

Résultats statistiques

Statistique de la construction de logements

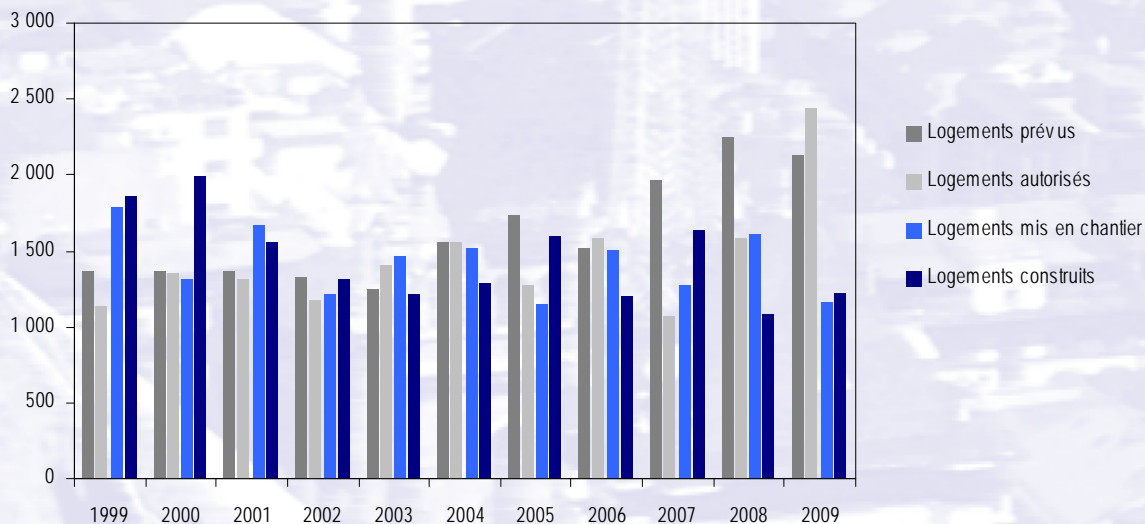
Résultats de l'année 2009

Mouvement de la construction

Au cours de l'année 2009, 1 230 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit 147 logements de plus que l'année précédente (+ 14 %). Parmi ces 1 230 logements, 238 se trouvent dans des habitations individuelles (– 8 %) et 992 dans des habitations collectives (+ 18 %). En tenant compte des logements transformés (+ 65 objets) et démolis (– 55 objets), le gain de logements s'élève à 1 240 objets pour l'année écoulée (+ 18 %). Les 55 logements démolis seront remplacés à terme par 186 logements prévus dans des projets mis en chantier en 2009.

Les indicateurs avancés de la construction de logements mettent en évidence un ralentissement dans la concrétisation de projets sur le terrain. En effet, bien que le nombre de *logements prévus* dans les requêtes en autorisation de construire accuse une légère baisse, il reste élevé (2 135 objets, – 5 % en un an), tout comme l'effectif des *logements autorisés* (2 432 objets, + 54 %). Seul le nombre de *logements mis en chantier* recule de manière importante (1 162 objets, – 28 %). A la fin 2009, un peu plus de 2 400 logements sont *en cours de construction* dans le canton (2 410 objets, – 2 %).

Mouvement de la construction de logements, dans le canton de Genève, depuis 1999



Source : OCSTAT - Statistique de la construction

Durée des étapes de construction des bâtiments achevés en 2009

Les 1 230 *logements construits* en 2009 correspondent à 164 requêtes en autorisation de construire (de type *demande définitive* – DD), soit en moyenne 7,5 logements par dossier. Ainsi, 40 % des requêtes (66), correspondant à des maisons individuelles, ne groupent que 5 % des logements neufs mis à disposition. Réciproquement, seuls 11 % des dossiers (18) englobent plus de 21 logements chacun, pour un total de 724 logements neufs achevés (59 % des logements construits).

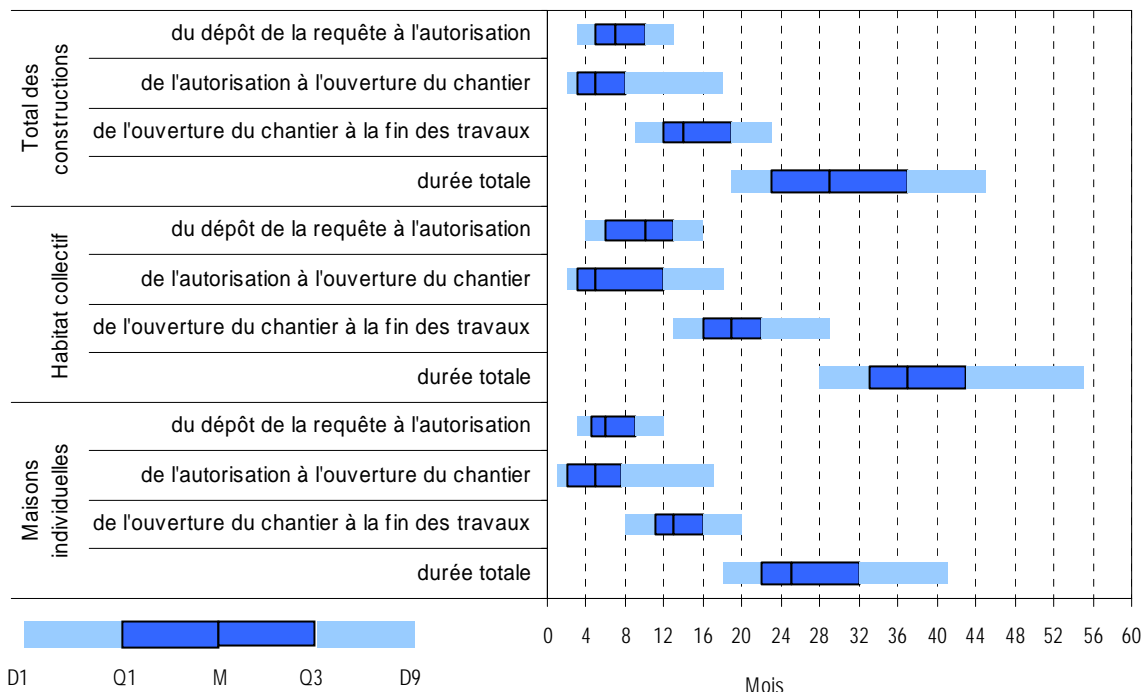
La durée entre le dépôt de la requête en autorisation de construire et la mise à disposition des logements sur le marché varie en fonction du type d'habitat : il faut compter entre 28 et 55 mois (durée médiane : 37 mois, soit environ 3 ans) pour la réalisation de bâtiments à plusieurs logements et entre 18 et 41 mois (médiane : 25 mois, soit environ 2 ans) pour les maisons individuelles. Logiquement, à chaque étape du processus, la durée est plus longue pour les bâtiments à plusieurs logements que pour les maisons individuelles.

La période d'instruction des dossiers entre l'enregistrement de la demande et son acceptation (délivrance de l'autorisation de construire) est également fonction du type d'habitation : elle s'étend de quatre mois à seize mois pour les bâtiments à plusieurs logements (durée médiane : 10 mois) et de trois mois à une année pour les maisons individuelles (médiane : 6 mois). La période d'instruction dépend de la complexité des dossiers traités et du nombre de préavis qui doivent être rendus.

La durée médiane entre l'acceptation du dossier et l'ouverture du chantier (5 mois) est la plus courte des étapes identifiées ici. Cependant, elle est très variable (plus de 17 à 18 mois pour 10 % des projets). Les oppositions sous la forme de recours sont souvent la cause de ces retards. A titre d'exemple, parmi les 1 162 logements mis en chantier en 2009, 870 sont issus des dossiers autorisés durant la même année.

La durée des travaux de construction proprement dits, du terrassement à la mise à disposition des logements sur le marché, est d'environ une année (durée médiane : 13 mois) pour les maisons individuelles et de presque deux ans (durée médiane : 19 mois) pour les habitations à plusieurs logements.

Durée des étapes de construction des projets achevés en 2009, en mois (1)



Légende

D1 : premier décile ; Q1 : premier quartile ; M : médiane ; Q3 : troisième quartile ; D9 : neuvième décile.

Voir explications dans l'encadré figurant à la page suivante.

(1) Demandes d'autorisation de construire définitive.

Source : OCSTAT - *Statistique de la construction*

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

Le type de graphique appelé « boîte à moustaches » permet de comparer la durée de chaque étape 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. Le premier quantile (D1, première limite de gauche de chaque boîte) sépare des autres les 10 % des dossiers dont la durée est la plus courte. Le deuxième quantile (Q1), soit la deuxième limite de gauche, sépare des autres les 25 % des dossiers dont la durée est la plus courte. La durée médiane (M) d'un dossier est symbolisée par la limite située au centre de la boîte. Les deux limites suivantes, correspondant aux troisième (Q3) et quatrième quantiles (D90), séparent des autres les 25 % (Q3) et 10 % (D90) des dossiers dont les durées sont les plus longues.

Pour chaque étape, 25 % des dossiers peuvent être qualifiés de « courte durée » (dossiers dont la durée est inférieure à Q1) et pour un autre quart ils peuvent être considérés comme de « longue durée » (durée supérieure à Q3). Les dossiers de « durée moyenne » se situent entre ces deux seuils.

Où a-t-on construit en 2009, où construit-on et où construira-t-on ?

Afin de répondre à ces questions, un ratio est calculé en rapportant à l'effectif des logements existants dans chaque commune (parc au 31 décembre 2009) le nombre de logements neufs construits (carte 1), le nombre de logements neufs en construction (carte 2) et le nombre de logements neufs autorisés (carte 3).

Ce ratio – qui fournit une information sur la production de logement dans chaque commune en termes relatifs – est complété avec une information sur le nombre (en valeur absolue) de logements neufs construits, en cours de construction et autorisés dans chaque commune.

En matière de construction, la tendance est à la densification de la ville de Genève et des communes de la zone suburbaine. Les ratios calculés permettent en outre de mettre en évidence d'autres communes dans lesquelles l'effort de construction est important.

Où a-t-on construit en 2009 ?

Durant l'année écoulée, les deux tiers des logements neufs construits se concentrent dans sept communes (807 objets : 66 %). En tête, on trouve la ville de Genève (250 objets), suivie de Lancy (121), le Grand-Saconnex (117), Carouge (95), Versoix (79), Thônex (74) et Vernier (71). Les logements nouvellement construits en ville de Genève sont localisés à Plainpalais (77 objets), aux Eaux-Vives (30) et au Petit-Saconnex (143). En considérant l'importance du ratio des logements neufs construits par rapport au parc de logements existant, quatre communes sortent du lot : Satigny, Russin, Soral et Dardagny. A titre d'exemple, la commune de Russin a un ratio de 13,3 %, pour *seulement* 26 logements neufs construits. (Voir la carte 1).

Où est-on en train de construire ?

Plus des trois quarts des logements neufs en cours de construction se situent dans huit communes (1 888 objets : 78 %). La ville de Genève totalise à elle seule 625 logements en cours de construction, suivie de Vernier (398 objets), le Grand-Saconnex (184), Satigny (163), Chêne-Bougeries (163), Carouge (158), Plan-les-Ouates (130) et Lancy (124).

Près des deux tiers des chantiers en cours en ville de Genève se situent au Petit-Saconnex (398 objets) ; 121 logements sont en cours de construction dans le quartier de Plainpalais et 69 aux Eaux-Vives. En termes relatifs, une proportion importante des logements neufs en cours de construction se concentre dans quatre communes : Gy, Satigny, Dardagny et Cartigny. La commune de Satigny a la particularité de compter un nombre élevé de logements en cours de construction (163 objets) et l'un des ratios les plus forts (12,2 %). (Voir la carte 2).

Où construira-t-on ?

Les trois quarts des logements neufs prévus dans les requêtes autorisées se groupent dans 5 communes (1 834 objets, 75 %) : ville de Genève (857 objets), Vernier (398), Chêne-Bougeries (322), Carouge (154) et Onex (103).

Plus des trois quarts des logements autorisés en ville de Genève sont localisés dans les secteurs suivants : Florissant-Malagnou (234 objets), Grand-Pré-Vermont (179) et Charmilles-Châtelaine (243). Les zones émergentes, qui présentent un ratio élevé de logements autorisés, sont les communes de Gy, Meinier, Choulex et Chêne-Bougeries. (*Voir la carte 3*).

Pour en savoir plus

Des résultats détaillés sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT, aux adresses suivantes :

Etat et structure des bâtiments et des logements :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/apercu.asp

Activités et dépenses de construction :

http://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_04/apercu.asp

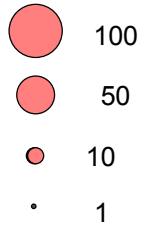
Contact : Carol Daverio (tél. : +41 22 388 75 58)

Résultats statistiques n° 2, février 2010

Logements neufs construits

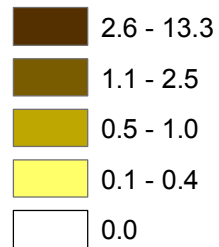
Canton de Genève, par commune, à fin 2009

Effectif

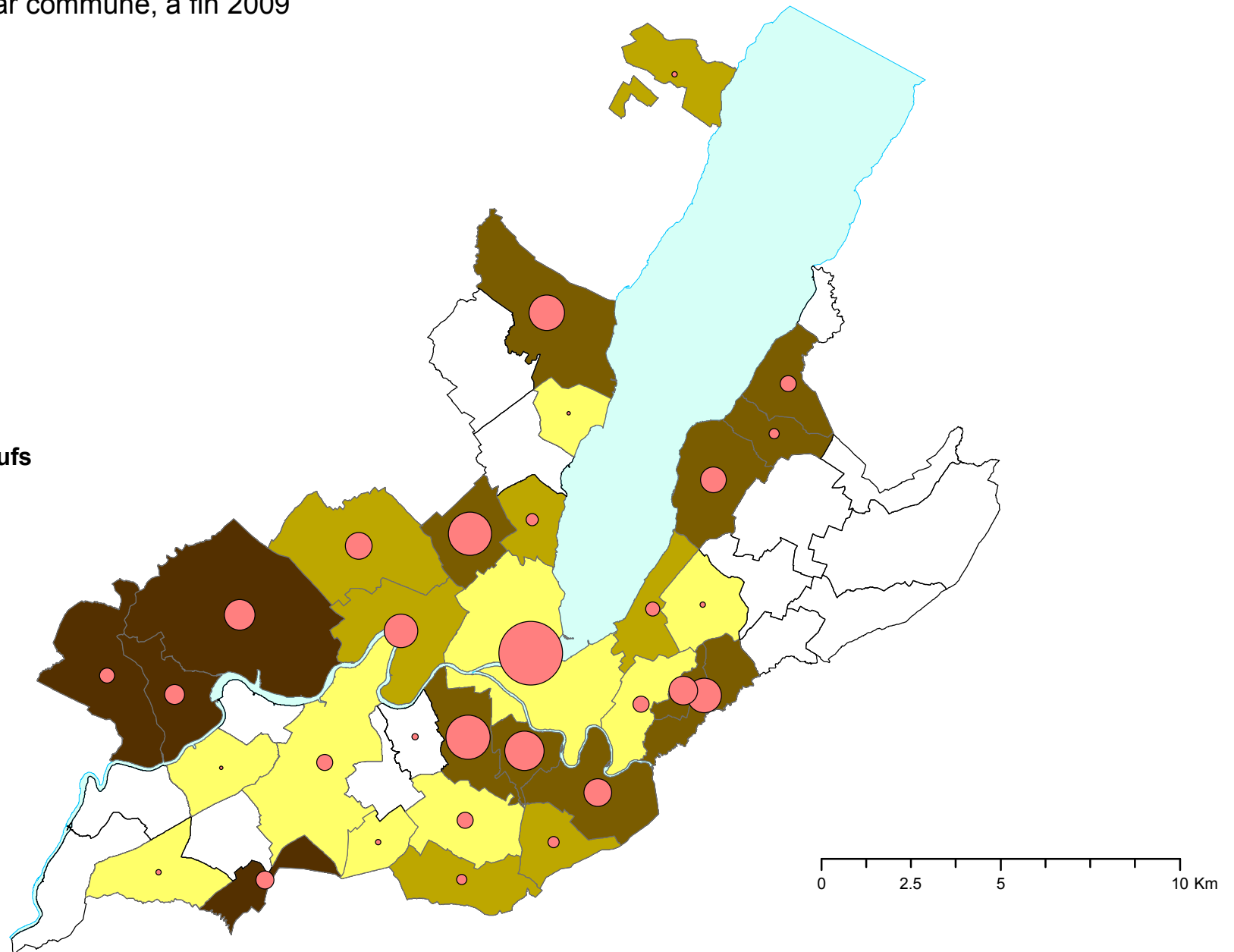


Canton : 1 230 logements

Ratio des logements neufs construits (en %) (1)



Ratio cantonal moyen : 0.6

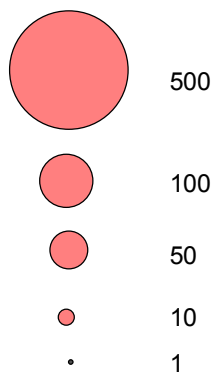


(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2009).

Logements neufs en cours de construction

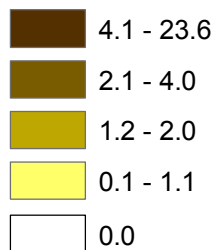
Canton de Genève, par commune, à fin 2009

Effectif

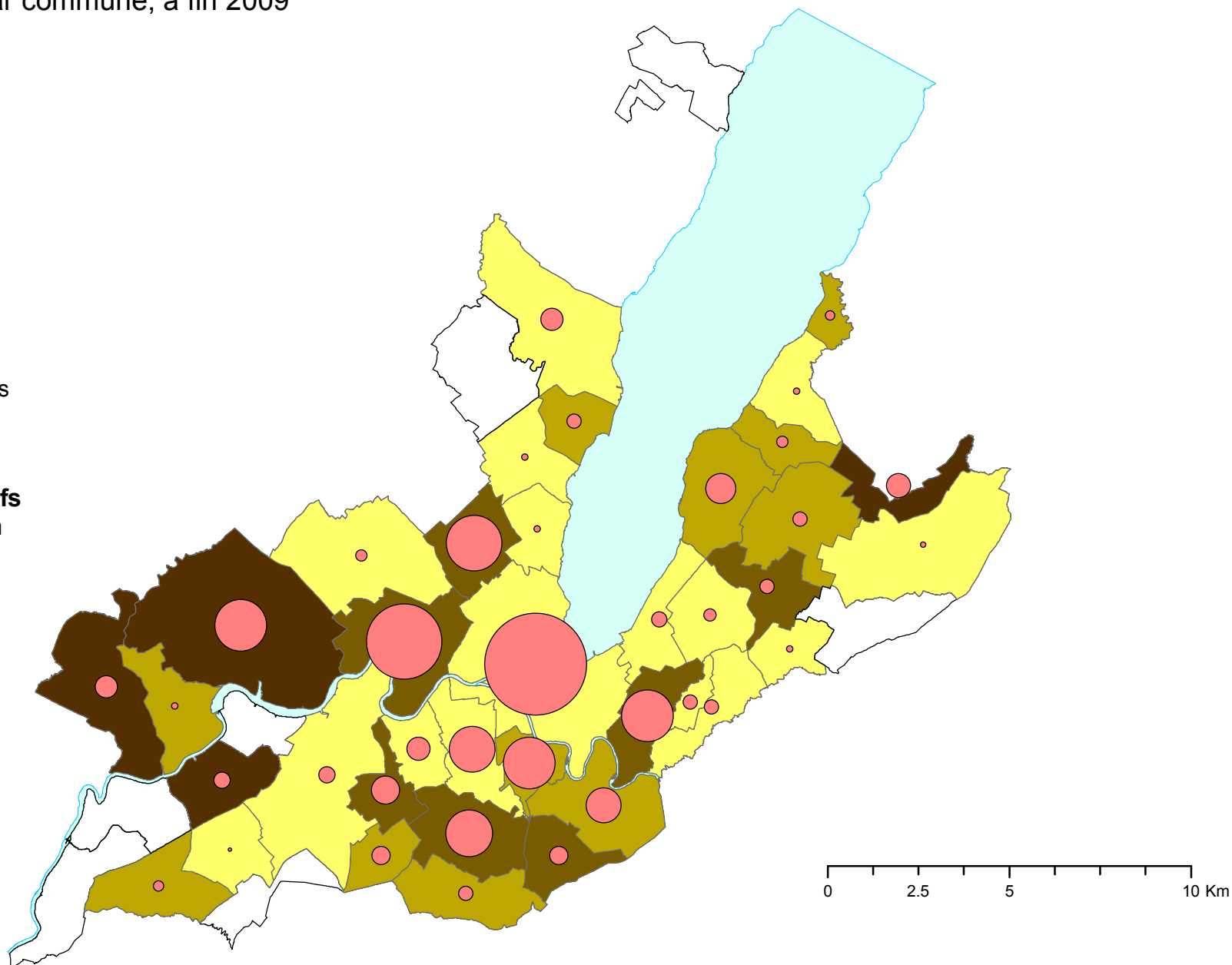


Total canton : 2 410 logements

Ratio des logements neufs en cours de construction (en %) (1)



Ratio cantonal moyen : 1,1

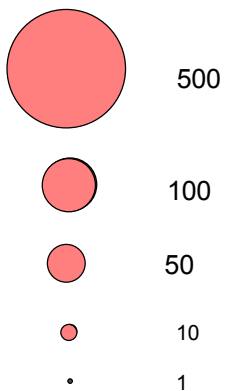


(1) Nombre de logements neufs en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2009).

Logements neufs autorisés dans le canton

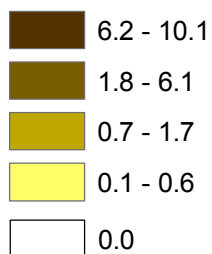
Canton de Genève, par commune, à fin 2009

Effectif

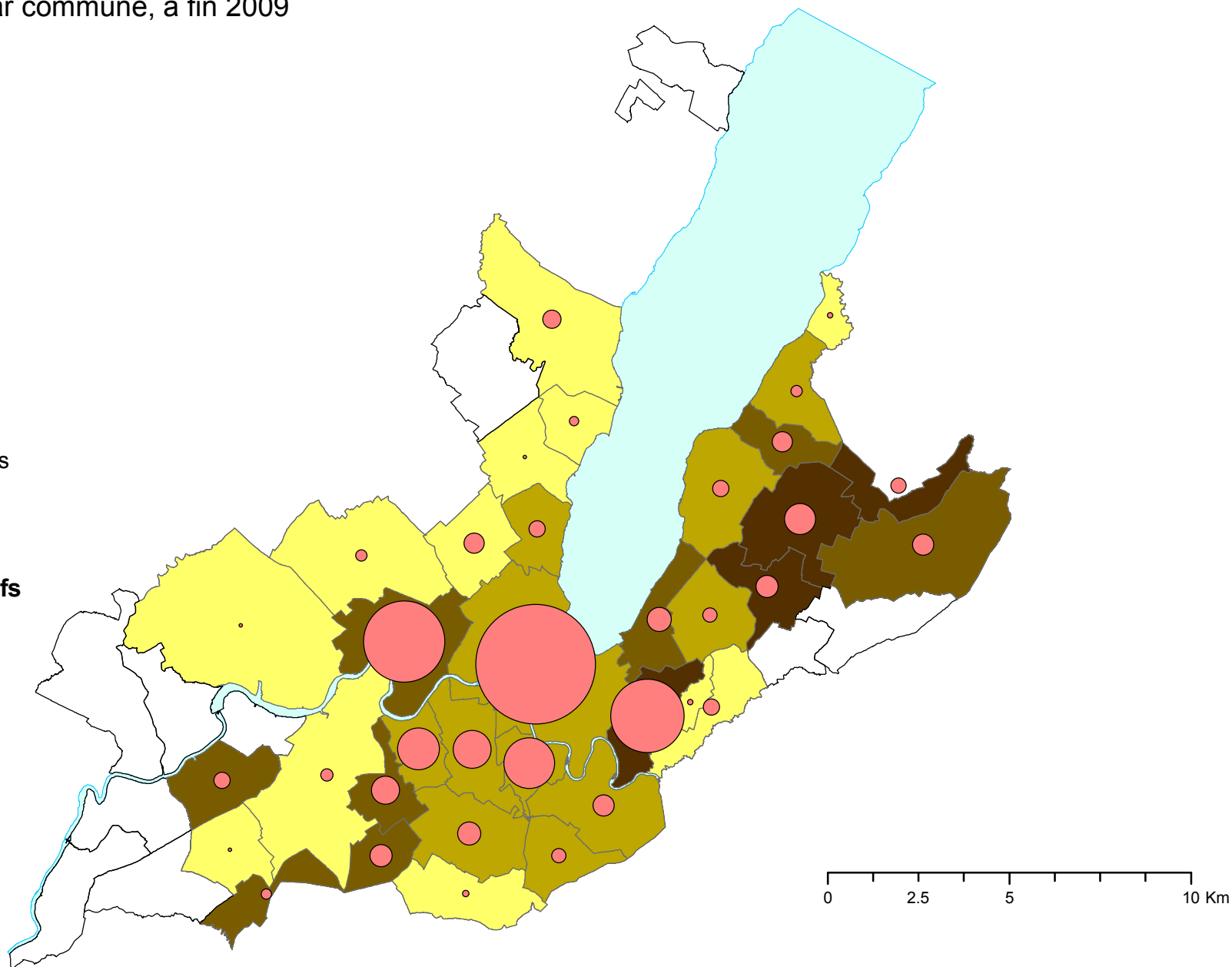


Total canton : 2 432 logements

Ratio des logements neufs autorisés (en %) (1)



Ratio cantonal moyen : 0,6



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2009).