

Texte: Stéphanie Sonnette et Guillaume Pause;
photos: Yves André



Vue de l'intérieur de l'îlot A



Coupe longitudinale : deux niveaux de parkings occupent l'emprise de la parcelle. Dans la cour, la végétation est plantée sur une butte qui fournit une épaisseur de terre suffisante.

Jour de grand vent à Genève. Au pied de l'îlot A du nouveau quartier des Vernets, sous la tente inaugurale qui menace de s'envoler, l'heure est aux congratulations : la tour Atura et l'îlot A viennent d'être livrés. À terme, le quartier comptera 1355 logements, dont deux tiers de LUP, soit environ 4000 habitants sur 6 ha, une petite ville dans la ville. L'îlot A, à lui seul, accueille 515 logements d'utilité publique, répartis entre quatre maîtres d'ouvrage : la Codha (262), la FVGLS (162), la CIEPP (73) et la Ciguë (17).

Au micro, Losinger Marazzi ouvre le bal en tant que représentant du groupement d'investisseurs *Ensemble*¹ – copilote du projet avec Pillet – et entreprise totale, suivi des représentants de la Ville et du Canton, propriétaire des terrains jadis occupés par une caserne militaire. Des architectes qui ont dessiné ces formes urbaines, défini ces typologies, imaginé les espaces communs ; des paysagistes qui ont aménagé les espaces extérieurs, dessiné les seuils et les niveaux, il n'est pas fait mention, par aucun des intervenants. Et c'est au pilote, qui livre en temps et en heure, que le crédit de cette réalisation semble revenir, plutôt qu'aux maîtres d'ouvrage, aux mandataires et aux entreprises sous-traitantes.

La mécanique du projet

En 2014, le concours d'urbanisme remporté par FHV et ADR a imposé à ses futurs architectes la morphologie particulière du nouveau quartier des Vernets – une tour et deux îlots, fermés (A et B)² –, figée ensuite dans le plan localisé de quartier (PLQ). La monumentalité est ici assumée au nom de la densité ; elle ne cherche pas à poursuivre des tracés ou à dialoguer avec les tissus urbains environnants mais s'exprime à travers ces grandes formes que les architectes de FHV assimilent à des « éléments territoriaux »³, pour revisiter la modernité de la grande échelle.

L'îlot A prend ainsi la forme d'un parallélépipède de 130 m sur 90 m, neuf étages sur rez entourant une cour semi-privative d'un peu moins d'un demi-hectare. La profondeur des étages est de 21 m. Ce parti-pris questionne, pour une pièce urbaine pionnière censée incarner la nouvelle urbanité du PAV. Car en termes d'urbanité, ces monolithes introvertis que sont les deux îlots promettent peu d'interactions avec la ville, à laquelle ils

opposent leurs façades-murailles, confisquant pour partie l'espace public du quartier dans leurs cours.

Si la radicalité spatiale de ces trois « figures fortes » a séduit le jury, leur rationalité a sans doute conquis le groupement d'investisseurs *Ensemble*⁴ qui a pu voir dans ces formes simples et compactes la possibilité d'optimiser la réalisation et les coûts, le phasage et le découpage par investisseur (le locatif libre dans la tour, le LUP dans les îlots, avec répartition des investisseurs par allées).

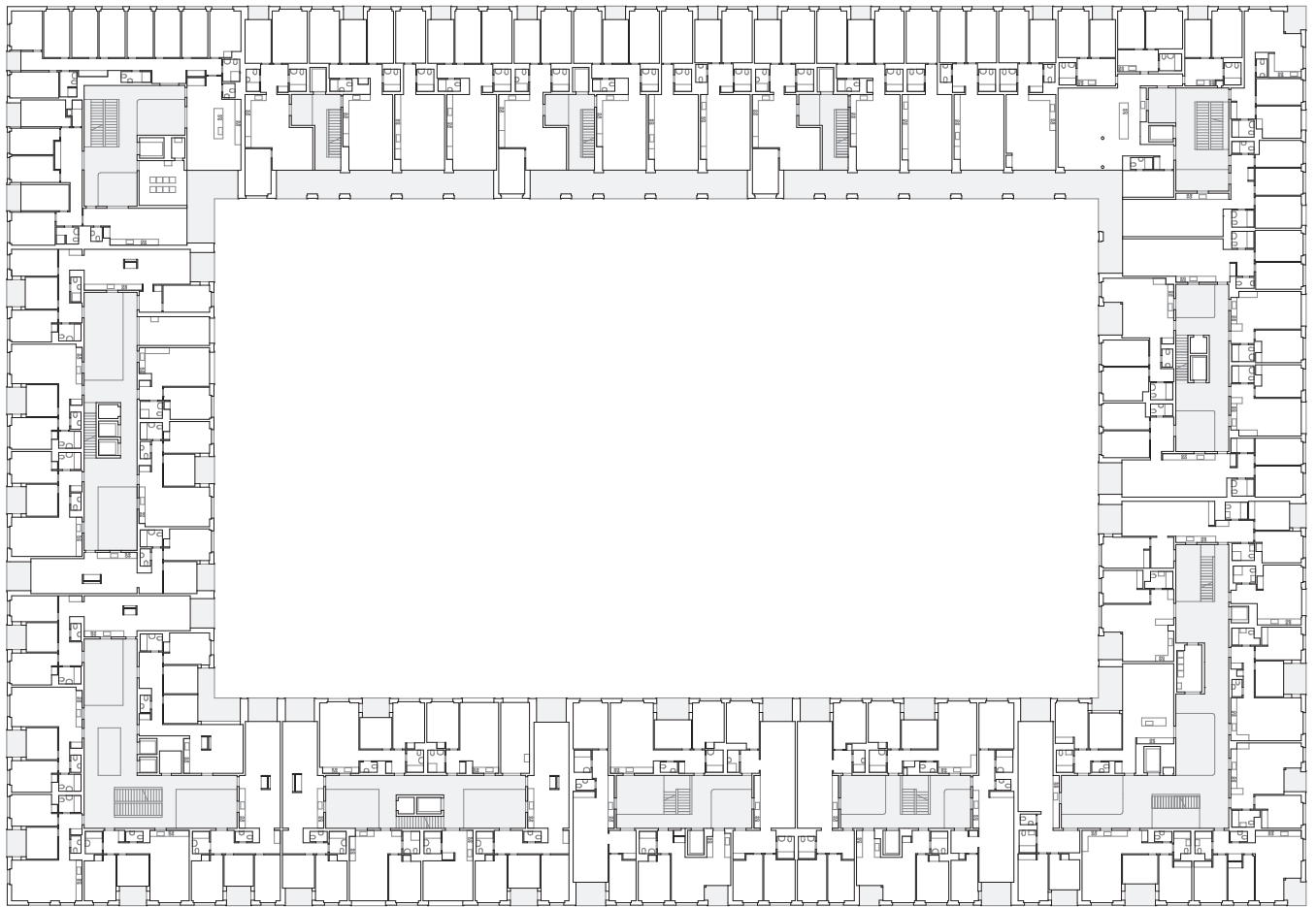
Ainsi, dès le concours de 2014, la mécanique du projet est en place : morphologie urbaine, montage opérationnel et financier⁵, gouvernance de projet sont figés. Dans ce cadre corseté, quelles marges de manœuvre restait-il aux architectes de l'îlot A, bunq et GD Architectes, choisis à l'issue des MEP sur invitation organisés en 2017⁶ ?

Un langage uniforme

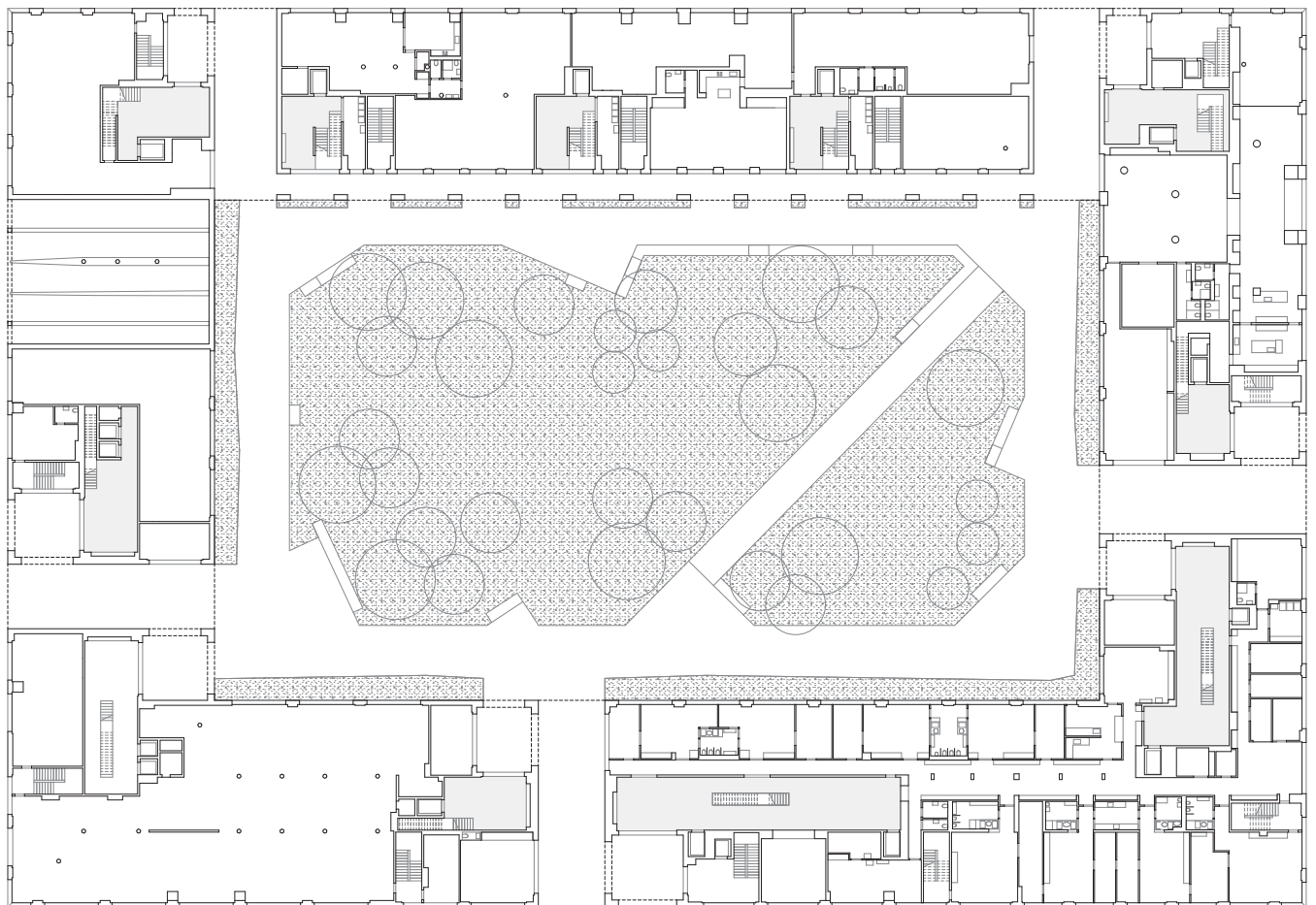
L'îlot A s'impose au regard par son aspect monolithique – lui conférant à certains égards l'allure d'une caserne –, revêtu d'une peau de 3 cm en briques de parement (plaquettes) sur rue comme sur cour. Percées de fenêtres à doubles vantaux, qui alternent avec les ouvertures des loggias (reconnaissables à leur encadrement en béton et leur revêtement intérieur en bois), les façades forment un tout homogène, offrant une enveloppe commune à tous les habitants.

Dans le cadre de ce projet en entreprise totale, où le choix du système constructif revient à Losinger Marazzi (structure béton avec isolation périphérique), la marge d'expression des architectes s'est trouvée limitée au revêtement des façades. Afin de leur donner un peu de relief, bunq et GD ont travaillé avec deux sortes de plaquettes : une lisse, disposée dans le sens vertical, et une coupée⁷, dont l'aspect rugueux produit un effet vibratoire. En jouant de la sorte sur la matérialité des briques, ils en revendiquent la nature : un carrelage plutôt qu'un mur plein.

Le langage unitaire des deux îlots s'explique d'abord par la décision prise à l'issue des MEP⁸ : à ce stade, le groupement *Ensemble* aurait pu choisir de subdiviser chacun des deux îlots



Plan du 5^e étage. Dans l'épaisseur du bâti de 21 m, les logements – traversants et mono-orientés – sont disposés en couronne autour de grands paliers collectifs éclairés zénithalement. Dans sa partie (angle nord-est), la Codha s'est affranchie de ce dispositif pour privilégier des coursives donnant sur la cour centrale, ce qui lui permet de généraliser les traversants.



Plan du rez-de-chaussée. Cinq passages accueillant les halls d'entrée donnent accès à l'intérieur de l'îlot depuis les rues. Piétons et vélos cheminent autour d'un espace planté et aménagé sur butte au centre de la cour (le sous-sol de la parcelle étant entièrement occupé par un parking souterrain sur deux niveaux). Commerces, services et équipements occuperont bientôt les rez. Ceux qui donnent au sud-est côté cour (Codha) sont protégés par des arcades. Les entrées du parking souterrain sont situées côté ouest, sur la rue Lina Stern. (LES PLANS ONT ÉTÉ FOURNIS PAR BUNQ ET GD ARCHITECTES.)

A



B



C



- A Vue depuis une loggia dans les derniers étages
- B Coursive sur la cour centrale desservant plusieurs appartements dans la partie de la Codha
- C-F Les *cours intérieures*, grands paliers collectifs au cœur de l'épaisseur des bâtiments, éclairées zénithalement par des verrières, desservent jusqu'à 10 logements.
- D-E Intérieurs des logements : dans les cuisines ou les couloirs, une fenêtre est orientée sur les paliers collectifs.
- (LES PHOTOGRAPHIES ONT ÉTÉ RECADRÉES POUR LES BESOINS DE LA MAQUETTE.)

D



E



F



en lots, et de confier ceux de l'îlot A à différents architectes associés à leur maîtres d'ouvrage, un peu comme on l'a fait aux Plaines-du-Loup à Lausanne ou à Lysbüchel Süd (BS). Il n'en a rien été. La solution retenue a été de désigner un groupement d'architectes par îlot⁹, avec l'argument de créer deux figures fortes et complémentaires.

L'uniformité du langage qui en résulte est dommageable, d'autant plus que, par le passé, nombreux ont été les ensembles sur cour qui ont su marier unité urbaine et diversité architecturale. Le square du Mont-Blanc, îlot emblématique construit au bord de la rade dans les années 1850-1860, reste une référence. Sa construction, en plusieurs étapes, a impliqué plusieurs maîtres d'ouvrage et architectes. L'unité d'ensemble ne fait pas obstacle à la diversité des façades, traitées selon la sensibilité de chaque architecte et selon le programme (un immeuble résidentiel ne requiert pas autant de faste qu'un hôtel de luxe).

L'îlot A, à l'inverse de son parent du 19^e siècle, peine à faire exister les différentes réalités qui l'habitent. À première vue, rien ou presque ne permet de différencier les maîtres d'ouvrage, qui accueillent pourtant des publics aux aspirations bien différentes en matière de logement. Les spécificités de chacun sont reléguées à l'intérieur (typologies des logements, traitement des paliers): la coursive et le toit-terrasse, éléments caractéristiques de l'architecture des coopératives (représentée par la Codha et la Ciguë), sont ici invisibilisés, étouffés par l'homogénéisation des façades et de la morphologie.

Îlot fermé, cour ouverte ?

Bunq et GD Architectes exploitent les contraintes du PLQ (la cour fermée d'un demi-hectare, l'épaisseur de 21 m des bâtiments) pour dessiner des dispositifs spatiaux qui parient sur le collectif: le *square* et les *cours intérieures* (grands paliers collectifs) capables – comme la façade unitaire – de fédérer les différents maîtres d'ouvrage et d'offrir de multiples possibilités d'appropriation pour les habitants. «Au niveau du concours, il n'y avait pas pour nous de «façade sur cour» et de «façade sur rue», comme dans un îlot urbain traditionnel, précisent bunq et GD¹⁰. La dimension de l'îlot A et sa position sont telles que le *square* n'est pas une cour mais un authentique espace public traversant.»

Dans les faits, son usage est plus ambigu. Là où les architectes entendent un espace public d'envergure, ouvert à tous et à toutes, le groupement d'investisseurs semble plutôt militer pour limiter l'accès aux seuls résidents. Déjà au stade du concours de 2014, le jury incitait les lauréats à «atténuer l'invitation à la traversée des cours par le public». Lors de la livraison, des panneaux «espace privé», placés sous les passages, semblent encore confirmer cette volonté de privatisation. Il faut dire que la cour bénéficie, juridiquement, d'un statut privé avec servitudes de passage public.

De dimensions modestes par rapport à l'échelle du bâtiment, les cinq passages qui donnent accès à la cour paraissent eux aussi inviter la passante, le curieux, à contourner l'îlot plutôt qu'à le traverser. Une semi-ouverture au public que l'on peut regretter, en rupture avec la tradition des squares genevois, qui ont plutôt tendance à offrir un visage accueillant. On pense ici au square de Montchoisy (Maurice Braillard, Louis Vial, 1929), dont les ouvertures aux angles proposent une alternative à l'îlot fermé, mais aussi à la récente Cité Léopard à Carouge (Localarchitecture, 2025), avec ses passages bien proportionnés.

En cœur d'îlot, les aménagements endossent un rôle décisif: de leur qualité, du soin apporté à leur conception, dépend en grande partie l'usage que l'on peut faire de l'espace central qui sera, pour de nombreux habitants, la seule perspective sur l'extérieur. Par comparaison avec les squares genevois historiques (squares du Mont-Blanc et de Montchoisy), l'îlot A se distingue par ses proportions, ou plus exactement dans le rapport entre la hauteur du bâti et la surface de cour disponible: il offre tout ensemble la plus petite des cours et le plus haut des bâtiments.

Les architectes paysagistes d'ADR ont prévu des lieux de repos et de convivialité, offrant aux résidents des opportunités d'appropriation et de rencontre. L'emprise du parking souterrain, qui s'étend sur l'intégralité de la parcelle, a contraint à aménager

des buttes sur une partie de la cour pour obtenir l'épaisseur de terre nécessaire aux plantations.

Fenêtres sur paliers

À l'intérieur des bâtiments, un entrelacs d'escaliers dessert de généreux paliers-coursives à chaque niveau, pensés comme des «espaces d'échelle intermédiaire entre l'échelle urbaine monumentale du quartier et le logement»¹¹. Dessinés au stade des MEP, ces communs ont su fédérer les différents maîtres d'ouvrage et l'entreprise totale, alors même que leurs m² ne sont pas valorisables dans le plan de financement. Bunq et GD transforment ainsi la contrainte de la profondeur en opportunité: celle de créer un noyau vivant, éclairé zénithalement par des verrières et appropriable par les habitants des appartements qu'il dessert (jusqu'à 10). Ces paliers collectifs génèrent deux grandes typologies: des traversants en «canne de hockey» et des mono-orientés qui donnent sur le square ou sur le quartier¹². Poussant plus loin, les architectes créent des ouvertures dans les cuisines et les couloirs donnant sur ces paliers, selon le double argument de la lumière – offrir une perspective vers l'intérieur aux appartements monorientés – et de l'extension de la spatialité des logements. En guise de référence, bunq et GD évoquent la Cité Napoléon (1849), cité ouvrière modèle voulue par Louis-Napoléon Bonaparte, et la coopérative Kraftwerk Zwicky Süd (2016). Deux formes d'utopies communautaires.

Mais, confrontés à la réalité construite, ces paliers-coursives révèlent leurs fragilités. D'abord l'«effet traversant»: s'il fonctionne bien dans les derniers étages, au plus près des verrières, les premiers niveaux restent dans la pénombre, éclairés artificiellement, et n'amènent donc que peu de lumière dans les logements. Ensuite, la révélation de l'intimité des intérieurs depuis l'espace commun expose au risque que chacun occulte ces ouvertures pour éviter les regards intrusifs.

Habiter mode d'emploi

Figure monumentale refermée sur une cour, qui oriente autant qu'elle impose des usages et des vis-à-vis, l'îlot A convoque de multiples imaginaires: architectures de l'isolement (casernes, prisons, couvents, hôpitaux), cités ouvrières (Cité Napoléon ou Familistère de Guise, inspirés du Phalanstère de Fourier), grands ensembles de logements sociaux (Vienne la Rouge, Kay Fisker à Copenhague, cités de la modernité). Il évoque également certaines coopératives allemandes récentes (Krokodil à Winterthur). Autant de lieux de vie en communauté de grande échelle soumis à des règles, qu'elles soient établies par l'institution, l'entreprise ou les habitants eux-mêmes.

Entre autoritarisme, paternalisme et habitat alternatif, quelle sera la voie empruntée par l'îlot A avec ses quatre maîtres d'ouvrage qui ont chacun leur propre conception de l'habitat collectif ?

En recentrant la communauté des habitants sur elle-même, autour de la cour centrale et des paliers, en lui ménageant une diversité d'espaces communs, bunq et GD misent sur le collectif: «Notre intérêt et notre travail en tant qu'architectes, c'est de concevoir des espaces qui favorisent les rencontres et le vivre ensemble, rappelle Julien Grisel (bunq), sans qu'on puisse anticiper ce qu'il va vraiment s'y passer. Mais ce n'est pas une raison suffisante pour ne pas les faire.»

Pour permettre à ces quelque 1500 habitants de vivre ensemble dans une opération de cette ampleur, des règles du jeu seront nécessaires. Cet enjeu de gouvernance n'a pas échappé aux quatre maîtres d'ouvrage, qui ont confié un mandat de gérance centrale à Cogérim et Après-Ge, chargés à la fois de l'animation, de la commercialisation des arcades et de la gestion des espaces verts. Un espace de quartier en rez-de-chaussée proposera également différents services aux habitants.

L'îlot A sera ce que ses habitants en feront, avec les règles qu'ils pourront définir eux-mêmes, collectivement. L'avenir dira s'il accueillera, comme aux plus belles heures du Familistère de Guise, des fêtes et des bals, ou s'il évoluera vers un ensemble résidentiel normalisé, forcément moins exaltant, dans lequel la densité sera subie à défaut d'être (bien) vécue. τ



A



B



C

- 1 *Ensemble*: Swiss Life AG, Fondation de la Ville de Genève pour le Logement Social (FVGLS), Coopérative de l'habitat associatif (CODHA), Société Coopérative d'Habitation Genève (SCHG), Caisse de Prévoyance de l'État de Genève (CEPG), Mobilière Suisse Société d'assurances SA, Caisse Inter-Entreprises de Prévoyance Professionnelle (CIEPP), Coopérative de logement pour personnes en formation (CIGUÉ). Pilotage: Pillet SA et Losinger Marazzi SA. Investisseurs pour l'îlot A: Codha (263 logements), FVGLS (162), CIEPP (73), Ciguë (13)
- 2 Ainsi qu'une école et un bâtiment de l'UNIGE.
- 3 Entretien avec les architectes de FHV: *Le futur visage de la caserne des Vernets*, 24.11.2015, sur competitions.espazium.ch
- 4 L'appel d'offre investisseurs a été initié préalablement au concours. Le groupement lauréat *Ensemble* a été invité à donner un avis sur les projets retenus au second degré du concours.
- 5 Le projet se situe en zone de développement (loyers et coûts de construction contrôlés par le Canton).
- 6 Les MEP portaient sur les îlots A et B, la tour ayant été attribuée à FHV, lauréat du concours de 2014. Voir le Rapport du collège d'experts, Projet Quai Vernets, îlots A et B, septembre 2017
- 7 Créée à partir de briques coupées en deux, dont le relief intérieur est posé à l'extérieur.
- 8 La diversité architecturale était pourtant l'un des enjeux des MEP pour les îlots A et B, « comme moyen de moduler l'échelle urbaine inhabituelle des deux îlots » (Francesco Della Casa, architecte cantonal, rapport du collège d'experts, septembre 2017)
- 9 GD Architectes et bunq pour l'îlot A, LRS et Jaccaud+Associés pour l'îlot B
- 10 Entretien avec Julien Grisel et Laurent Gaille (bunq) et Salvatore Carvelli (GD) le 8 avril 2026
- 11 *Idem*
- 12 Hors cas des logements de la Codha, traversants, qui s'affranchissent de la cour intérieure avec leurs coursives.

ÎLOT A, QUAI VERNETS (GE)

Groupement d'investisseurs pour l'opération Quai Vernets:

Ensemble

Pilotage:

Pillet et Losinger Marazzi

Entreprise totale:

Losinger Marazzi

Maîtres d'ouvrage de l'îlot A:

Codha (262 logements), FVGLS (162), CIEPP (73), Ciguë (17)

Architectes:

Bunq et GD Architectes

Paysagistes:

Atelier Descombes Rampini (ADR)

Ingénieurs conseils:

BG ingenieurs civil / WSP (Structure)

Ingénieur CVS:

Caeli ingénierie

Ingénieur acoustique:

Archac

Protection incendie:

Adexia

Conseils et expertise géomètre:

Haller Wasser

Programme:

515 logements locatifs LUP, commerces et services

Procédure:

MEP sur invitation

Réalisation:

2026

A Dans la cour du Pavillon central du Familistère de Guise (1859-1884) un jour de bal (FAMILISTÈRE DE GUISE)

B Kay Fisker, Karré Hornbaekhus (1923): dans la cour centrale, un cheminement le long des façades, une rangée d'espaces dédiés à l'étendage, aux jeux d'enfants et au stockage entourent une pelouse collective. (ROYAL DANISH LIBRARY)

C Atrium de la Cité Napoléon à Paris (1849), Marie-Gabriel Veugny (PHOTO TIRÉE DE HERMAN HERTZBERGER, *LEÇONS D'ARCHITECTURE*, INFOLIO, 2010)