

chantiers

N°4 • Mai 2026
55^e année - 638^e parution

M A G A Z I N E

THE TEACHING MACHINE

PHILO INSTITUT LE ROSEY, ROLLE

Acier forever

INNOVATION

SPÉCIAL CONSTRUCTION MÉTALLIQUE

Se former pour durer

SPÉCIAL FORMATION CONTINUE



LE MAGAZINE DES PROS DE LA CONSTRUCTION EN SUISSE ROMANDE



Quai Vernets, Genève

PLUS DENSE, PLUS HAUT

Avec 771 logements déjà livrés sur les 1355 prévus, Quai Vernets ouvre une nouvelle séquence dans la transformation du secteur Praille-Acacias-Vernets. Sur le site de l'ancienne caserne, Genève fait bien plus que construire des immeubles: elle teste à grande échelle une fabrique de ville dense, mixte et décarbonée, où le chantier, l'architecture et la gestion future du quartier ont été pensés comme un tout.

On a longtemps vu le PAV bloqué dans son statut de projet et de merveilleux potentiel: aujourd'hui, il prend forme avec une première étape fort significative.

L'enjeu, de ce qui est le plus vaste potentiel de mutation urbaine du canton, est bien connu: convertir de grandes emprises ferroviaires, industrielles, artisanales ou militaires présentes depuis parfois plus d'un siècle dans le périmètre Praille-Acacias-Vernets en un morceau de ville à part entière, avec ses logements, ses activités, ses équipements et ses espaces publics. Dans une Genève soumise à une forte pression démographique et foncière, l'ambition est de taille: densifier sans dégrader, reconstruire sans banaliser, faire émerger un centre urbain vivant là où dominaient

jusqu'à les friches et les enclaves fonctionnelles. Quai Vernets est la première pièce habitée de ce vaste puzzle cantonal.

Sur les bords de l'Arve, l'ancienne caserne des Vernets cède ainsi la place à un quartier mixte, ouvert et perméable. La première étape, inaugurée fin mars, comprend 771 logements déjà livrés: 515 dans l'îlot A et 256 dans la tour Atura. A terme, l'ensemble du quartier totalisera 1355 logements et accueillera environ 3000 habitants. Le programme s'inscrit dans une logique de mixité sociale assumée: deux tiers des logements relèvent de l'utilité publique, avec des loyers contrôlés par l'Etat. Dans une agglomération en pénurie chronique, cette clé de répartition donne au projet une portée qui dépasse largement l'exercice architectural.



Première pièce du PAV, Quai Vernets vient d'inaugurer 771 logements sur les 1355 prévus.



REPORTAGE



La forme urbaine retenue en dit long sur les arbitrages opérés. D'un côté, un grand îlot de neuf étages, structuré autour d'une cour intérieure végétalisée et partagée; de l'autre, une tour de 86 mètres et 26 étages, aujourd'hui la plus haute tour résidentielle de Genève. Ce tandem îlot/tour permet de concentrer une densité importante tout en libérant le sol pour les usages collectifs, les continuités piétonnes et les aménagements paysagers. C'est tout l'intérêt de cette composition: l'îlot construit un front urbain lisible et protégé un cœur plus calme, tandis que la verticalité de la tour évite d'étaler encore davantage la masse bâtie. La densité n'est donc pas seulement subie; elle est travaillée comme un outil de projet.

Le socle programmatique prolonge cette logique de quartier complet. Aux logements s'ajoutent quelque 7700 m² de rez-de-chaussée actifs dédiés aux commerces, aux activités

culturelles et associatives ainsi qu'aux équipements publics. Crèche, maison de quartier, services de proximité et espaces mutualisés doivent contribuer à la rapide naissance d'une vie locale, enjeu souvent sous-estimé dans les grandes opérations.

Une particularité du projet tient à la mise en place d'une gérance centrale, confiée à COGERIM et APRÈS-GE. Chargée non seulement de la commercialisation des arcades et de la gestion de certains espaces extérieurs, elle assurera aussi l'animation du quartier. Le projet ne s'arrête pas à la remise des clés: il cherche à organiser son exploitation urbaine dès l'origine.

COORDINATION, INNOVATION ET DURABILITÉ

Sur le plan constructif, le chantier affiche une complexité rare à l'échelle genevoise. Piloté depuis 2012 par Losinger Marazzi et Pillet SA,

le projet a dû coordonner sept maîtres d'ouvrage aux profils très différents. Cette gouvernance lourde s'est traduite par plus de 140 comités de pilotage et, au pic de l'activité, jusqu'à 500 personnes simultanément présentes sur site. L'exercice relevait moins du chantier classique que de l'assemblage fin d'un système multi-acteurs, avec un impératif clair: livrer dans les délais.

La tour Atura concentre à elle seule plusieurs marqueurs techniques. Ses fondations reposent sur 40 barrettes forées entre 55 et 60 mètres de profondeur, une réponse adaptée aux contraintes géotechniques des abords de l'Arve. Le gros œuvre a avancé à un rythme de dix jours par étage, performance rendue possible par une planification serrée, une forte préfabrication de l'enveloppe et une logistique de chantier poussée. Pas moins de 1428 éléments de façade préfabriqués ont été posés en quatorze mois.



L'îlot protégé et perméable, ainsi que la tour sont les expressions d'une densité assumée.

REPORTAGE



Un approvisionnement énergétique 100% renouvelable via GéniLac, des panneaux photovoltaïques en toiture, zéro voiture en surface, 3500 places vélo et des espaces extérieurs dégagés des circulations parasites: le quartier se veut apaisé et exemplaire.

Plus singulier encore, l'ascenseur définitif Schindler a été installé au fur et à mesure de l'élévation: une première en Suisse, qui a amélioré à la fois la sécurité et l'efficacité des flux internes. Dans une tour à base étroite, où les corps de métier se croisent rapidement, cette innovation logistique a permis de fluidifier l'acheminement des matériaux et d'optimiser les séquences de second œuvre.

L'autre enseignement majeur du projet concerne la durabilité, abordée ici de façon très opérationnelle. Quai Vernets annonce



un approvisionnement énergétique 100% renouvelable via GéniLac et des panneaux photovoltaïques en toiture. Le quartier mise aussi sur un modèle de mobilité apaisée: zéro voiture en surface, 3500 places vélo et des espaces extérieurs dégagés des circulations parasites. S'y ajoutent plus de 25000 m² d'espaces verts et des berges de l'Arve rendues accessibles.

« CONCENTRER LA DENSITÉ, LIBÉRER LE SOL »

Côté matières, 20000 tonnes de béton issues de la démolition de la caserne ont été concassées et réemployées sur place, principalement dans les infrastructures. Ce réemploi massif, encore difficile à généraliser sur des structures plus nobles, montre néanmoins

que l'économie circulaire peut quitter le registre du discours pour entrer dans celui du chantier.

Quai Vernets reste bien sûr un projet exposé aux débats qui accompagnent toute densification forte: hauteur, impact visuel, pression sur les équipements, montée en charge des espaces publics. Mais c'est précisément ce qui en fait un test grandeur nature pour le PAV. En ouvrant ce premier quartier habité, Genève ne livre pas seulement 771 appartements: elle met à l'épreuve une manière de fabriquer la ville, plus compacte, plus mixte et plus exigeante sur le plan environnemental.

A l'automne 2027, l'îlot B viendra ajouter 584 logements. Puis l'îlot C accueillera notamment des facultés universitaires dès 2029. ©

Principaux intervenants

Maîtres d'ouvrage

- CODHA
- CIGÜE
- CPEG
- CIEPP
- FVGLS
- Swiss Life
- La Mobilière

Entreprises générales

- Losinger Marazzi SA, Genève
- Pillet SA, Bernex

Architecte

- FHV, Lausanne

Ingénieur civil

- Thomas Jundt, Carouge

Ingénieur géotechnique

- Karakas et Français, Petit-Lancy

Portes et armoires

- BRMI SA, Etoy

Façades préfabriquées

- Prelco SA, Satigny

Ingénieur acoustique

- Archac SA, Genève

Façade RDC

- Sottas SA, Bulle