

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	47 (1974)
<b>Heft:</b>	1
<b>Artikel:</b>	Habiter ou loger : l'exemple d'Onex
<b>Autor:</b>	Hussy, Charles
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-127594">https://doi.org/10.5169/seals-127594</a>

### **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:** 21.02.2026

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

# Habiter ou loger: l'exemple d'Onex

18

## 1. Le contenu des deux termes

Pour Heidegger<sup>1</sup>, l'habitation est l'être même de l'homme et l'expression de sa condition. Il convient donc, selon lui, de bâtir à partir de l'habitation, et non l'inverse. Pourtant, de nombreux exemples montreraient que généralement, on demande aux gens d'habiter à partir du bâti. Habiter, pour Heidegger, cela revient à être et à penser<sup>2</sup>. Chez Le Corbusier<sup>3</sup>, on trouve la maison-outil, qui est une machine à habiter; à première vue, c'est le logement et il faut en rechercher la meilleure standardisation. L'habitation qu'il préconise répond avant tout à une nécessité d'échange-étrangère à la pensée de Heidegger-, mais ne renonçant pas aux valeurs d'usage. Cette conception est plus actuelle, et pourquoi pas? Cela veut dire que l'habitation possède un contenu unique, commun à tous les hommes, ce qui autorise à construire des logements d'un certain type et à les louer. Avec une telle optique, l'architecte s'attribue un rôle important.

Le terme «habiter» évoque la pleine possession, le pouvoir d'être chez soi et de gérer l'espace environnant, tandis que «loger» suggère l'attitude diamétralement opposée, qui consiste à utiliser, pour sa résidence, un espace existant, de telle sorte que l'on s'en remet, pour l'évaluation de ses propres besoins, à l'expérience et à l'intelligence d'un entrepreneur immobilier. Les deux attitudes s'opposent, la première privilégiant l'usage, c'est-à-dire la finalité même de l'action de résider, la seconde, plus économique, privilégiant l'échange d'un logement prêt à occuper contre un loyer.

Dans un quartier résidentiel comme Onex, l'importance prise par les relations d'échange dépasse toute mesure. On peut bien chercher à y démêler tous les intérêts écono-

miques en jeu, du promoteur au locataire en passant par le constructeur et la régie, mais on reste sur sa faim, à voir y retrouver des qualités de l'urbain; la monotonie d'un type d'emprise et la dépendance radicale du locataire entraînent une carence complète des valeurs d'usage. Partant, Onex-Cité répond tout aussi peu à l'une qu'à l'autre interprétation: l'Onésien n'habite pas, car l'espace dont il dispose ne lui laisse aucune possibilité de modification de son environnement; mais il ne loge pas non plus, car sa «cellule» ne remplit pas les conditions de la maison-outil. Pour qu'il loge, il faudrait que lui soient offertes un certain nombre de valeurs d'usage qui lui font défaut. Les faits qui suivent en témoigneront.

## 2. La Cité nouvelle d'Onex

Depuis 1960, la croissance de la ville de Genève a fait suivre brusquement une série de nouveaux quartiers; Onex, jusque-là petite commune riveraine du Rhône à vocation agricole, est aujourd'hui un morceau détaché de la ville qui a gardé son autonomie. Précisons tout de suite que cette autonomie est assez théorique: par le travail pendulaire, par les multiples services urbains qui n'ont pas suivi la réalisation de la Cité nouvelle, le nord d'Onex, distant du centre, tourne également le dos à sa commune, sorte d'éponge qui alternativement aspire et refoule les habitants, auxquels sont offerts sur place un minimum de services et d'emplois. À la différence des villas proches, qui représentent une colonisation lente et intégrée des alentours du village, la brusque surrection des blocs a rompu au départ, une unité communale et bouleversé un système d'utilisation du sol. De la sorte, le secteur au nord de l'ancien village se présente comme le déversement d'un front urbain, curieusement aligné sur le côté nord d'un grand axe routier. Ce flot urbain qui contourne et envahit l'espace rural ancien et ses annexes pavillonnaires exerce un poussée plus forte sur les îlots de villas qui étranglent son écoulement en bandes parallèles, mais la complexité du système foncier garde à ces petites parcelles une capacité de résistance peu imaginable.

Dans les lignes qui suivent, un bref aperçu historique dégagera pour notre propos les circonstances qui ont été à l'origine de la formation de cette zone résidentielle; nous passerons ensuite aux caractéristiques de contenuant (meubles, instruments urbains) et de contenu (les habitants eux-mêmes) propres au logement subventionné d'Onex. La population onésienne actuelle équivaut à quarante-cinq fois celle de 1905. À cette date, le village d'Onex

<sup>1</sup> Tiré de F. Choay: *L'Urbanisme, Utopies et Réalités*, Seuil 1965. «Si dur et si pénible que soit le manque d'habitations, si sérieux qu'il soit comme entrave et comme menace, la véritable crise de l'habitation ne consiste pas dans le manque de logements. La vraie crise de l'habitation (...) réside en ceci que les mortels en sont toujours à chercher l'être de l'habitation et qu'il leur faut d'abord apprendre à habiter.» (Page 434.)

<sup>2</sup> «L'habiter (selon Heidegger), c'est l'occupation par laquelle l'homme accède à l'être, en laissant surgir les choses autour de soi, en s'enracinant.» (Texte de F. Choay, page 57, op. cit.)

<sup>3</sup> «Il faut étudier la cellule parfaitement humaine, celle qui répond à des circonstances physiologiques et sentimentales. Arriver à la maison-outil (pratique et suffisamment émouvante) qui se revend ou se reloue. La conception mon-toit disparaît (régionalisme, etc.) car le travail se déplace (l'embauche) et il serait logique de pouvoir suivre avec armes et bagages.» (*Vers une architecture*, Crès 1925, page 108.)

rattaché au territoire genevois depuis 1816, comptait 83 habitations totalisant 442 habitants; l'agriculture occupait ses actifs, avec en outre une fabrique d'encre et deux moulins. Onex appartenait au terroir genevois céréalier. Aujourd'hui, cette commune compte quelque 20 000 habitants, mais l'évolution n'a pas été linéaire. Une croissance stable avait porté le nombre des Onésiens à 1200 en 1958, puis s'accélérant, à 2500 en 1962; cette évolution allait prendre ensuite une allure galopante:

5000 en 1964  
7000 en 1965  
10000 en 1966  
11000 en 1967  
12000 en 1968

Au recensement fédéral de 1970, Onex figurait en tête des communes suisses qui avaient vu leur population s'accroître le plus par rapport à 1960. Onex suggère l'image d'un épanchement à partir de l'agglomération gonflée vers un proche espace de déversement. A l'époque des premiers projets, une crise frappait avec une force accrue les personnes en quête d'un toit; les autorités regardèrent alors vers Onex et l'on se résolut, selon les termes mêmes d'un régisseur de la place, à «en mettre un coup pour étaler le marché du logement».

Certains facteurs de situation: les bords du Rhône, ses brouillards, joints à la présence d'une route de ceinture et, vers le sud, au développement pavillonnaire, avaient laissé se prolonger une vocation agricole sur les quelques hectares du nord de la commune; ce secteur isolé, resté libre et pas cher, à moins de 4 km. du centre de Genève, offrait un appât de taille aux spéculateurs et aux promoteurs talonnés par la demande de logements. Le Grand Conseil, associé à la Fondation Cité Nouvelle, définit un plan «ad hoc» faisant d'Onex une «extension de la zone d'expansion urbaine».

Ainsi, le boom démographique de la fin de la décennie 1950-1960 et l'intervention de l'Etat dans la question du logement vont se conjuguer pour imprimer un tournant décisif au destin de la commune. On retrouve aujourd'hui, inscrites dans l'espace, les trois grandes phases de son histoire. De l'ancienne trame rurale, il subsiste un village sans agriculteurs: le noyau rural, protégé mais défonctionnalisé, laisse apparaître – sans doute à cause de son environnement – un certain état d'abandon. Le demi-siècle d'extension pavillonnaire se poursuit au sud de la route de Chancy, parcelles bocagères plantées de villas vivant sous le signe d'une intimité jalouse, tandis que l'avancée

urbaine est en passe d'investir totalement la zone nord. Là sont les grands immeubles, alignés sur une trame routière à angles droits, où seule la couleur grise, ocre-jaune ou blanche des façades et leur broderie de fenêtres austères et de balcons permettent de distinguer une volée de constructions d'une autre; le genre de vie n'apparaît que dans les pulsations lentes et intenses du trafic, sans que le regard puisse déceler le moindre indice d'existence individuelle. La vie en commun se réduit au passage pressé devant les boîtes aux lettres ou au croisement fortuit dans l'ascenseur. Dans le secteur des petits immeubles toutefois, à partir d'une certaine distance du village, une vie de quartier réapparaît, avec des bruits de voix et des cris de gosses mêlés au passage sporadique des voitures et l'impression, si l'on cherche quelqu'un ou quelque chose, que tôt ou tard on sera renseigné.

La démarcation des deux grands ensembles actuels se fait par une route qui, de voie de desserte, est sans doute devenue coupure; la route de Chancy pose une limite provisoire aux volontés lointaines de réaménagement local, qui chassent les lotissements vers le sud. Les plans futurs, déjà en voie de réalisation, ménagent des zones boisées: au nord-ouest, les terrains proches du bois accueilleront un centre sportif. Il reste néanmoins que, de l'avis des spécialistes, Onex comptera en 1980 quelque 30 000 personnes.

### 3. Aspects du logement subventionné d'Onex

En 1960 se constitue la Fondation Cité Nouvelle, de droit privé, composée de cinq membres nommés par l'Etat et chargée d'acquérir des terrains, de faire construire les immeubles et de les vendre ensuite à prix coûtant à des institutions d'utilité publique, fonds de prévoyance et caisses de retraite professionnelles.

La réalisation débute par Onex I et Onex II, grandes étapes de 270 appartements en 5 blocs et de 1331 appartements en 10 blocs, suivies plus tard par deux petites opérations en cours d'achèvement. La grande majorité des immeubles relèvent des lois HLM avec subventions annuelles de 2%. Onex I débute avec des loyers de 550 fr. la pièce, portés à 670 fr. en 1969, en raison de la hausse des taux hypothécaires. Les logements respectent les normes minimales de surface (20,4 m<sup>2</sup> en moyenne) et de confort (sans loggia). Devant les difficultés rencontrées par la fondation, l'infrastructure sociale (commerces, écoles, parking, centre médico-social...) est progressivement prise en charge par la commune; celle-ci, notamment, se réserve

une parcelle primitivement destinée aux immeubles, afin d'y créer un centre civique; les immeubles prennent alors la place du second centre commercial prévu au programme. Les immeubles d'Onex I sont entièrement occupés dès janvier 1963 et vendus, par la fondation, au prix coûtant. En 1962, une action logement de l'Etat déclenche la réalisation de la seconde étape, prenant en charge 60% du prix de l'opération. Trois immeubles accueillent des logements HBM (habitations à bon marché) destinés à des économiquement faibles. La commune accroît l'équipement en ouvrant deux écoles enfantines, en agrandissant le centre médico-social et en créant une crèche-garderie d'enfants. L'école d'Onex-Parc (la plus importante) est mise sur plans dès 1962, comportant un bassin nautique et de nombreuses salles de sociétés. La commune fait preuve d'initiative pour être partie prenante dans l'évolution de la cité: elle doit s'adapter au plan *ne varietur* du Grand Conseil genevois. Elle obtient en don une parcelle qui, en définitive et sauf nouvelle modification, deviendra le Centre civique. Les problèmes scolaires sont au premier plan, les taux d'enfants en âge de scolarité atteignant 14,5% en 1966 – la fourchette généralement admise oscille entre 10 et 12% – pour bondir littéralement par la suite jusqu'à 18%, avec l'ouverture des jardins d'enfants. La cause en est, évidemment, une forte immigration de jeunes couples ayant des enfants en bas âge. Onex II est réalisée entre 1962 et 1966; elle obéit à des exigences supérieures en surface et en confort, mais coïncide avec un fort renchérissement des prix des terrains et du coût de la construction. Deux grandes entreprises genevoises sont chargées directement des travaux de gros œuvre; l'appel d'offre n'a ainsi pas joué lors de la seconde étape<sup>1</sup>, et les prix imposés par les Maisons Induni et Cuénod ont absorbé le bénéfice tiré de l'amélioration de leur productivité résultant de la première étape. Constatons la contradiction entre ce fait et l'idée de départ, qui était de libéraliser le marché du logement. Les dernières étapes de la cité ont vu se poursuivre le renchérissement des loyers, avec l'introduction des HCM (habitation pour classe moyenne) et des loyers libres. De ce bref aperçu, on retiendra la précarité des moyens financiers mis en œuvre pour réaliser un ensemble urbain si concentré. Quant aux types de sociétés propriétaires d'immeubles, disons pour être bref que le logement de

la Cité nouvelle apparaît sous deux grandes rubriques: d'une part un logement social et professionnel, exploité dans le cadre du Service social ou de la main-d'œuvre, d'autre part un logement – qui se développe actuellement – à caractère de placement immobilier. En résumé, Onex bénéficie d'une protection effective des loyers par le système du subventionnement, qui par ailleurs introduit des éléments sociaux moins positifs. Enfin, il faut évoquer les loyers libres d'Onex, qui gagnent en importance à la cité; ils favorisent un mixage social.

L'analyse du contenu familial et social des immeubles renforce l'impression d'uniformité dans le spectre des revenus et des activités professionnelles. La présence étrangère avoisine les 10%, mais les Confédérés non genevois sont fort nombreux par rapport aux Genevois. Les étrangers taxés à la source sont surreprésentés dans les grandes tours, où le loyer, comme le revenu, est inférieur à la moyenne; ils ont un taux d'occupation plus élevé que les Suisses (3,7 personnes par logement contre 3,04 pour les Suisses). La grande majorité des habitants de la Cité nouvelle représente une population chassée du centre par le développement des affaires et la hausse des loyers urbains. Employés et ouvriers peuplent la Cité nouvelle; ils ont des revenus très comparables, de niveau moyen. En ce qui concerne leur taux d'occupation et leur revenu, ils n'ont rien à envier à la situation moyenne en Suisse romande des ménages salariés<sup>1</sup>, tout en restant, eux aussi, typiquement salariaux. La faiblesse fiscale de cette population par rapport au budget communal, en l'absence de grandes entreprises et de fortunes (les centimes communaux sont les plus élevés du canton), a creusé un fossé entre les besoins d'équipement et les moyens des finances publiques depuis 1960. Ajoutons, sur le plan médico-social, qu'on avait connu une situation de départ assez inquiétante, provoquée par le drainage de cas divers signalés auparavant en ville de Genève. Là encore un effort sérieux a été fait, quoique ce milieu trop concentré, s'il n'est pas en lui-même une cause de troubles individuels, continue à en être le révélateur. Les facteurs propres à la situation d'Onex, à l'écart, s'ajoutent à la morphologie des immeubles, à leurs appartements non traversants, à la monotonie du site qu'aggravent de fréquents brouillards d'automne.

<sup>1</sup> Renseignements tirés de *L'Industrie du Bâtiment et l'Urbain*, enquête de l'Ecole d'architecture, Genève 1971.

<sup>1</sup> Enquête «Aisance et privations sur les ménages salariés de Suisse romande», Mouvement populaire des familles, Genève 1968.

#### 4. Heidegger: «Bâtir à partir de l'habitation»

Le paysage d'Onex montre une uniformité qui confine à la monotonie à chacune des échelles de perception. Le dessin d'ensemble, inspiré de canevas à l'honneur en Suisse dans les années 1960, est indéfiniment extensible et il obéit au seul critère de l'espacement minimum des immeubles, de part et d'autre d'une avenue pleine de nuisances pour le piéton. Il s'en dégage une géométrie verticale de blocs parallèles ou perpendiculaires les uns aux autres, avec peu de variantes dans les dimensions. Ce modelage uniforme tranche sur un territoire communal jusque-là composé d'espaces ouverts, du village et d'annexes résidentielles de petits locatifs groupés. A l'échelle des immeubles, l'uniformité s'impose au regard; seule, la moitié est de la cité est pourvue de loggias suffisamment spacieuses pour être utilisables. A l'extérieur, les aménagements collectifs se réduisent au strict minimum: rien, hormis les pelouses, n'a été sacrifié pour modérer les nuisances de l'empilement humain.

Monotonie d'ensemble, monotonie des pelouses et des façades, monotonie aussi de la vie de quartier. Cette dernière est dominée par des rythmes quotidiens d'origine diverse, principalement par le trafic pendulaire et le trafic de ravitaillement. Les jours d'œuvre, la cité est tout entière animée par la pulsation des travailleurs, motorisés pour la plupart. Le cas extrême d'Onex – ici encore – veut que cette commune ne s'occupe pratiquement que de tâches issues de la fonction résidentielle. En conséquence, la répartition professionnelle de ses habitants est sans lien direct avec les emplois qu'elle offre, ce qui libère pour les emplois industriels proches presque quatre cinquièmes des actifs<sup>1</sup>. La cité s'est implantée au carrefour d'un grand axe méridien et d'une pénétrante, qui draine le sud-ouest du canton. Cette situation explique l'extraordinaire amoncellement d'autos aux heures de loisirs et le trafic des heures de pointe, faisant du quartier un dortoir encombré et bruyant, îlots de vie noyés dans le flot du trafic. Dans l'équipement local, les commerces groupés polarisent le trafic du soir et du samedi. L'équipement scolaire est très important et bien conçu, en dépit de la rareté de l'espace; un projet existe, de Centre civique communautaire et culturel, qui devrait améliorer les possibilités de rencontre. Jusqu'ici pourtant, la monotonie de l'espace créé

(bloc; vide; bloc...) et l'absence de pôles d'affluence font d'Onex une annexe urbaine détachée, sans grande personnalité, pauvre en fonctions urbaines de qualité. En résumé, un lourd handicap pèse sur la morphologie et sur tout le substrat matériel d'une vie collective. La Cité nouvelle porte la marque d'une conception hâtive, avare d'espace, qui est responsable d'une véritable anémie urbaine.

On n'habite pas à Onex, on n'y loge pas, on y réside tant bien que mal. Le contexte d'urgence qui a fait surgir la Cité nouvelle est responsable d'une morosité d'ensemble dans l'aspect du quartier et dans les contacts quotidiens. Dix années d'évolution et d'extension n'ont pas pu modifier cet espace créé sans idée centrale et la cité d'aujourd'hui manque de cohésion et de vie autonome. Car, de même que l'espace d'Onex, dépourvu d'équipements propres et de dessin d'ensemble, ne peut s'interpréter qu'en fonction de la ville proche, c'est de la ville aussi que relève fonctionnellement sa population, ce qui n'est pas pour favoriser une intégration de quartier.

Charles Hussy,  
assistant à l'Université de Genève

<sup>1</sup> Un cinquième des actifs d'Onex travaillent sur la commune, où ils occupent trois cinquièmes des emplois existants; au total, ces emplois équivalent à moins du tiers des actifs.