

N° 06 – MARS 2020

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2019

Au cours de l'année 2019, 2 366 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (2 058) se situent dans des bâtiments nouvellement construits, un chiffre bien inférieur à celui de 2018 (2 717), mais élevé par rapport aux années précédentes (1 725 logements par an, en moyenne, entre 2009 et 2018). A noter que l'année 2018 était particulièrement productive en termes de construction de logements, puisqu'un tel niveau n'avait pas été atteint depuis 1977.

En prenant en compte les logements issus de transformations (308) ainsi que les logements détruits (235), le gain total se fixe à 2 131 logements. Ainsi, le seuil de 2 000 logements est dépassé pour la cinquième année consécutive.

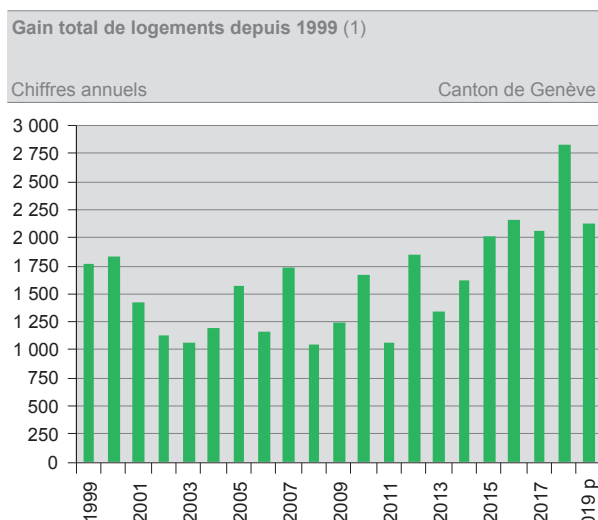
Gain total de logements en 2019 (1)	
Chiffres annuels	Canton de Genève
Logements construits	2 366
Logements issus de nouvelles constructions	2 058
Logements issus de transformations	308
dont issus d'aménagements de combles	27
dont issus de surélévations d'immeubles	118
Logements détruits	- 235
Logements démolis	- 150
Logements perdus suite à des transformations	- 85
Gain total de logements	2 131

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Le parc de logements du canton de Genève compte 236 791 logements à fin 2019.

A court terme, le potentiel de construction de logements neufs est très fort. Le nombre de logements en cours de construction à la fin de l'année se fixe à 7 789, contre 4 057 logements par an en moyenne de 2009 à 2018. Le nombre de logements en cours de construction en fin d'année ne cesse d'augmenter. Fin 2019, le seuil de 7 000 logements est dépassé pour la première fois depuis la création de cette statistique, en 1977.



(1) Le gain total tient compte des constructions neuves, ainsi que des gains et des pertes de logements issus des transformations et des démolitions.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Par ailleurs, en 2019, le nombre de logements autorisés à la construction s'élève à 3 402 et celui des logements mis en chantier à 2 463, des chiffres élevés par rapport aux moyennes enregistrées au cours des dix dernières années (2 446 logements autorisés et 1 941 mis en chantier).

Logements neufs		
Chiffres annuels		Canton de Genève
	Année 2019 (1)	Moyenne entre 2009 et 2018
Construits	2 058	1 725
En cours de construction (2)	7 789	4 057
Mis en chantier	2 463	1 941
Autorisés	3 402	2 446
En requête	3 919	3 099

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de bâtiments

En 2019, 468 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre supérieur à la moyenne des dix dernières années (380). La majorité de ces bâtiments sont des maisons individuelles (65 %).

Les bâtiments nouvellement construits représentent un volume de 2,361 millions de m³ et une valeur de 1,934 milliard de francs, des chiffres élevés par rapport aux dernières années (en moyenne, entre 2009 et 2018, 1,872 million de m³ et 1,424 milliard de francs courants). En termes de coût de construction (rapport entre la valeur et le volume), 2019 est légèrement plus élevé que la moyenne des années précédentes (819 francs par m³ en 2019, contre 766 en moyenne entre 2009 et 2018).

En amont dans le processus de construction, le constat est similaire. Le nombre de bâtiments en cours de construction à fin 2019 s'élève à 913. Ces bâtiments représentent un volume de 7,342 millions de m³ et une valeur de 5,801 milliards de francs, des chiffres élevés par rapport à la moyenne des dix dernières années (respectivement 5,426 millions de m³ et 3,930 milliards de francs courants).

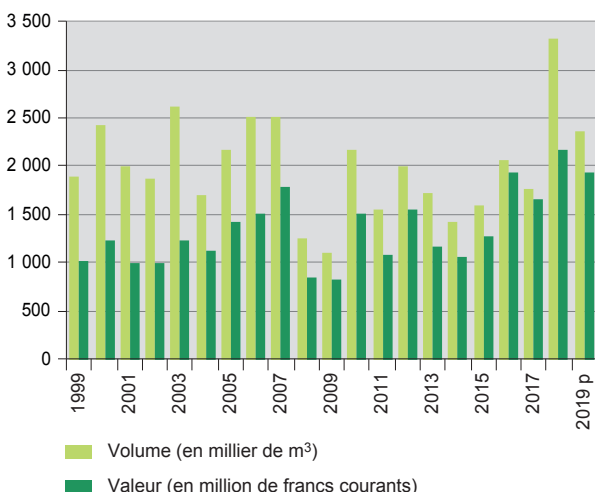
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2019

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2019, la durée médiane de l'ensemble des étapes de construction, soit du dépôt de la requête en autorisation de construire à la fin des travaux, est de 43 mois. Cette durée est inférieure à 30 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 69 mois pour 10 % des bâtiments également. Elle dépend en grande partie du type de bâtiment. En effet, la durée médiane de construction d'une maison individuelle est de 40 mois, alors qu'elle s'élève à 50 mois pour un bâtiment d'habitat collectif.

Parmi les trois phases qui composent le processus de construction d'un bâtiment à usage d'habitation, celle de la construction proprement dite, à savoir entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, est la plus longue. Ce constat vaut tant pour une maison individuelle que pour un bâtiment d'habitat collectif. En effet, elle est de 21 mois pour une maison individuelle et de 25 mois pour un bâtiment d'habitat collectif. A l'opposé, la durée la plus courte, pour une maison individuelle, est celle qui s'écoule entre le dépôt de la requête et la délivrance de l'autorisation de construire (durée médiane de 7 mois). Pour un bâtiment d'habitat collectif, la durée la plus courte est celle qui a lieu entre la délivrance de l'autorisation de construire et l'ouverture du chantier (durée médiane de 9 mois).

Volume et valeur des bâtiments neufs construits depuis 1999

Totaux annuels Canton de Genève

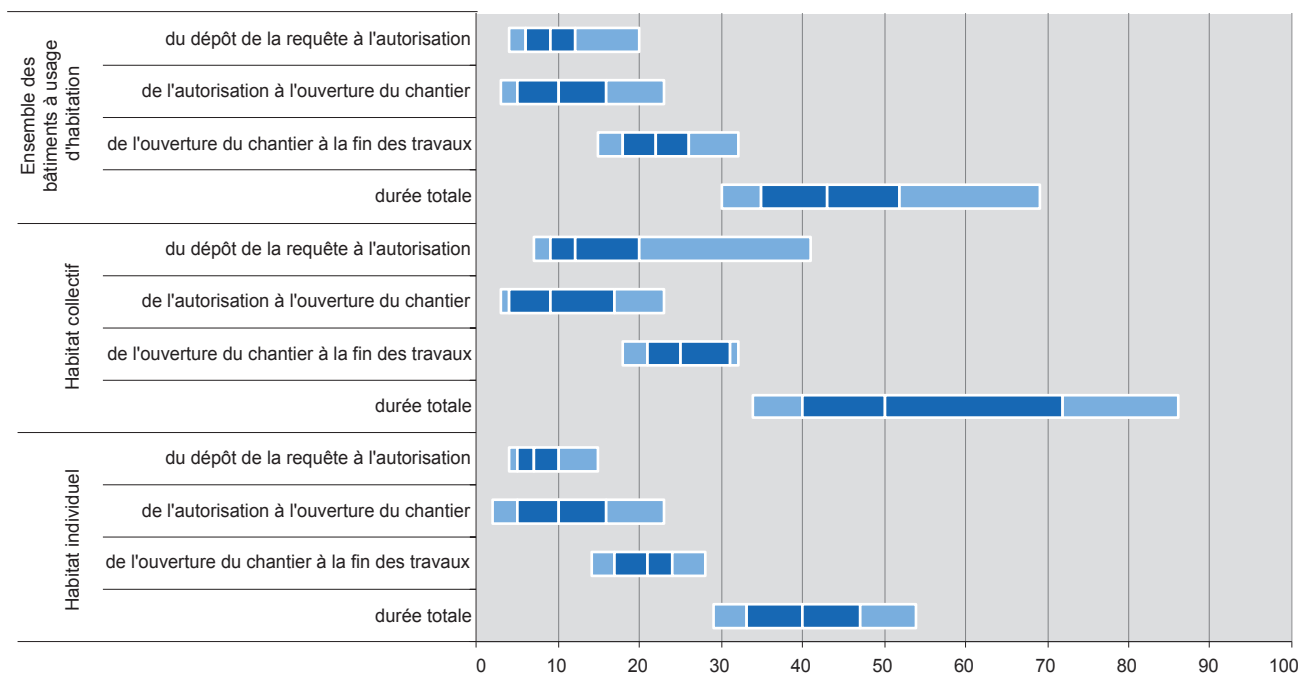


Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

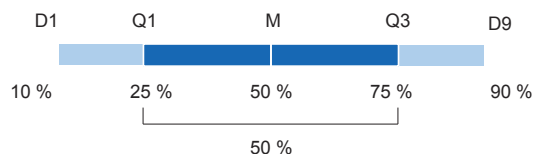
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2019

En mois, chiffres provisoires

Canton de Genève



Source: OCSTAT - Statistique du parc immobilier



Comment interpréter un graphique de type « boîte à moustaches » ?

Le type de graphique appelé « boîte à moustaches » permet de comparer la durée de chacune des étapes de construction. Plus la boîte est positionnée à droite dans l'illustration ci-dessus, plus la durée de l'étape est longue. Chaque « boîte » est formée de quatre parties, dont les cinq limites correspondent aux cinq quantiles principaux de la distribution. Le premier décile (D1, première limite depuis la gauche de chaque boîte) sépare des autres les 10 % des dossiers dont la durée est la plus courte. Le premier quartile (Q1), soit la deuxième limite depuis la gauche, sépare des autres les 25 % des dossiers dont la durée est la plus courte.

La durée médiane (M) d'un dossier correspond à la durée pour laquelle la moitié des durées lui sont inférieures, l'autre moitié supérieures. Les deux limites suivantes, correspondant au troisième quartile (Q3) et au neuvième décile (D9), séparent des autres les 25 % (Q3) et 10 % (D9) des dossiers dont les durées sont les plus longues. Pour chacune des étapes, 25 % des dossiers peuvent être qualifiés de « courte durée » (dossiers dont la durée est inférieure à Q1) et 25 % peuvent être considérés comme de « longue durée » (durée supérieure à Q3).

Où a-t-on construit en 2019 ?

En 2019, 2 058 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Le seuil de 100 logements neufs construits est atteint dans huit communes. La ville de Genève (526 logements), Lancy (265) et Meyrin (196) arrivent en tête.

La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. En ville de Genève, 170 logements neufs ont été construits dans le cadre du projet immobilier *Au cœur des Genève's*, dans le secteur Bouchet-Moillebeau. Par ailleurs, 140 logements ont été construits à l'avenue de Riand-Parc, dans le quartier du Mervelet.

A Lancy, le chemin Daniel-Ihly recense désormais 184 logements de plus. La construction de ces logements s'inscrit dans le plan directeur de quartier *Les Marbriers*.

A Meyrin, 191 logements situés dans le quartier des Vergers ont été livrés en 2019. A fin 2019, ce nouveau quartier recense plus de 1 000 logements habitables. Ce projet d'envergure devrait être finalisé en 2020 et compter environ 1 350 logements au total.

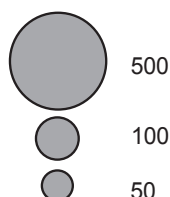
En considérant le nombre de logements neufs construits en 2019 par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Vandœuvres est la plus dynamique, avec un ratio de 12 %. Ces nouvelles constructions (127 logements au total) se situent notamment à la route de Pressy et à la route de Meinier.

Logements neufs construits, par commune, en 2019

Chiffres annuels provisoires

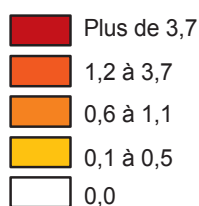
Canton de Genève

Effectif

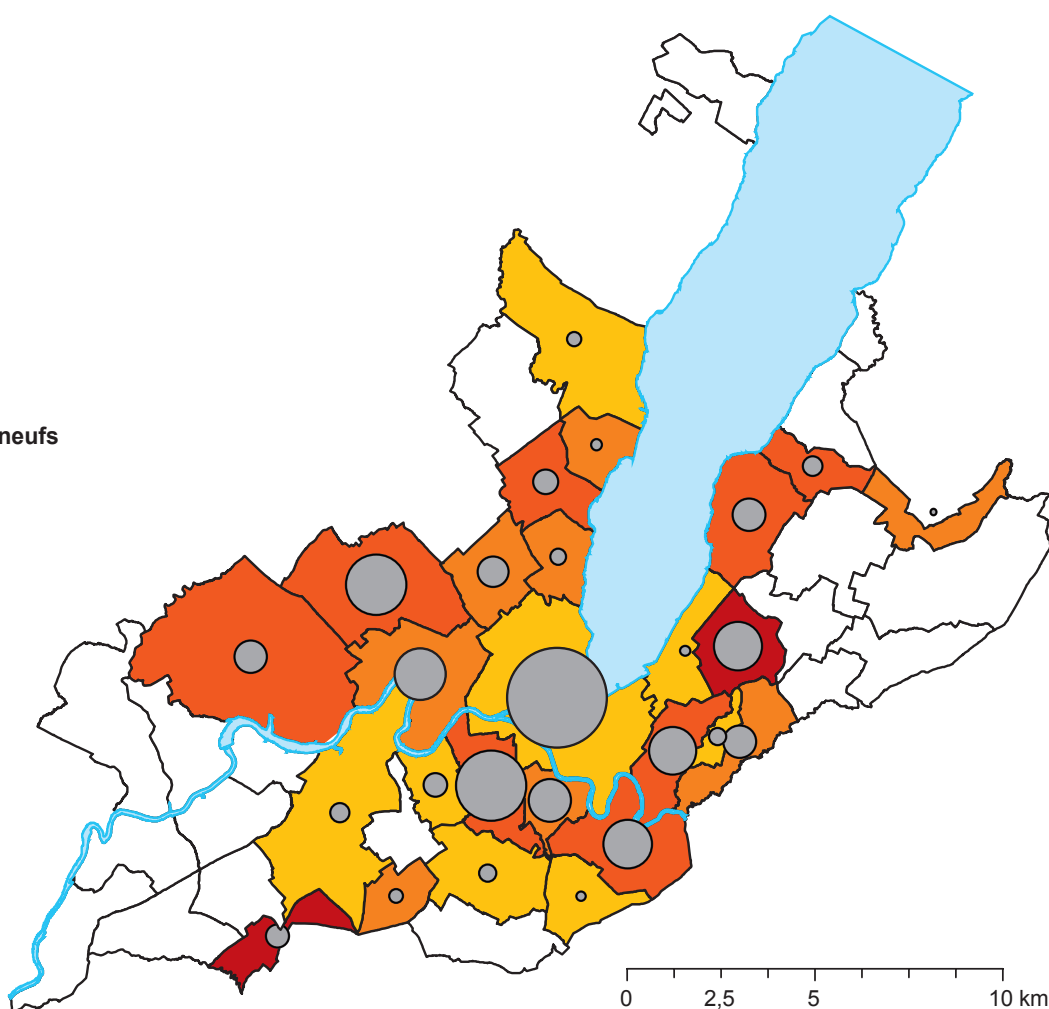


Canton : 2 058

Ratio des logements neufs construits, en % (1)



Canton : 0,9



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2019).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier • Fond de carte : DIT

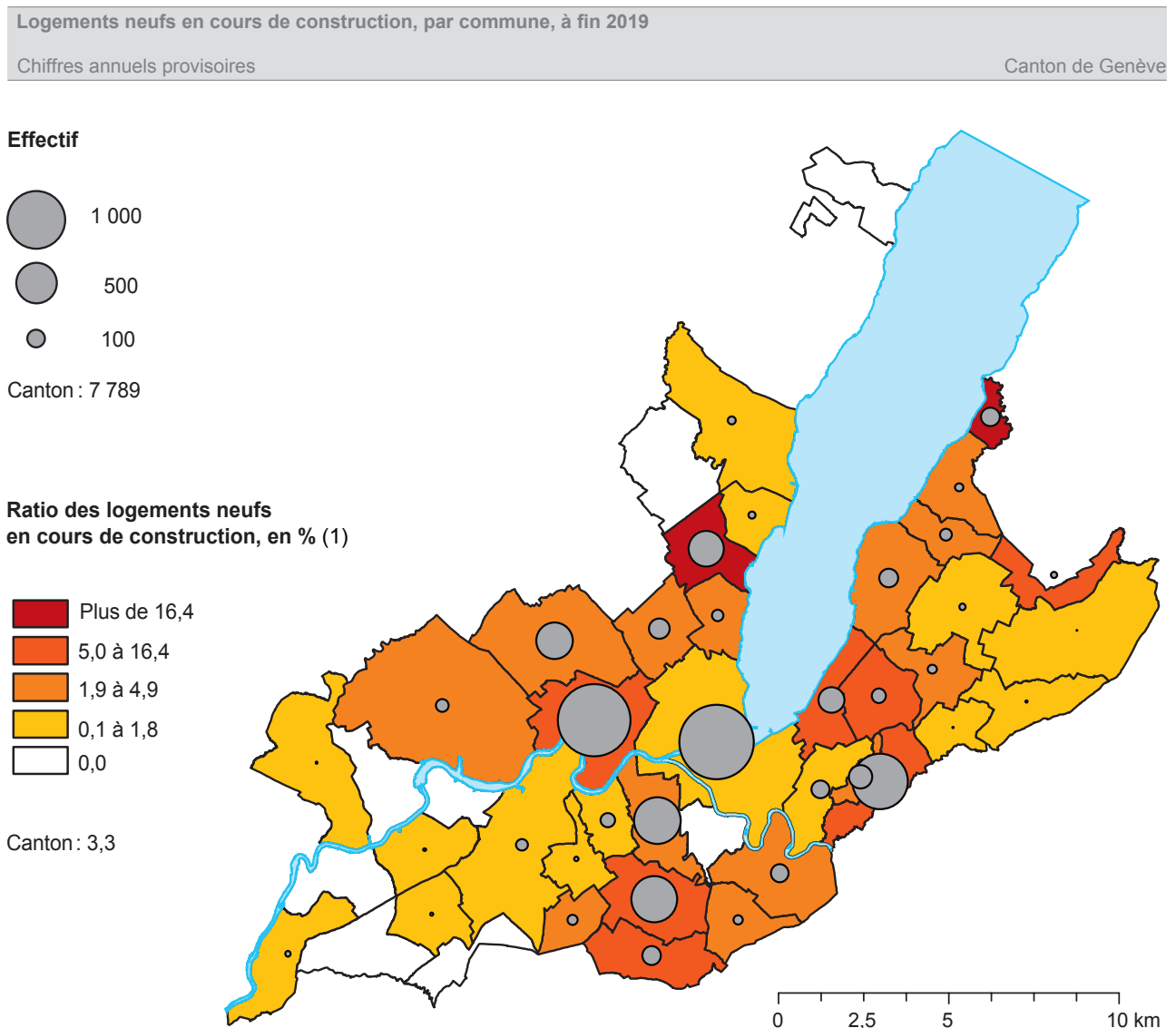
Où est-on en train de construire ?

A fin 2019, 7 789 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 500 logements est dépassé en ville de Genève (1 637), à Vernier (1 572), Thônex (946), Lancy (674) et Plan-les-Ouates (652).

Comme pour les logements construits, la grande majorité des logements en cours de construction font partie de « grands projets » d'habitat collectif. C'est le cas notamment dans le quartier de l'Étang, à Vernier, où 1 164 logements sont en cours de construction à fin 2019. A Thônex, la première partie du projet *Communaux d'Ambilly* groupe 670 logements en cours de construction à fin 2019 et, à Lancy, 393 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge*. Par ailleurs, la troisième partie du projet *Chapelle – Les Sciens* qui se trouve sur la commune de Plan-les-Ouates dénombre 614 logements en cours de construction à fin 2019.

En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Le projet de la *Cité internationale du Grand Morillon* compte 384 logements en cours de construction à fin 2019. Par ailleurs, 185 logements sont en cours de construction au chemin des Ouches, dans le quartier de la Concorde.

En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Bellevue va connaître une croissance de 30 % de son parc de logements à moyen terme. En effet, à fin 2019, 376 logements sont en cours de construction, dont 288 dans le cadre du projet *Champ-du-Château* situé à la route des Romelles.



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2019).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier - Fond de carte : DIT

Où construira-t-on ?

En 2019, 3 402 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Un grand nombre se concentrent en ville de Genève et dans la commune de Lancy (respectivement 740 et 500 logements). La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers.

En ville de Genève, environ 300 logements ont été autorisés au chemin Ella-Maillart, dans le quartier des Allières (Eaux-Vives), et environ 140 logements au Square Aimée-Rapin, dans le quartier de La Forêt.

A Lancy, près de 200 logements ont été autorisés dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge*. Ces logements ont déjà été mis en chantier durant l'année 2019.

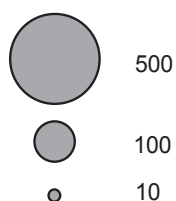
En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Troinex présente le ratio le plus élevé : les 378 logements autorisés représentent 38 % du parc de logements de la commune. La plupart de ces logements font partie du projet immobilier *Le parc des Crêts*. A noter que ce projet fait l'objet d'un recours sur l'autorisation de construire depuis fin 2019.

Logements neufs autorisés, par commune, en 2019

Chiffres annuels provisoires

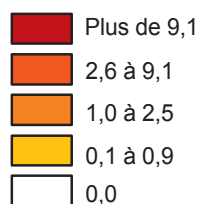
Canton de Genève

Effectif

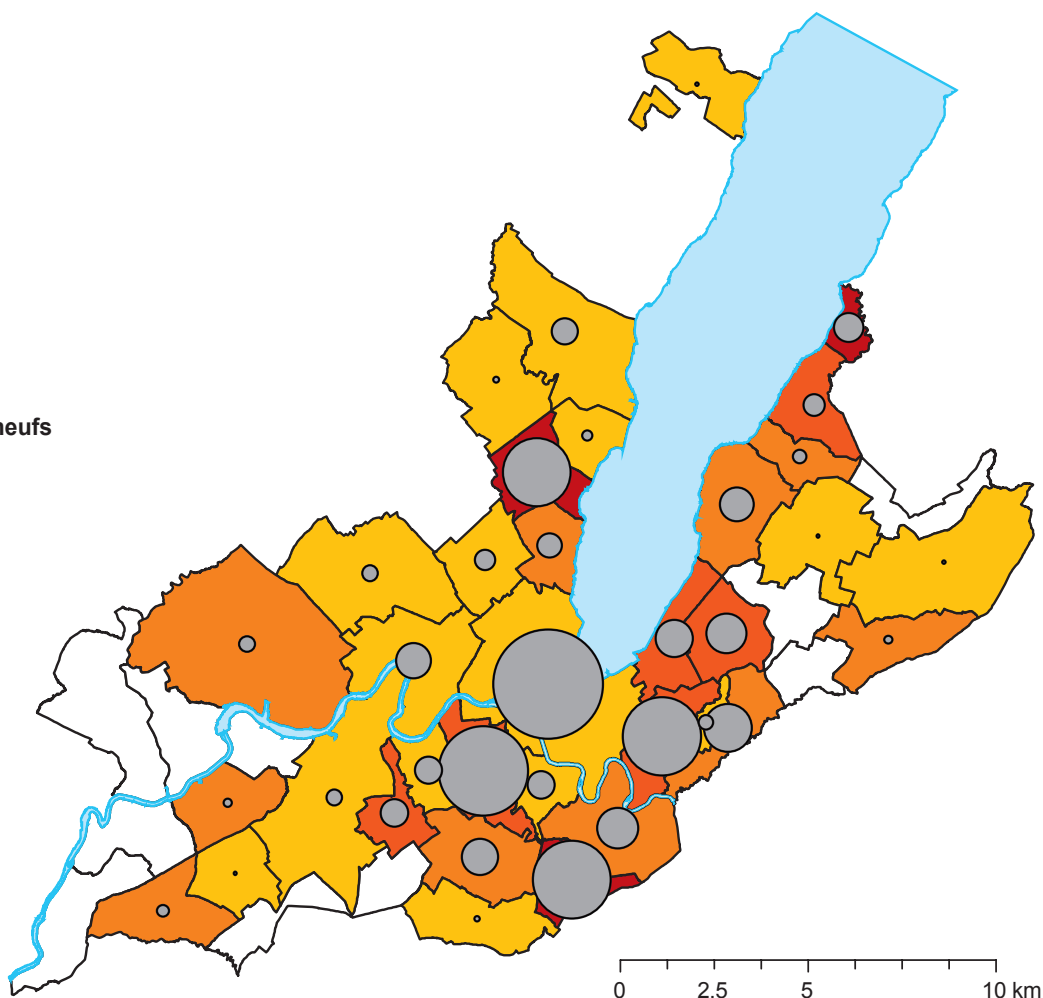


Canton : 3 402

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 1,4



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2019).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier • Fond de carte : DIT

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS, DE LOGEMENTS ET DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS (1)

QUATRIÈME TRIMESTRE 2019 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2019					Cumul des 4 derniers trimestres		
	Total	Variation trimestrielle		Variation annuelle		Total	Variation annuelle	
		absolue	en %	absolue	en %		absolue	en %
Bâtiments								
Nombre de bâtiments neufs								
Bâtiments autorisés (total)	119	- 92	- 43,6	4	3,5	622	131	26,7
Bâtiments non résidentiels	16	6	60,0	12	300,0	60	34	130,8
Maisons individuelles	74	- 24	- 24,5	7	10,4	316	49	18,4
Bâtiments à plusieurs logements	22	- 65	- 74,7	- 13	- 37,1	212	65	44,2
Bâtiments mixtes	7	- 9	- 56,3	- 2	- 22,2	34	- 17	- 33,3
Bâtiments mis en chantier (total)	79	- 78	- 49,7	11	16,2	422	16	3,9
Bâtiments non résidentiels	6	- 9	- 60,0	-	-	37	2	5,7
Maisons individuelles	39	- 48	- 55,2	6	18,2	217	31	16,7
Bâtiments à plusieurs logements	29	- 18	- 38,3	11	61,1	144	18	14,3
Bâtiments mixtes	5	- 3	- 37,5	- 6	- 54,5	24	- 35	- 59,3
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	913	- 1	- 0,1	- 26	- 2,8	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	98	-	-	8	8,9	///	///	///
Maisons individuelles	387	4	1,0	- 85	- 18,0	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	324	2	0,6	45	16,1	///	///	///
Bâtiments mixtes	104	- 7	- 6,3	6	6,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	86	- 26	- 23,2	- 45	- 34,4	468	- 21	- 4,3
Bâtiments non résidentiels	6	-	-	- 9	- 60,0	31	- 32	- 50,8
Maisons individuelles	36	- 45	- 55,6	- 47	- 56,6	306	30	10,9
Bâtiments à plusieurs logements	27	7	35,0	- 1	- 3,6	104	4	4,0
Bâtiments mixtes	17	12	240,0	12	240,0	27	- 23	- 46,0
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	469	- 391	- 45,4	- 101	- 17,7	2 466	- 205	- 7,7
Bâtiments mis en chantier (total)	276	- 140	- 33,6	- 568	- 67,3	1 659	- 1 426	- 46,2
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	7 342	- 208	- 2,8	- 294	- 3,8	///	///	///
Bâtiments construits (total)	551	202	57,9	- 187	- 25,4	2 361	- 959	- 28,9
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	419	- 382	- 47,7	- 160	- 27,6	2 234	127	6,0
Bâtiments mis en chantier (total)	315	- 127	- 28,8	- 311	- 49,7	1 594	- 788	- 33,1
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	5 801	- 45	- 0,8	- 38	- 0,6	///	///	///
Bâtiments construits (total)	419	115	38,1	3	0,8	1 934	- 246	- 11,3
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	588	- 159	- 21,3	- 330	- 35,9	3 919	- 1 677	- 30,0
Logements autorisés	565	- 809	- 58,9	- 483	- 46,1	3 402	137	4,2
Logements mis en chantier	543	- 26	- 4,6	- 547	- 50,2	2 463	- 1 263	- 33,9
Logements en cours de construction (2)	7 789	- 18	- 0,2	794	11,4	///	///	///
Logements construits	741	434	141,4	297	66,9	2 058	- 659	- 24,3
Gain total (4)	721	380	111,4	174	31,8	2 131	- 692	- 24,5
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	33 307	- 13 491	- 28,8	13 232	65,9	106 733	- 43 432	- 28,9
Surfaces mises en chantier	4 732	- 18 010	- 79,2	- 113 007	- 96,0	61 070	- 220 324	- 78,3
Surfaces en cours de construction (2)	588 024	- 23 587	- 3,9	- 152 006	- 20,5	///	///	///
Surfaces construites	31 353	5 856	23,0	- 38 943	- 55,4	206 513	- 88 657	- 30,0

(1) Constructions neuves, à l'exclusion des transformations.

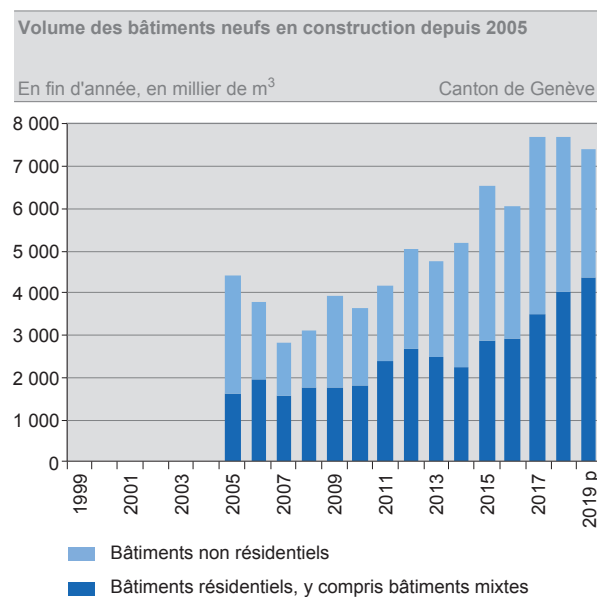
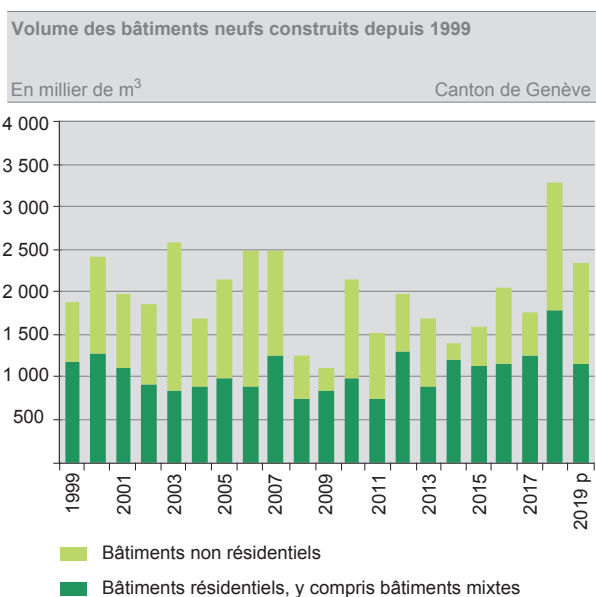
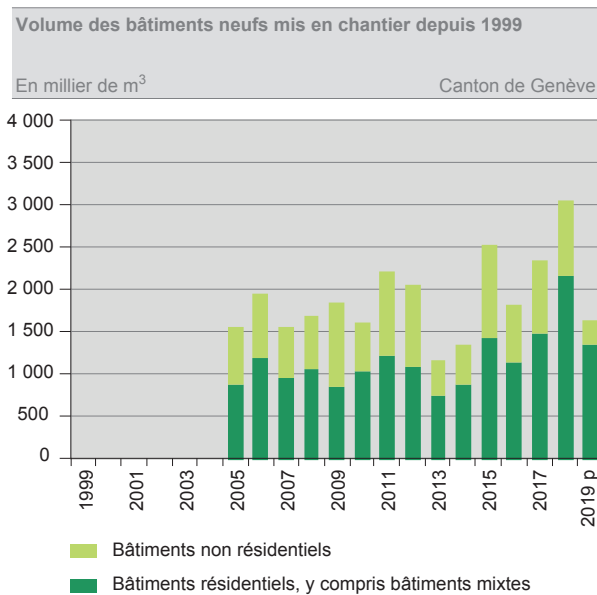
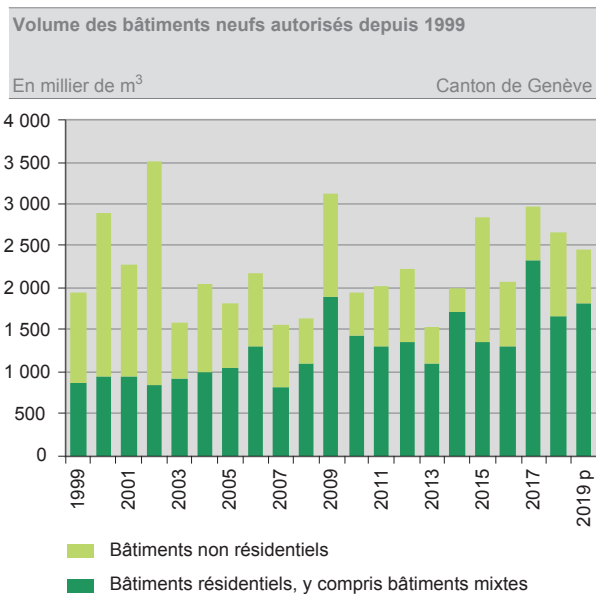
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(3) Nombre de logements prévus dans les requêtes en autorisation de construire enregistrées.

(4) En plus des logements neufs construits, le gain total prend aussi en compte les gains et pertes de logements issus des transformations et des démolitions.

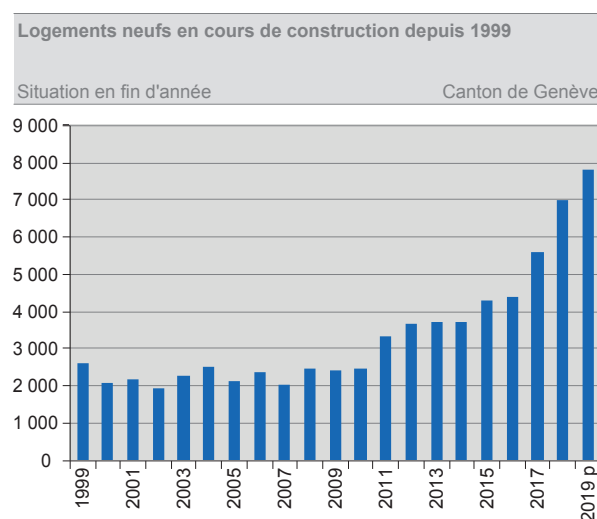
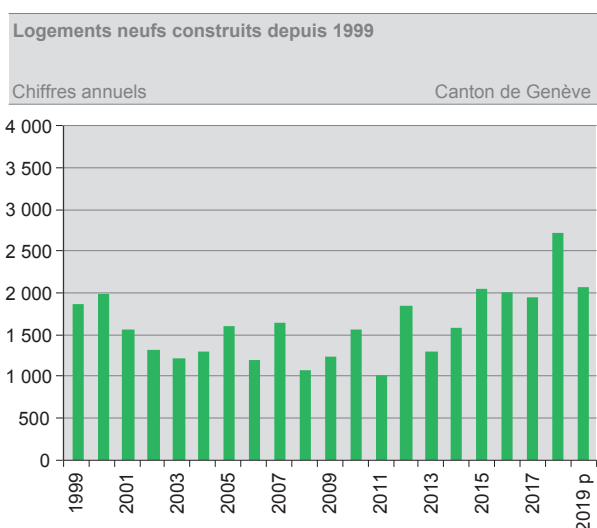
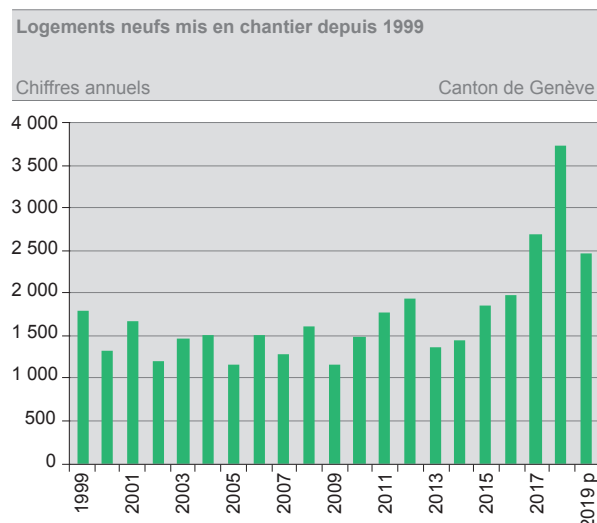
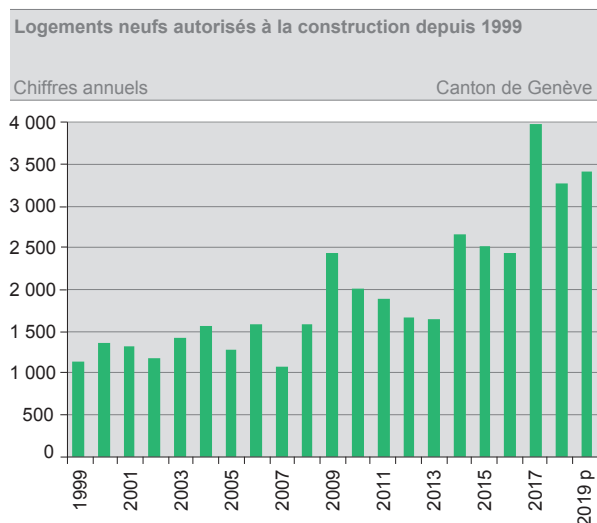
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine de la construction peuvent être consultés sur le site Internet de l'OCSTAT :

- http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=09_02: Etat et structure des bâtiments et des logements
- http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=09_04: Activité et dépenses de la construction

Département présidentiel

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) • Case postale 1735 • 1211 Genève 26

Tél. +41 22 388 75 00 • statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

Responsable de la publication : Hervé Montfort

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé

à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse.

© OCSTAT, Genève 2020. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 06 – MARS 2020

11.03.2020

