, Losinger Marazzi a accompagné les autorités cantonales dans la mise au point du PLQ (plan localisé de quartier). Si la densité n'a guère évolué par rapport aux esquisses initiales, au grand dam des associations de riverains qui s'y prendront trop tard pour attaquer le PLQ, la ville de Genève a exercé une certaine pression pour des aménagements extérieurs de qualité. Gain principal: la création d'un parc en lieu et place du parking de la patinoire des Vernets. Le Conseil municipal a voté un crédit de 29 millions de francs la semaine dernière.

Lire aussi: [Sophie Heu Reignier, l'âme du nouveau quartier Quai Vernets: «Dans l'immobilier, il ne faut pas opposer densité et qualité. On peut concilier les deux»](#)

Six ans de chantier d'une complexité folle

Enfin, et ce n'est pas la moindre des choses, il y a ce chantier d'une complexité folle. Un exemple: la pose de pieux pour les fondations de la tour à 70 mètres de profondeur dans la zone marécageuse de l'Arve. Autre particularité: des caves placées à chaque étage. Le fait de ne pas avoir à creuser davantage a permis de réduire les coûts. Le terrain étant situé en zone de développement, les prix sont contrôlés par l'Etat. C'est ce qui explique aussi ces loyers relativement bas par rapport aux prix du marché. A titre d'exemple, un 3 pièces «de standing» au sein de la nouvelle tour Pictet - projet voisin dont la commercialisation est en cours - est proposé à 3260 francs (pour 69 m²), tandis que le 4 pièces de 99 m² s'élève à 3620 francs. Aux Vernets, les candidatures ont afflué par millier. Tous les logements ont trouvé preneur. Deux tiers sont d'utilité publique et on ne recense aucune PPE (propriété par étage).



Sophie Heu Reignier, directrice de l'agence de Genève de Losinger Marazzi sur le chantier des futurs logements aux Vernets, le 17 mars 2026. — © David Wagnieres / Le Temps

A son pic, le chantier a compté plus de 500 ouvriers présents simultanément sur le site. «Parmi les différents corps de métier, 80% des entreprises étaient genevoises et romandes», se félicite Sophie Heu Reignier. Cette coordination ardue a toutefois fait une victime: l'école primaire. L'établissement ne sera livré qu'à la rentrée 2027. La faute aussi au covid, qui a entravé le début des travaux, et à une dépollution plus fastidieuse que prévu. Pour les 150 enfants concernés, il faudra recourir à une solution bien connue à Genève: [des pavillons provisoires](#).

Publicité

SAXO
BE INVESTED

Introduction en bourse
Prêt au lancement

[Participer dès maintenant](#)



Image de synthèse du quartier Quai Vernets une fois achevé, en 2028. — © Loomn

Pas la fin de l'histoire

En revanche, la crèche sera opérationnelle dès les premiers mois, tout comme la Migros. Un vrai plus, sachant que les deux géants orange ont parfois tendance à se faire désirer dans les nouveaux quartiers. Quelque 8000 m² de surfaces commerciales se déploieront aux Vernets, dont une partie sera dédiée aux activités culturelles et associatives.

«Le gros challenge, c'est le temps que va prendre le quartier à se développer», anticipe Eric Rossiaud, président de la Codha, qui gère 260 logements au sein de l'îlot A et disposera d'une centaine supplémentaire dans l'îlot B. Une gérance centrale a été mise sur pied pour les rez-de-chaussée. Elle entend développer les espaces de coworking, installer une bibliothèque d'objets et autres services de partage. «Un appel à projets a été lancé pour les surfaces d'activités avec l'objectif d'attirer une très grande diversité d'entreprises», informe Eric Rossiaud, qui promet: «On va continuer à gérer le quartier.» Rompant avec la pratique courante, les différents maîtres d'ouvrage ont prévu de continuer à se réunir à l'issue du chantier. Pas de fin de l'histoire en juin donc, ni même en 2028, l'idée étant de répliquer les bonnes recettes dans le reste du PAV.

Lire enfin: [«Ça va être très compliqué»: Genève attend entre 70 000 et 150 000 nouveaux habitants d'ici à 2050, sans pouvoir les loger](#)