

N° 16 – MARS 2011

## INFORMATIONS STATISTIQUES

### MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION AU 4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2010 ET BILAN ANNUEL

Au terme de l'année 2010, le bilan de la construction dans le canton de Genève est plutôt positif. Tant le nombre, la valeur que le volume des bâtiments neufs construits sont, au total, en forte progression par rapport à 2009. Cette hausse touche toutes les catégories de bâtiments, mais elle est plus marquée pour les bâtiments non résidentiels.

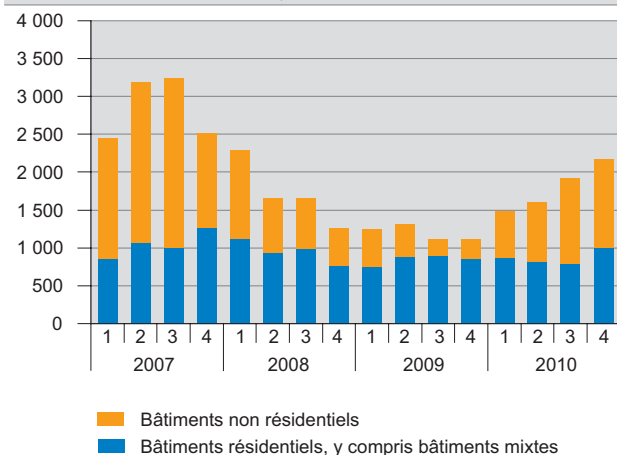
Durant cette même année, 1 560 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit 330 de plus que l'année précédente (+ 27 %). En tenant compte des logements transformés et démolis, le gain de logements s'élève à 1 667 objets pour l'année écoulée (+ 34 %).

#### SOMMAIRE

	Page
EN BREF	1
COMMENTAIRE DÉTAILLÉ	2-6
TABLEAU	7
GRAPHIQUES	8-14
COMPLÉMENT D'INFORMATION	15

Volume des bâtiments neufs construits

Cumuls des douze derniers mois, en millier de m<sup>3</sup> Canton de Genève



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

Logements neufs dans le canton de Genève

	Totaux au quatrième trimestre 2010	Cumuls des douze derniers mois
Construits	713	1 560
En cours (1)	2 436	///
Mis en chantier	74	1 488
Autorisés	449	2 005
En requête	530	1 958

(1) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## COMMENTAIRE DÉTAILLÉ

### Construction de logements dans le canton de Genève

Au cours de l'année 2010, 1 560 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit 330 de plus que l'année précédente (+ 27 %). Parmi ces 1 560 logements, 205 se situent dans des maisons individuelles (- 14 %) et 1 355 dans des habitations collectives ou mixtes (+ 37 %). En tenant compte des logements transformés (208 objets) et démolis (101 objets), le gain total de logements s'élève à 1 667 objets pour l'année écoulée (+ 34 %). Au terme de l'année 2010, 218 807 logements sont dénombrés dans le canton de Genève pour un total de 682 870 pièces d'habitation, soit en moyenne 3,12 pièces par logement.

Gain total de logements dans le canton de Genève		
	Totaux au quatrième trimestre 2010	Cumuls des douze derniers mois
Logements construits	713	1 560
Logements transformés	11	208
Logements démolis	12	101
Gain total de logements	712	1 667

Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

Les indicateurs avancés de la construction de logements annoncent un ralentissement au début du processus de construction. En effet, le nombre de *logements prévus* dans les requêtes en autorisation de construire accuse une baisse pour la deuxième année consécutive (1 958 objets, - 8 %), un recul qui caractérise également l'effectif des *logements autorisés* (2 005 objets, - 18 %). En revanche, sur le terrain les efforts consentis les années précédentes (nombre élevé de logements prévus dans les requêtes en autorisation de construire et autorisés) semblent porter leurs fruits, puisqu'à fin 2010, 1 488 *logements mis en chantier* durant l'année sont dénombrés (+ 28 %), ce qui porte à 2 436 objets le nombre de *logements en cours de construction* (+ 1 %).

### Construction de bâtiments dans le canton de Genève

Au terme de l'exercice 2010, tant le nombre, la valeur que le volume des *bâtiments nouvellement construits* augmentent fortement en comparaison annuelle (respectivement, + 10 %, + 84 % et + 95 %). Cette hausse concerne l'ensemble des bâtiments, mais est plus marquée pour les bâtiments non résidentiels.

Le nombre de *bâtiments mis en chantier* dans le courant 2010 reste stable par rapport à 2009. Par contre, aussi bien la valeur que le volume total des *bâtiments mis en chantier* diminuent (respectivement, - 4 % et - 9 %). Ces baisses trouvent leur origine dans le repli du volume et de la valeur des bâtiments non résidentiels, alors que des hausses sont observées pour les bâtiments résidentiels.

Au terme de l'année 2010, 486 *bâtiments sont en cours de construction* (- 8 %), dont 406 bâtiments à usage d'habitation (- 12 %).

### Construction de locaux non résidentiels

Du côté des bâtiments destinés à des activités économiques, les surfaces nouvellement construites en 2010 augmentent de 152 % par rapport à 2009 et se fixent à 137 276 m<sup>2</sup>. Cette forte progression doit être cependant nuancée, en raison du très faible niveau observé en 2009, le plus bas enregistré depuis l'existence de ce relevé en 1985. En comparaison historique, la surface totale nouvellement construite en 2010 est inférieure à la moyenne des valeurs enregistrées depuis le début des années 1990.

### Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2010

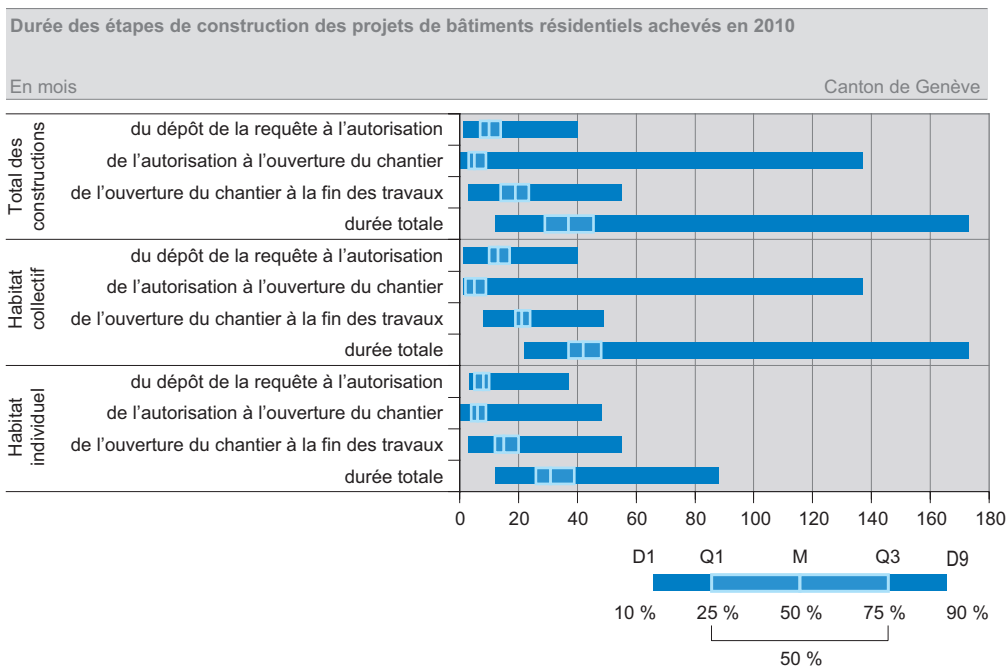
Les 1 560 logements construits en 2010 proviennent de 167 dossiers de requête en autorisation de construire (de type demande définitive - DD), soit en moyenne 9,5 logements par dossier. Ainsi, 35 % des dossiers (58), traitent de la construction d'une seule maison individuelle et ne regroupent que 4 % des logements neufs mis à disposition. Réciproquement, seuls 14 % des dossiers (24) font état de la construction de 10 logements ou plus. Ces dossiers couvrent un total de 854 logements neufs achevés et correspondent à un peu plus de la moitié des logements construits (55 %).

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 22 et 173 mois (durée médiane : 42 mois, soit 3,5 ans) pour la réalisation de bâtiments à plusieurs logements et entre 12 et 88 mois (médiane : 31 mois, soit environ 2,5 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. L'année 2010 est caractérisée par des bouclages de dossiers de construction dont la concrétisation sur le terrain a été particulièrement longue, soit plus de 14 ans pour 10 % des dossiers traitant d'habitations collectives et plus de 7 ans pour 10 % des dossiers traitant de 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 d'un à quarante mois pour les bâtiments à plusieurs logements (durée médiane : 13 mois) et de trois mois à trois ans pour les maisons individuelles (médiane : 8 mois). La période d'instruction est dépendante de la complexité des dossiers traités et du nombre de préavis qui doivent être rendus.

La durée médiane entre l'entrée en force de la requête en autorisation de construire et l'ouverture du chantier (5 mois) est la plus courte des étapes identifiées ici. Cependant, elle est très variable et peut atteindre plus de 10 ans pour 10 % des projets d'habitations collectives terminées en 2010. Les oppositions, sous la forme de recours, sont souvent la cause de ces délais.

La durée des travaux de construction proprement dits, du terrassement à la mise à disposition des logements sur le marché, s'étale sur un peu plus d'une année (durée médiane : 15 mois) pour les maisons individuelles et de presque deux ans (durée médiane : 21 mois) pour les habitations à plusieurs logements.



**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 décile (D1, première limite de 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 de gauche, sépare des autres les 25 % des dossiers dont la durée est la plus courte. La durée médiane (M) d'un dossier est marquée par la limite située au centre de la boîte. Les deux limites suivantes, correspondant au troisième quartile (Q3) et neuvième décile (D9), séparent des autres les 25 % (Q3) et 10 % (D9) 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 2010 ?

Durant l'année écoulée, les trois quarts des logements neufs construits se concentrent dans sept communes (1 139 objets : 73 %). En tête, on trouve Vernier (268 objets), puis la ville de Genève (258), le Grand-Saconnex (195), Plan-les-Ouates (128), qui accède à la fin de 2010 au statut de ville, Satigny (114), Lancy (107) et Veyrier (69). Les logements nouvellement construits en ville de Genève sont localisés à Plainpalais (99 objets), aux Eaux-Vives (39) et au Petit-Saconnex (120).

En considérant l'importance du ratio des logements neufs construits par rapport au parc de logements existants, quatre communes sortent du lot, en plus de celles déjà mentionnées, en affichant un ratio très élevé : Gy, Dardagny, Collonge-Bellerive et Choulex. A titre d'exemple, la commune de Gy obtient le ratio le plus élevé (12,2 %), pour seulement 20 logements neufs construits.

### CARTE 1

#### Logements neufs construits

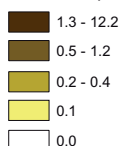
Canton de Genève, par commune, en 2010

##### Effectif

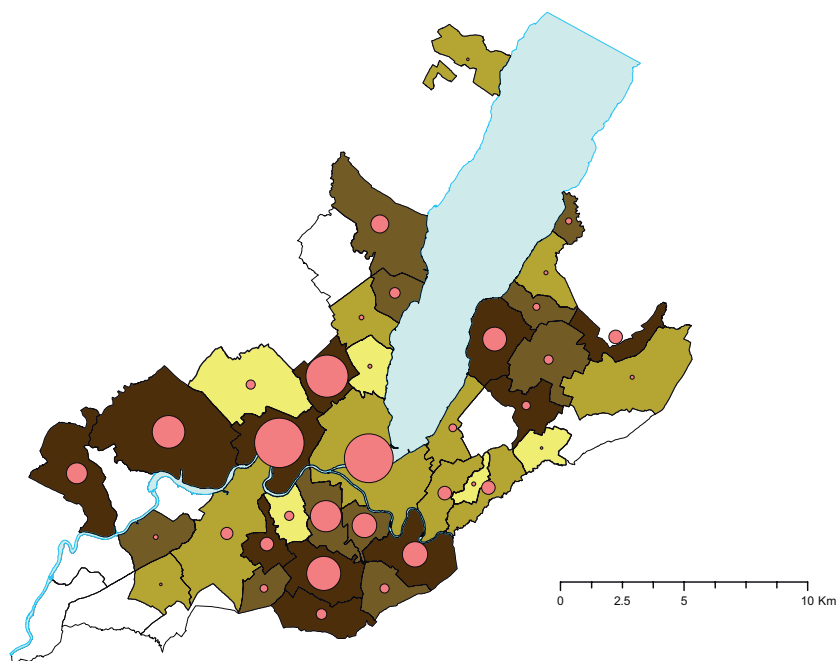


Canton : 1 560 logements

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



Ratio cantonal moyen : 0.7



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2010).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier / Fond de carte : SEMO (C09\_04\_04)

© OCSTAT 2011

## Où a-t-on construit en 2010, 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 2010) 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 relativement important.

## Où est-on en train de construire ?

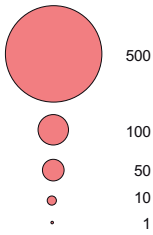
Les trois quarts des logements neufs en cours de construction se situent dans sept communes (1 822 objets : 75 %). La ville de Genève totalise à elle seule 685 logements en cours de construction, suivie de Vernier (359 objets), Carouge (269), Chêne-Bougeries (151), Lancy (145), Onex (126) et Thônex (87).

Près des deux tiers des chantiers ouverts en ville de Genève se situent au Petit-Saconnex (440 objets) ; 52 logements sont en cours de construction dans le quartier de Plainpalais et 176 aux Eaux-Vives. En termes relatifs, une proportion importante des logements neufs en cours de construction se concentre dans l'extrême nord-est du canton : Meinier, Gy, Choulex, Jussy et Corsier.

## CARTE 2

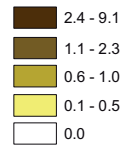
### Logements neufs en cours de construction Canton de Genève, par commune, en 2010

#### Effectif

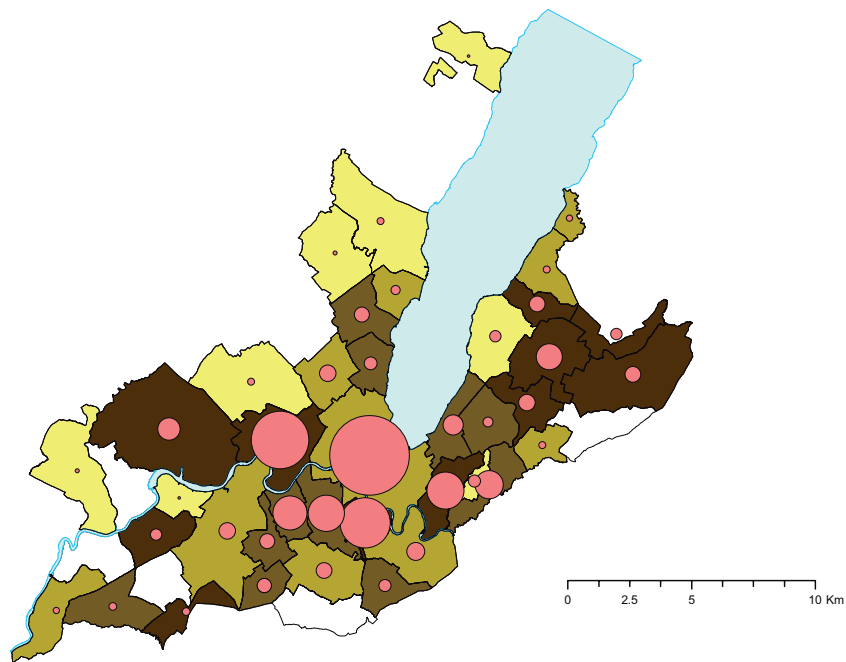


Canton : 2 436 logements

#### 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 2010).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier / Fond de carte : SEMO (C09\_04\_05)

© OCSTAT 2011

## Où construira-t-on ?

Plus des trois quarts des logements neufs prévus dans les requêtes autorisées se regroupent dans sept communes (1 572 objets, 78 %) : ville de Genève (639 objets), Carouge (223), Lancy (211), Thônex (149), Veyrier (146) et Meyrin (123) et Chancy (81). La commune de Chancy enregistre le ratio le plus élevé (18,8 %) de la période sous revue.

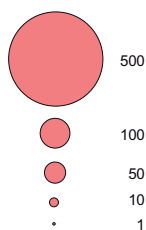
En ville de Genève, plus des trois quarts des logements autorisés sont localisés dans les secteurs suivants : Genève-Cité (46 objets), Plainpalais (19), Florissant-Malagnou (234 objets), Grand-Pré-Vermont (179), Bouchet-Moillebeau (136) et Charmilles-Châtelaine (243).

Les zones émergentes, qui présentent un ratio élevé de logements autorisés, se concentrent dans le sud du canton (Chancy et Soral) et le nord-est du canton (Collonge-Bellerive, Corsier et Meinier).

## CARTE 3

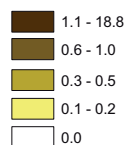
### Logements neufs autorisés Canton de Genève, par commune, en 2010

#### Effectif

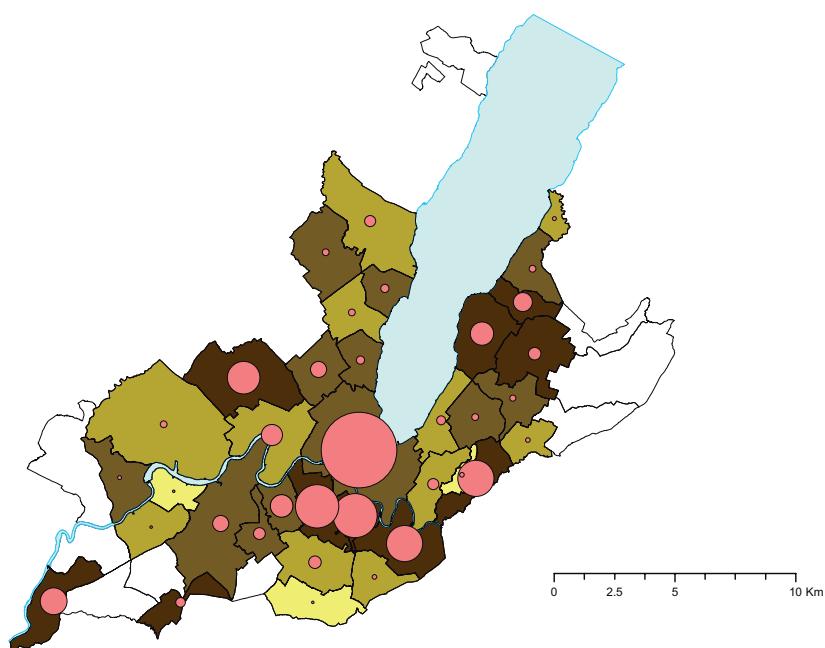


Canton : 2 005 logements

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



Ratio cantonal moyen : 0.9



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2010).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier / Fond de carte : SEMO (C09\_04\_06)

© OCSTAT 2011



# CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS, DE LOGEMENTS ET DE SURFACES NON RÉSIDENTIELLES (1)

QUATRIÈME TRIMESTRE 2010

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2010					Cumul des 4 derniers trimestres		
	Total	Variation trimestrielle		Variation annuelle		Total	Variation annuelle	
		absolue	en %	absolue	en %		absolue	en %
<b>Bâtiments</b>								
<b>Nombre de bâtiments neufs</b>								
Bâtiments autorisés (total)	136	6	4,6	55	67,9	468	73	18,5
Bâtiments non résidentiels	27	16	145,5	20	285,7	50	10	25,0
Maisons individuelles	68	- 16	- 19,0	30	78,9	265	76	40,2
Bâtiments à plusieurs logements	32	0	0,0	12	60,0	137	9	7,0
Bâtiments mixtes	9	6	200,0	- 7	- 43,8	16	- 22	- 57,9
Bâtiments mis en chantier (total)	38	- 24	- 38,7	- 55	- 59,1	275	- 2	- 0,7
Bâtiments non résidentiels	7	3	75,0	- 5	- 41,7	25	- 9	- 26,5
Maisons individuelles	17	- 23	- 57,5	- 32	- 65,3	144	- 4	- 2,7
Bâtiments à plusieurs logements	14	3	27,3	- 11	- 44,0	87	8	10,1
Bâtiments mixtes	0	0	- 100,0	- 7	- 100,0	19	3	18,8
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	486	- 73	- 13,1	- 42	- 8,0	486	- 42	- 8,0
Bâtiments non résidentiels	80	2	2,6	13	19,4	80	13	19,4
Maisons individuelles	222	- 26	- 10,5	- 19	- 7,9	222	- 19	- 7,9
Bâtiments à plusieurs logements	148	- 39	- 20,9	- 36	- 19,6	148	- 36	- 19,6
Bâtiments mixtes	36	- 10	- 21,7	0	0,0	36	0	0,0
Bâtiments construits (total)	113	14	14,1	34	43,0	399	37	10,2
Bâtiments non résidentiels	5	- 2	- 28,6	- 3	- 37,5	33	9	37,5
Maisons individuelles	44	- 14	- 24,1	1	2,3	205	- 33	- 13,9
Bâtiments à plusieurs logements	56	25	80,6	30	115,4	149	57	62,0
Bâtiments mixtes	8	5	166,7	6	300,0	12	4	50,0
<b>Volume des bâtiments (en millier de m3)</b>								
Bâtiments autorisés (total)	531	- 14	- 2,6	- 453	- 46,0	1 952	- 1 191	- 37,9
Bâtiments mis en chantier (total)	471	167	54,9	- 50	- 9,6	1 633	- 239	- 12,7
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	3 631	- 97	- 2,6	- 269	- 6,9	3 631	- 269	- 6,9
Bâtiments construits (total)	563	- 41	- 6,8	255	82,8	2 171	1057	95,0
<b>Valeur des bâtiments (en million de francs)</b>								
Bâtiments autorisés (total)	389	25	6,9	- 74	- 16,0	1 305	- 480	- 26,9
Bâtiments mis en chantier (total)	182	1	0,7	- 150	- 45,3	925	- 92	- 9,1
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	2 179	- 194	- 8,2	- 81	- 3,6	2 179	- 81	- 3,6
Bâtiments construits (total)	413	63	18,0	192	87,0	1 506	688	84,0
<b>Nombre de logements neufs</b>								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	530	- 112	- 17,4	- 96	- 15,3	1 958	- 177	- 8,3
Logements autorisés	449	- 87	- 16,2	- 321	- 41,7	2 005	- 427	- 17,6
Logements mis en chantier	74	- 208	- 73,8	- 341	- 82,2	1 488	326	28,1
Logements en cours de construction (2)	2 436	- 640	- 20,8	26	1,1	2 436	26	1,1
Logements construits	713	415	139,3	421	144,2	1 560	330	26,8
Gain total (4)	712	396	125,3	424	147,2	1 667	427	34,4
<b>Surfaces non résidentielles neuves (en m2)</b>								
Surfaces autorisées	22 868	555	2,5	8 681	61,2	64 867	- 3 572	- 5,2
Surfaces mises en chantier	27 707	15 200	121,5	16 887	156,1	64 065	- 41 928	- 39,6
Surfaces en cours de construction (2)	252 807	- 156	- 0,1	56 347	28,7	252 807	56 347	28,7
Surfaces construites	28 071	- 14 317	- 33,8	17 599	168,1	137 276	82 873	152,3

(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.

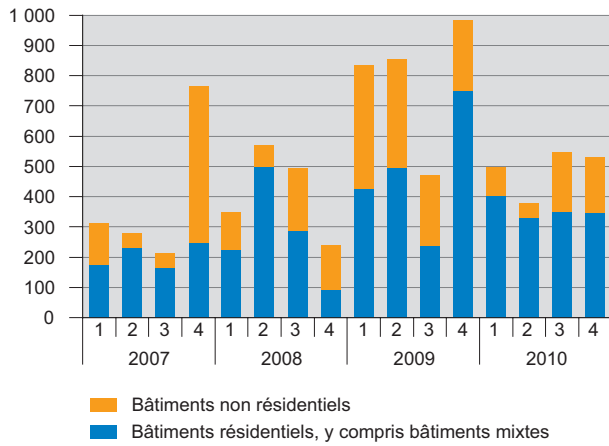
(4) En plus des logements neufs construits, le gain total prend aussi en compte les gains et pertes de logements issus des transformations et des démolitions.

Source : Office cantonal de la statistique / Office des autorisation de construire

## CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS : volume, en millier de m<sup>3</sup>

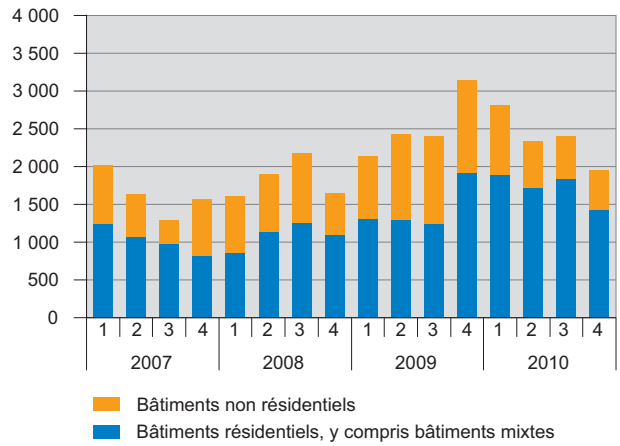
### Volume des bâtiments neufs autorisés

Totaux trimestriels, en millier de m<sup>3</sup> Canton de Genève



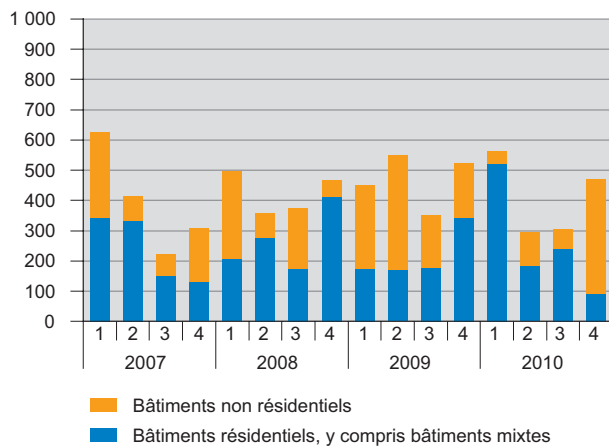
### Volume des bâtiments neufs autorisés

Cumul des douze derniers mois, en millier de m<sup>3</sup> Canton de Genève



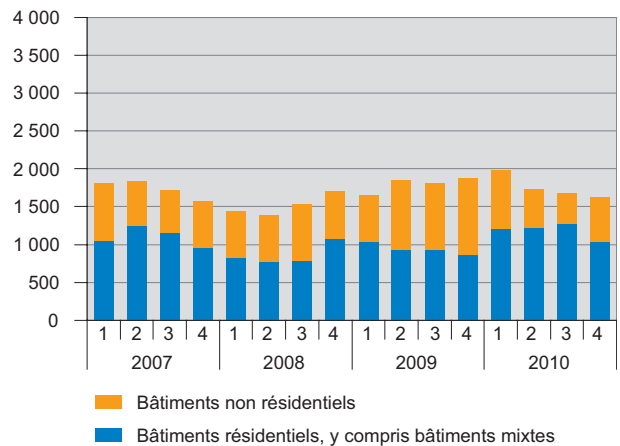
### Volume des bâtiments neufs mis en chantier

Totaux trimestriels, en millier de m<sup>3</sup> Canton de Genève



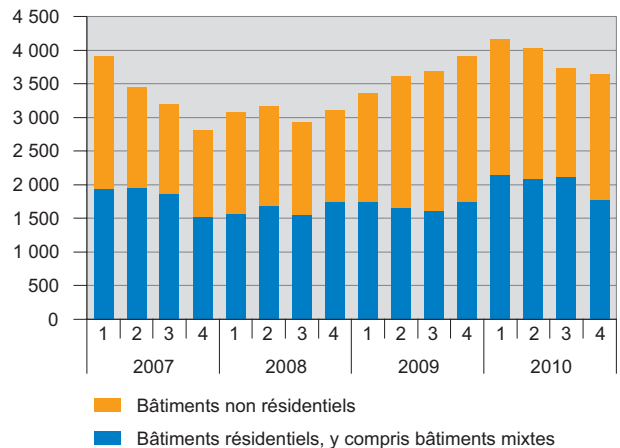
### Volume des bâtiments neufs mis en chantier

Cumuls des douze derniers mois, en millier de m<sup>3</sup> Canton de Genève



### Volume des bâtiments neufs en construction

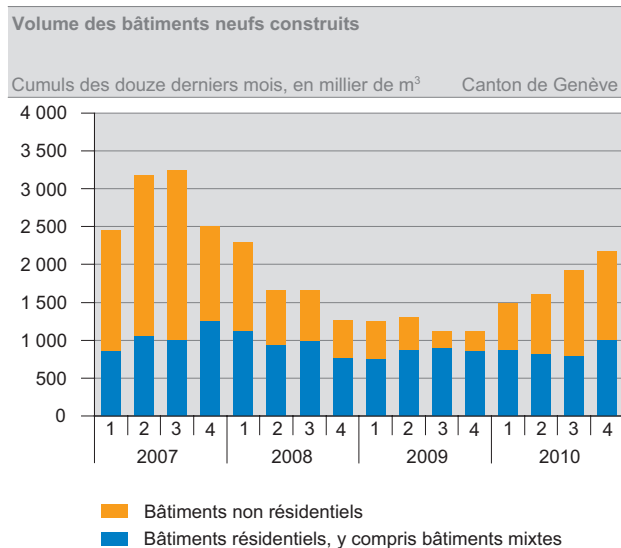
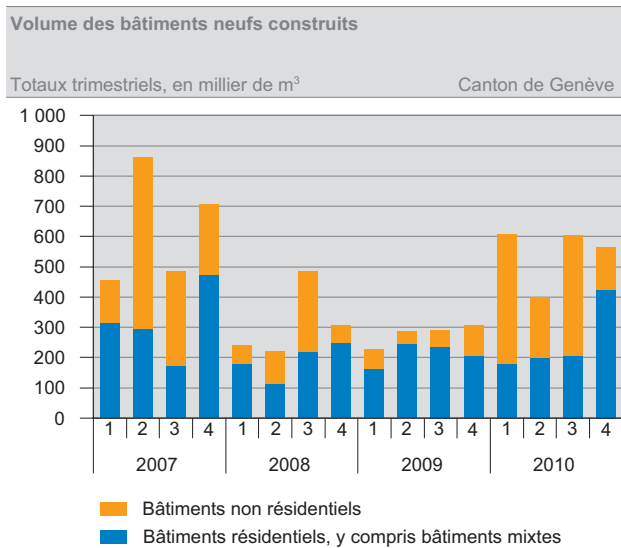
En fin de trimestre, en millier de m<sup>3</sup> Canton de Genève



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier



## CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS : volume, en millier de m<sup>3</sup> (suite)

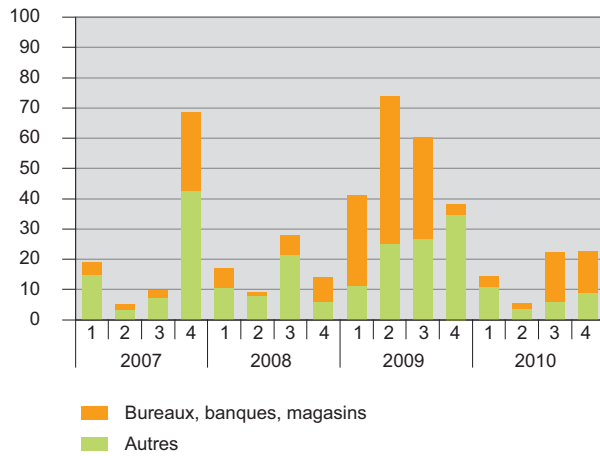


Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## CONSTRUCTION DE SURFACES NEUVES DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS: en millier de m<sup>2</sup>

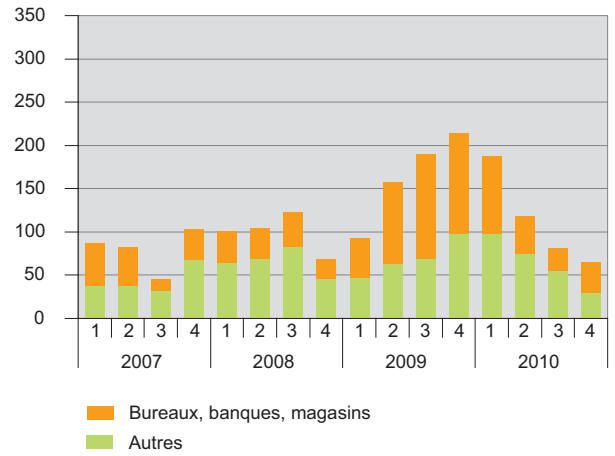
Surfaces nouvelles autorisées des locaux non résidentiels

Totaux trimestriels, en millier de m<sup>2</sup> Canton de Genève



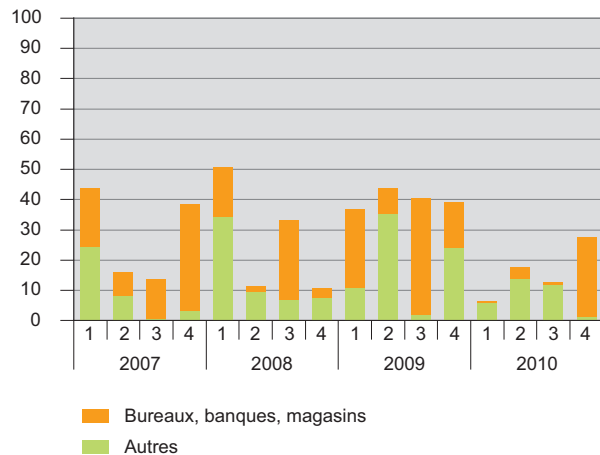
Surfaces nouvelles autorisées des locaux non résidentiels

Cumul des douze derniers mois, en millier de m<sup>2</sup> Canton de Genève



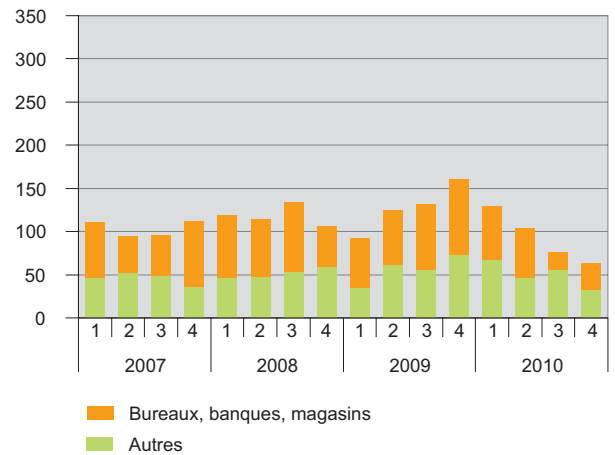
Surfaces nouvelles mises en chantier des locaux non résidentiels

Totaux trimestriels, en millier de m<sup>2</sup> Canton de Genève



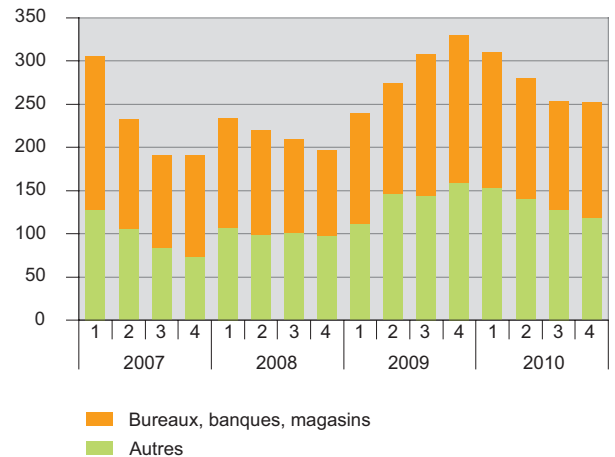
Surfaces nouvelles mises en chantier des locaux non résidentiels

Cumul des douze derniers mois, en millier de m<sup>2</sup> Canton de Genève



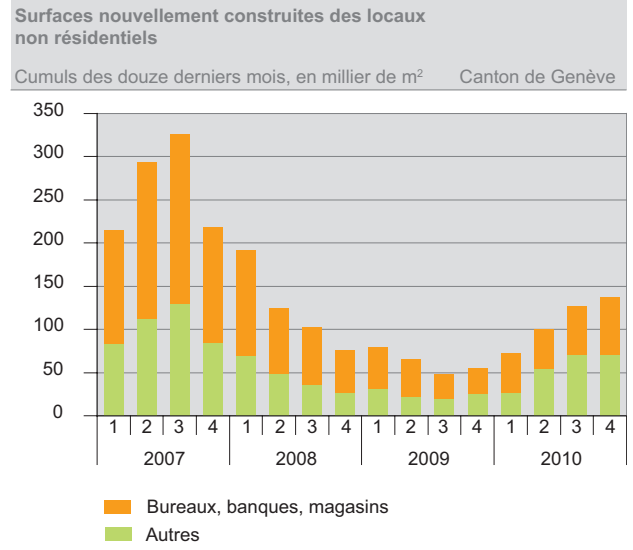
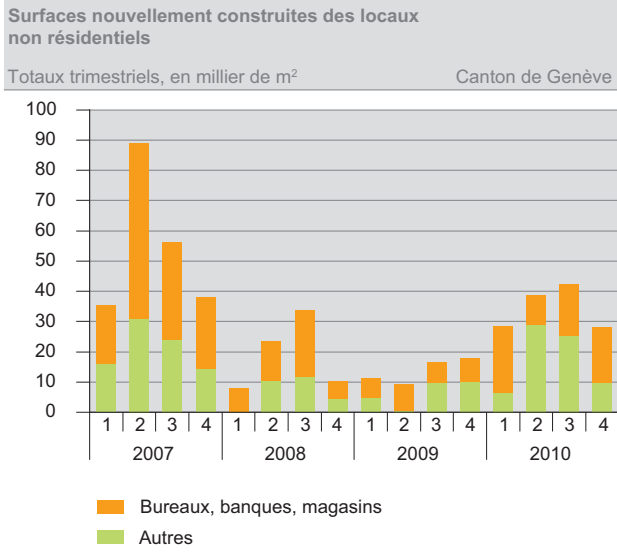
Surfaces nouvelles en cours de construction des locaux non résidentiels

En fin de trimestre, en millier de m<sup>2</sup> Canton de Genève



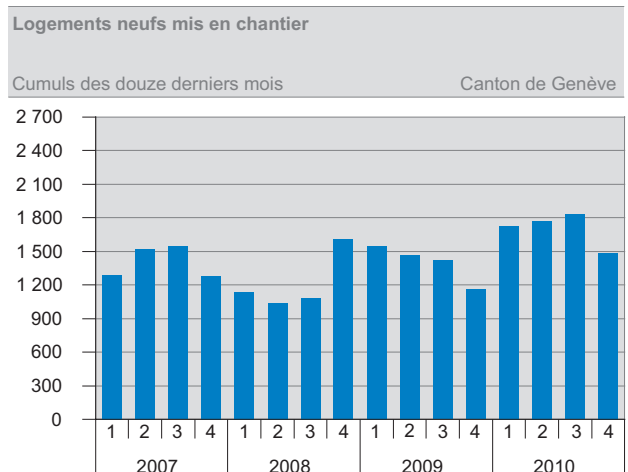
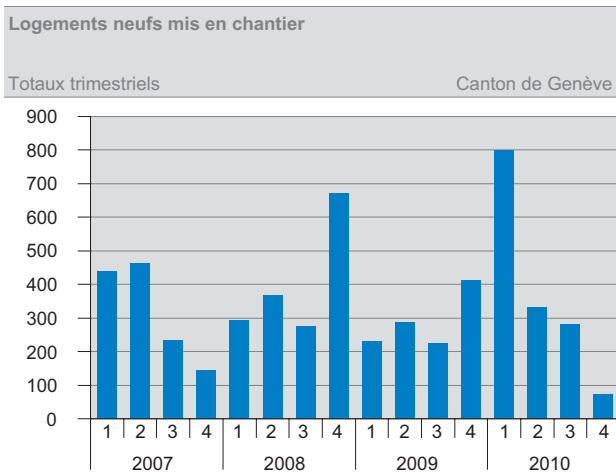
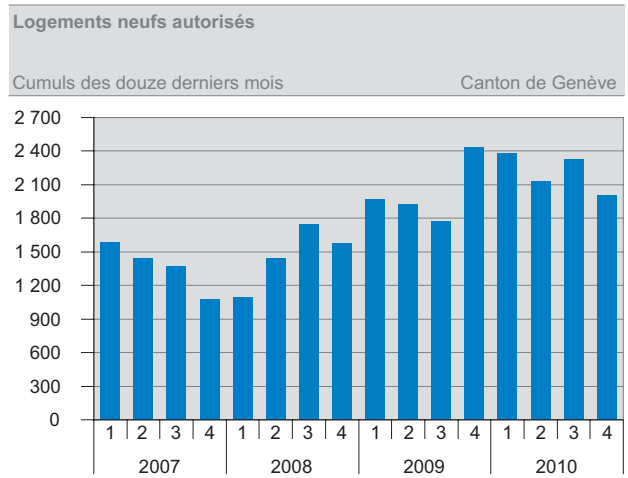
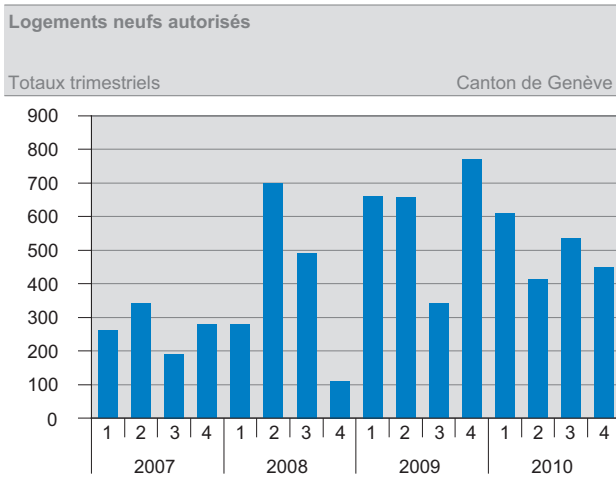
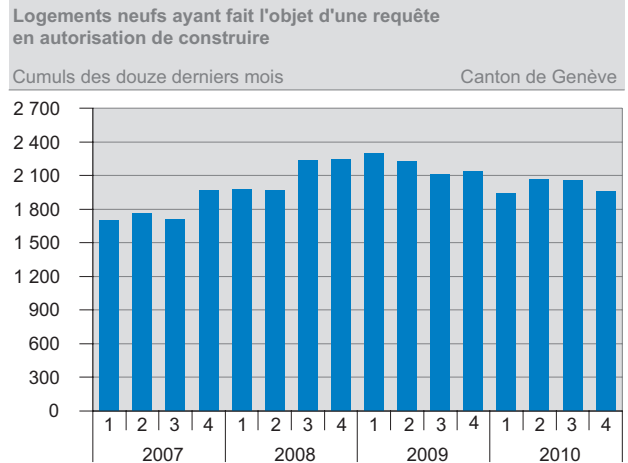
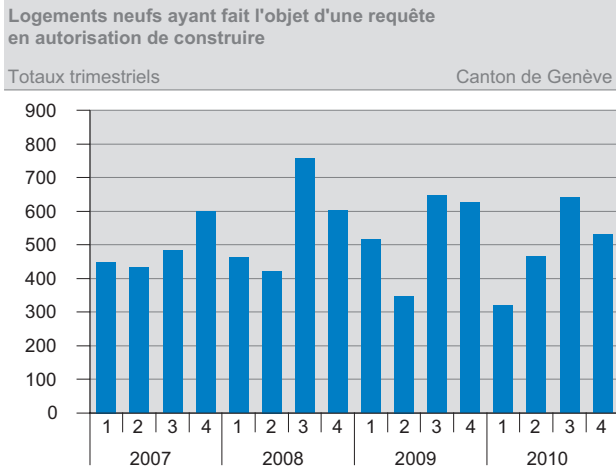
Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## CONSTRUCTION DE SURFACES NEUVES DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS : en millier de m<sup>2</sup> (suite)



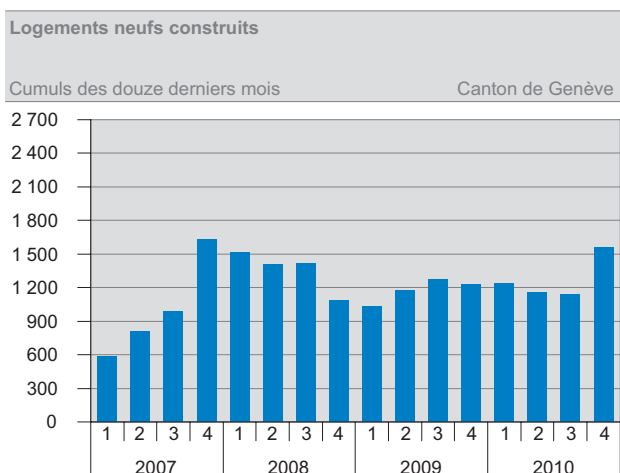
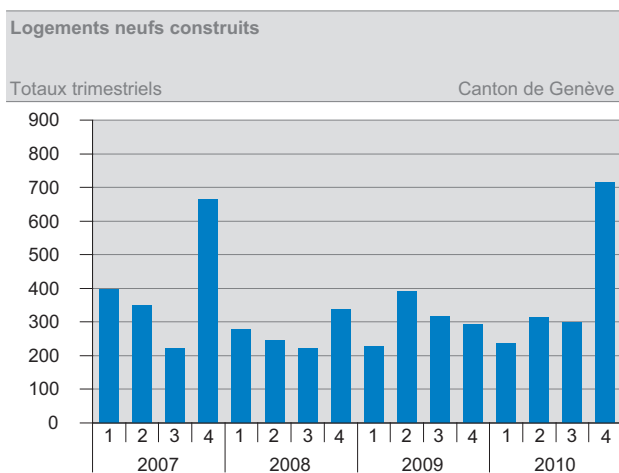
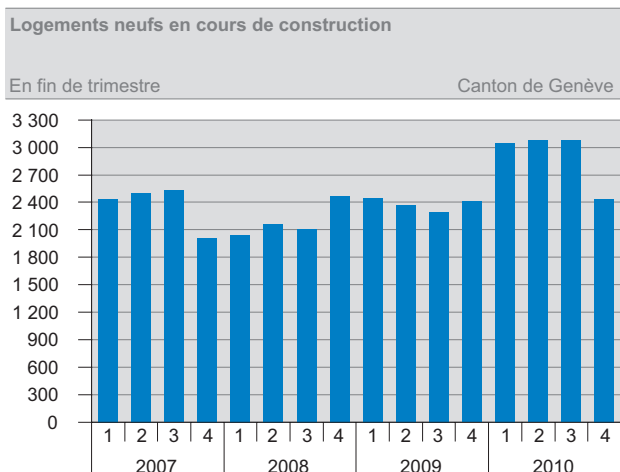
Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS : nombre



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

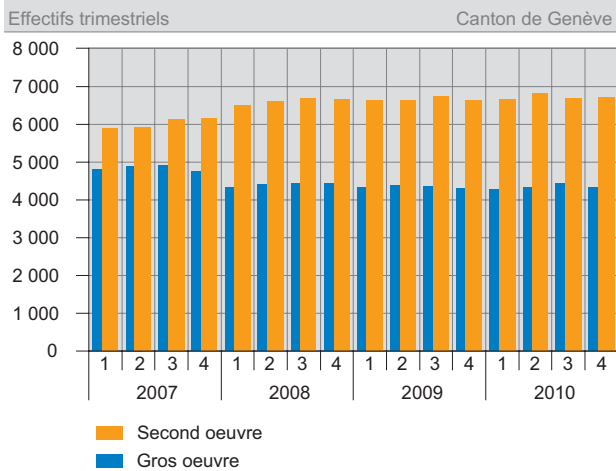
## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS : nombre (suite)



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

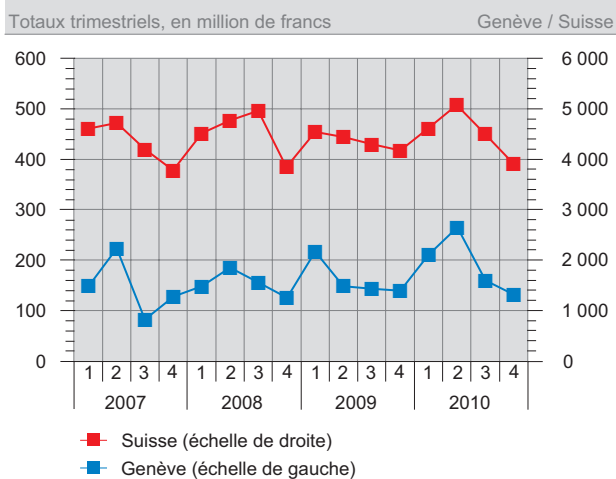
### Personnes occupées à l'exploitation (1)



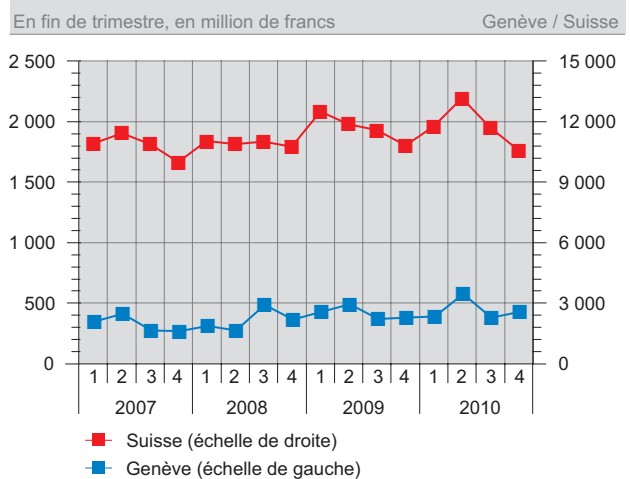
(1) Dès le 1<sup>er</sup> trimestre 2008, le personnel d'exploitation du secteur du carrelage et de la chape sont transférés du gros oeuvre au second oeuvre (+ de 300 personnes).

Source : OCIRT

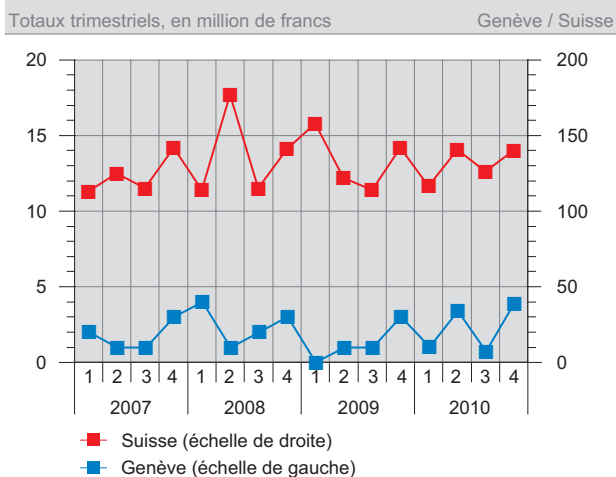
### Entrées des commandes dans la construction à Genève et en Suisse



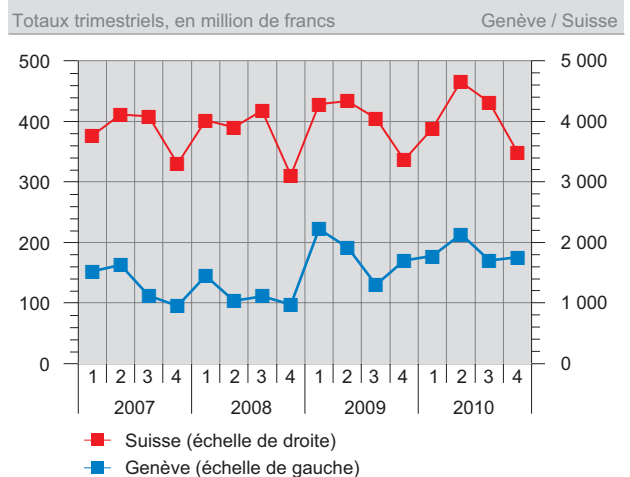
### Réserves globales de travail dans la construction, à Genève et en Suisse



### Nouveaux investissements en machines dans la construction, à Genève et en Suisse



### Projet de construction à trois mois, à Genève et en Suisse



Source : enquête SSE

## COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine de la construction peuvent être consultés aux adresses Internet suivantes :

[http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09\\_04/aperçu.asp](http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_04/aperçu.asp) : Activité de construction

[http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/04/04\\_07/aperçu.asp](http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/04/04_07/aperçu.asp) : Conjoncture

---

Département des finances

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

Tél. +41 22 388 75 00 • [statistique@etat.ge.ch](mailto:statistique@etat.ge.ch) • [www.ge.ch/statistique](http://www.ge.ch/statistique)

Responsable de la publication : Dominique Frei

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé  
à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse

© OCSTAT, Genève 2011. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 16 – MARS 2011

24.03.2011

