

**Zeitschrift:** Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

**Herausgeber:** Société de communication de l'habitat social

**Band:** 76 (2004)

**Heft:** 1: Ma Coopérative! : Mode d'emploi

**Artikel:** Immeuble, rue Edouard-Vallet : entretien avec Dominique Zanghi, architecte

**Autor:** Hahne, Antoine / Zanghi, Dominique

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-129991>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.12.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# IMMEUBLE, RUE EDOUARD-VALLET

*Entretien avec Dominique Zanghi, architecte*

## Quand êtes-vous entré dans la coopérative et quelles étaient vos motivations?

Je connaissais bien un des initiateurs de la coopérative et j'ai participé presque dès le début, en 1998 au comité qui a mis sur pied INTI. Il n'y avait encore ni terrain, ni projet architectural, les fondateurs cherchaient à réunir les compétences pour lancer véritablement la création d'une coopérative.

Séduit par leurs idées, j'ai tout de suite adhéré et suis entré dans le comité. Je devais prendre un des appartements, mais j'y ai renoncé par la suite pour des raisons personnelles. Ensuite, lorsque la coopérative a obtenu le terrain et recherché un architecte, j'ai présenté ma candidature qui a été retenue. Afin d'éviter tout conflit d'intérêt et me concentrer sur le mandat d'architecte, j'ai quitté le comité.

## Six ans se sont écoulés entre le projet et sa réalisation, pourquoi?

Nous avons rencontré pas mal d'inertie à tous les niveaux. Il a fallu établir des objectifs, des statuts clairs (et les confronter à la réalité du monde de la construction et du logement), puis obtenir un droit de superficie sur un terrain et enfin établir un projet. Le site de Cressy est en grande partie un legs au canton de Genève, qui s'est engagé à le mettre à disposition pour des coopératives, des fondations et des PPE. Ce terrain est situé à cheval sur les communes de Bernex et Confignon, à la limite d'Onex. Ce site est éloigné des centres historiques et sociaux des communes. Les infrastructures nécessaires au développement du quartier (400 nouveaux habitants environ) sont lourdes et les communes étaient très réticentes à les mettre en oeuvre.

Enfin, il faut mentionner les temps «d'apprentissage» du processus de montage, de conception et de suivi d'un projet coopératif. Le Maître de l'ouvrage est multiple, pas toujours unanime sur les choix et priorités. Au début, nous avons tergiversé sur le choix typologique, en développant une variante de projet avec duplex qui n'était pas viable financièrement, pour revenir ensuite à des appartements sur un seul niveau.

## On connaît les difficultés avec un maître de l'ouvrage multiple, surtout quand il n'est pas du métier. Quelle démarche avez-vous suivie?

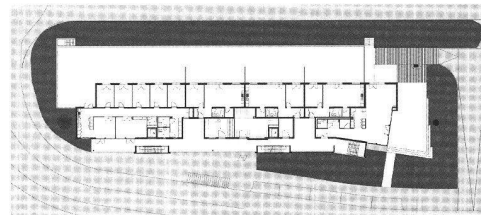
Très tôt, j'ai organisé au bureau une série de séminaires par thèmes: sensibilisation aux notions spatiales, techniques de construction, matériaux, revêtements. A l'EPFL, nous avons aussi visité ensemble l'exposition «Le logement suisse» organisée par Bruno Marchand dont j'étais assistant à l'époque.

Nous avons mis en place trois commissions (finances, gestion des logements, architecture); trois membres du comité étaient délégués par commission, pour limiter le nombre d'interlocuteurs. Le groupe informait les autres coopérateurs de l'avancement du projet et leur soumettait les décisions importantes.

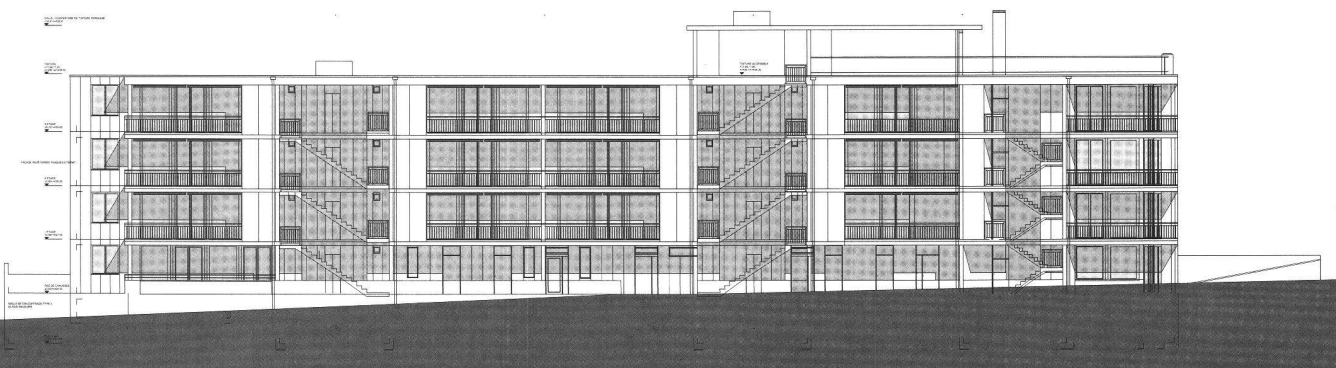
La coopérative a aussi recouru aux services d'un économiste de la construction pour vérifier les coûts au fur et à mesure de l'avancement de l'avant-projet et du projet définitif.

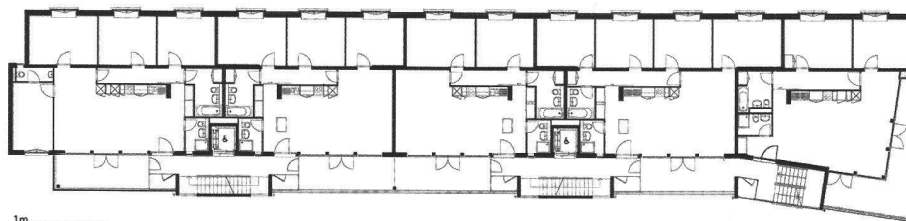
## Le montage financier d'une coopérative et ses protagonistes sont-ils contraignants pour l'architecte?

Oui. La contrainte majeure nous était imposée par l'Etat de Genève qui fixe le cadre financier, lorsqu'il met à disposition le terrain: le prix ne peut dépasser 520.-/m<sup>3</sup> SIA. Cette exigence est d'autant plus forte que la parcelle est très étroite et se trouve soumise à un PLQ qui, à mon avis, est inadéquat à la réalisation de logements économiques. Le site pourrait absorber un volume de logement plus important que prévu par le plan de quartier, notamment des bâtiments plus élevés, par exemple rez +5 étages au lieu de rez +3 selon le projet. En particulier, pour parvenir à un logement social très économique et répondre au défi imposé de 520.-/m<sup>3</sup> SIA (connaissant de plus les prix de construction genevois!), il faut réduire la part relative des infrastructures (raccordements aux canalisations et alimentations, ascenseurs, locaux communs). Le coût de ces infrastructures est en effet pratiquement fixe pour chaque bâtiment, indépendamment du nombre d'étages. Par conséquent, plus le bâtiment est élevé et plus la part des infrastructures

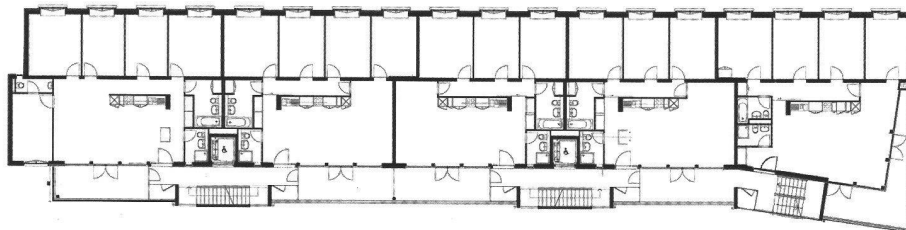


Coopérative INTI  
Façade Nord  
(entrée principale)





Plan 3ème étage



Plan 1er étage

**Rue Edouard-Vallet, Cressy (GE)**

Maître de l'ouvrage: Coopérative INTI ([www.monpetitcoin.com/inti](http://www.monpetitcoin.com/inti))  
 Architecte: Spitsas et Zanghi, GE  
 Entreprise Générale: Zschokke SA  
 Début des Travaux: Janvier 2004  
 Fin de Chantier prévu: Avril 2005  
 Cube SIA / Coût (HT): 10'215 m<sup>3</sup> / 6'700'000.- CHF  
 Appartements ([inti@monpetitcoin.com](mailto:inti@monpetitcoin.com))  
 3x 3 pièces de 59m<sup>2</sup> à 56 m<sup>2</sup> 8x 6 pièces de 113m<sup>2</sup> à 105m<sup>2</sup>  
 3x 4 pièces de 84m<sup>2</sup> à 80 m<sup>2</sup> 1x 7 pièces de 124m<sup>2</sup>  
 3x 5 pièces de 97m<sup>2</sup> à 92 m<sup>2</sup> 1x 8 pièces de 165m<sup>2</sup>

dans le prix de chaque logement s'allège. En l'occurrence, le bâtiment «consomme» trop de terrain et d'infrastructures par rapport à ses 19 logements. Dessiner un plan rationnel, avec une bonne distribution, qui respecte de plus le cahier des charges et le cadre financier extrêmement serré, était une gageure sur ce terrain, compte tenu de ce PLQ exagérément restrictif. Dans les faits, la forme du bâtiment est l'exacte expression de ces contraintes et des vœux de la coopérative.

L'Office Cantonal du Logement pose également des conditions, puisqu'il s'agit de logement partiellement subventionné (au moins 60% des appartements). En l'occurrence, cette contrainte s'applique plutôt à la coopérative: elle ne peut théoriquement choisir que 20% de locataires ayant droit aux subventions. Pour l'architecture, les exigences se limitent à des surfaces minimales pour les pièces.

Enfin, la banque a exigé une garantie totale sur les coûts, parce que son financement couvre le 95% du coût global. L'appel à une entreprise générale a été lancé, après l'obtention du permis de construire, afin qu'une seule entité puisse couvrir tous les risques.

**La forme du bâtiment et les choix constructifs sont donc directement liés aux contraintes de la parcelle?**

Oui, la forme de la parcelle (étroite et longue) et les règlements sont déterminants: ceux-ci exigent d'implanter les façades à une distance égale à la hauteur du bâtiment depuis la limite de la parcelle et l'axe de la route (diagonale à 45%). De plus, les pièces de séjour sont orientées au sud-ouest où se trouve également la route d'accès: il fallait éviter de rapprocher exagérément l'entrée et les balcons de cette route. L'astuce de la courbe permet d'augmenter sensiblement cette distance et d'offrir une meilleure accessibilité et habitabilité aux logements.

Constructivement, la façade est un voile porteur percé en béton, légèrement plus cher qu'un mur en béton normal.

Le schéma structurel est élémentaire: façades porteuses avec un mur de refend au centre, système permettant de «libérer» le plan dans la longueur. Comme le maître de l'ouvrage tenait à ce que chaque appartement ait une chambre à coucher de 14m<sup>2</sup> et une surface minimale de 12m<sup>2</sup> pour toutes les autres chambres, les cloisons se décalent dans le plan d'étage, en fonction de la diminution progressive de largeur du bâtiment à chaque étage. Les baies se décalent également en façade, produisant ainsi une certaine animation (améliorant simultanément la rigidité du voile).

**Céder la réalisation à une entreprise générale n'est-il pas frustrant, même en conservant la direction architecturale?**

Oui, c'est frustrant, surtout compte tenu du temps investi dans la mise en place d'un processus, des rapports de collaboration avec la commission et le comité de la coopérative et des risques pris au début (pas de garantie de rétribution!) Espérons que le bâtiment n'en souffre pas trop. Le dossier d'exécution pour l'appel d'offres aux entreprises est très complet et le choix de tous les matériaux est fixé, mais inévitablement certains choix sont déjà remis en question. Non seulement les mesures d'économie risquent d'appauvrir la qualité du détail ou de certains matériaux mais elles s'effectuent également au détriment des convictions écologiques du maître de l'ouvrage: vivre derrière 10 cm de polystyrène expansé ou 10 cm de laine de pierre n'est pas tout à fait pareil.

**Travailleriez-vous à nouveau pour une coopérative?**

Oui bien sûr, c'est très enrichissant; le processus est très constructif et stimulant. Après cette expérience, je pense que «l'apprentissage» de la conception d'un logement et d'un bâtiment doit être effectivement vécu par l'ensemble du comité jusqu'aux prémisses de l'avant-projet; ensuite seulement, des charges plus précises peuvent être déléguées à la commission de construction. L'organisation devrait être plus rigoureuse lors de la définition des objectifs et des moyens. Mais pour le reste, une coopérative est un maître de l'ouvrage comme un autre, avec ses souhaits, ses attentes et sa multiplicité qui le rendent plus complexe mais aussi plus intéressant.

Propos recueillis par Antoine Hahne