

N° 11 – FÉVRIER 2013

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION AU 4^e TRIMESTRE 2012 ET BILAN ANNUEL

En 2012, 1 850 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit 832 de plus que l'année précédente. C'est la plus forte production de logements neufs observée depuis l'an 2000, année durant laquelle 1 987 logements avaient été construits.

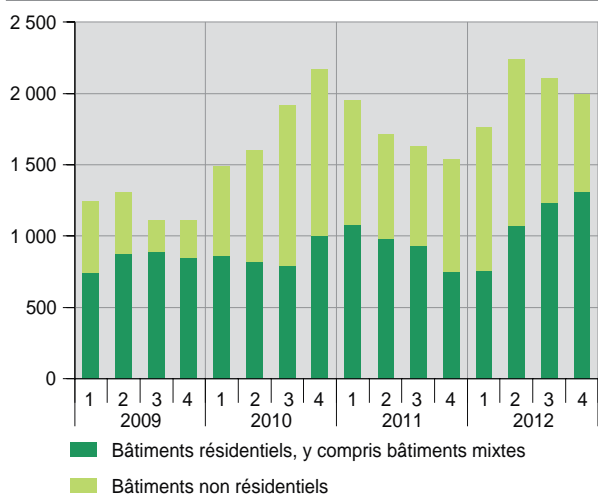
Les ouvertures de chantier progressent de 10 % et portent sur 1 943 objets. Au 31 décembre 2012, 3 676 logements sont en cours de construction, un niveau relativement élevé par rapport aux quatorze années précédentes et en augmentation par rapport à 2011. A court terme, la construction de logements devrait rester soutenue.

En revanche, à moyen terme, le potentiel de logements neufs s'amenuise : tant le nombre de logements autorisés que celui de logements prévus dans les requêtes en autorisation de construire sont orientés à la baisse par rapport à 2011. Les niveaux restent cependant élevés en comparaison historique.

En 2012, de nombreux projets de grande envergure – comptant plus de cent logements – figurent tout au long du processus de construction, du dépôt de la requête en autorisation de construire jusqu'à la mise à disposition des logements.

Volume des bâtiments neufs construits, depuis 2009

Cumul des douze derniers mois, en millier de m³ Canton de Genève



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

Logements neufs dans le canton de Genève

	Totaux au quatrième trimestre 2012	Cumuls des douze derniers mois
Construits	465	1 850
En cours (1)	3 676	///
Mis en chantier	332	1 943
Autorisés	206	1 668
En requête (2)	270	2 184

(1) Situation en fin de période.

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

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

SOMMAIRE

	Page
EN BREF	1
COMMENTAIRE DÉTAILLÉ	2-6
TABLEAU	7
GRAPHIQUES	8-11

Construction de bâtiments neufs

Au terme de l'année 2012, tandis que le nombre de *bâtiments nouvellement construits* continue de diminuer en comparaison de celui observé une année auparavant, leur volume et ainsi que leur valeur progressent fortement (respectivement, + 44 % et + 29 %). Ces hausses sont portées par les bâtiments à usage d'habitation.

En revanche, qu'elles soient exprimées en nombre, en valeur ou en volume, les *misés en chantier de bâtiments* fléchissent en un an (- 9 % en nombre, - 11 % en valeur et - 7 % en volume). Malgré ce recul, le nombre, le volume et la valeur des *bâtiments en cours de construction* gagnent en vigueur, et atteignent les niveaux les plus élevés observés durant ces huit dernières années. Cette augmentation confirme l'inversion de tendance amorcée au deuxième trimestre 2011.

Au terme de l'année 2012, 574 *bâtiments neufs* sont en *cours de construction* (+ 11 %), pour un total de 3,601 milliards de francs, investis à 53 % dans des bâtiments non résidentiels.

Construction de logements neufs

En 2012, 1 850 logements neufs ont été *construits* dans le canton, soit 832 de plus que l'année précédente (+ 82 % en un an). C'est la plus forte production de logements neufs observée depuis l'an 2000, année durant laquelle 1 987 logements avaient été construits. Parmi ces 1 850 logements, 158 sont des maisons individuelles (- 27 % en un an) et 1 692 se trouvent dans des habitations collectives (+ 111 %). En tenant compte des logements transformés (+ 211 objets en un an) et ceux démolis (- 215 objets), le gain de logements s'élève à 1 846 objets pour la période sous revue (+ 74 % en un an).

Gain total de logements dans le canton de Genève		
	Totaux au quatrième trimestre 2012	Cumuls des douze derniers mois
Logements construits	465	1 850
Logements transformés	67	211
Logements démolis	27	215
Gain total de logements	505	1 846

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Les *ouvertures de chantier* progressent de 10 % et portent sur 1 943 objets. Au 31 décembre 2012, 3 676 logements sont en *cours de construction*, un niveau relativement élevé par rapport aux quatorze années précédentes et en augmentation par rapport à 2011 (+ 10 %).

A moyen terme, le potentiel de logements neufs s'amoindrit. En effet, le nombre de *logements autorisés* fléchit pour la troisième année consécutive (- 12 % entre 2011 et 2012). Le nombre de *logements prévus* dans les requêtes en autorisation de construire suit la même tendance (- 9 %), tout en se maintenant à un niveau élevé en comparaison historique.

Construction de locaux non résidentiels

Du côté des locaux destinés à des activités économiques, la *surface totale nouvellement construite* entre janvier et décembre 2012 augmente de 51 % en un an.

A la fin de l'année 2012, les surfaces en *cours de construction* (près de 505 000 m²) progressent de manière importante (+ 51 % en un an) et s'approchent des niveaux observés au début des années 2000. Les ouvertures de chantiers de grande importance enregistrées depuis le deuxième trimestre 2011 en sont la cause principale ; le cumul des surfaces mises en chantier en 2012 croît fortement en un an (+ 21 %).

Les surfaces non résidentielles *autorisées* progressent de 80 %, et atteignent à un niveau supérieur à la moyenne de ces douze dernières années.

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2012

Les 1 850 logements neufs construits en 2012 sont issus de 138 dossiers de requête en autorisation de construire (permis de construire de type *demande définitive - DD*), soit en moyenne 13 logements par dossier. Parmi ces dossiers, 38 % portent sur la construction d'une unique maison individuelle ; ils ne représentent que 3 % des logements neufs mis sur le marché. Parallèlement, seuls 27 % des permis de construire (37 dossiers) prévoient la construction de 10 logements ou plus. Ces dossiers couvrent un total de 1 606 logements neufs achevés, soit la plus grande partie des logements neufs construits en 2012 (87 %).

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. Dans 80 % des dossiers, il faut compter entre 24 et 78 mois (durée médiane : 46 mois, soit un peu moins de 4 ans) pour la réalisation de bâtiments à plusieurs logements et entre 9 et 63 mois (médiane : 28 mois, soit un peu moins de 2 ans et demi) pour les maisons individuelles. A chaque étape du processus, la durée médiane est plus longue pour les bâtiments à plusieurs logements que pour les maisons individuelles.

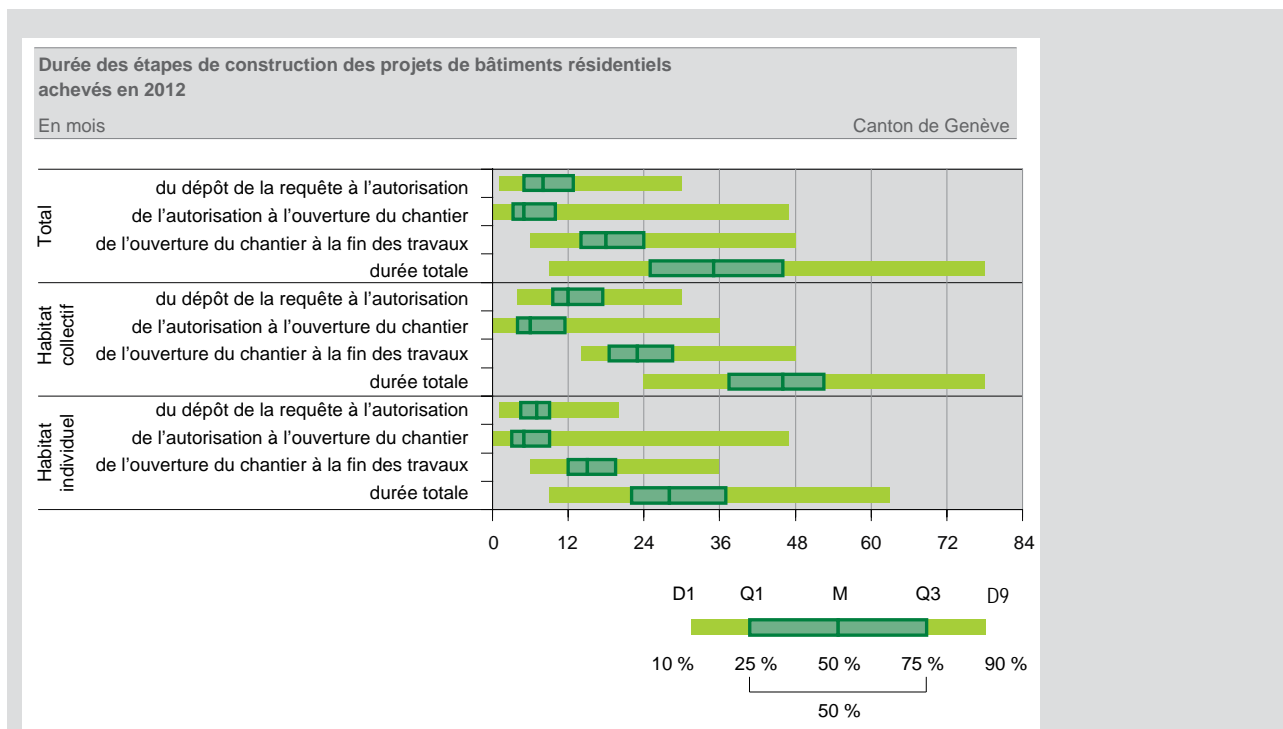
Pour les 10 % des dossiers traitant d'habitations collectives les plus longs, il faut compter au moins 6 ans et demi entre le dépôt de l'autorisation de construire et l'occupation des logements. Pour les 10 % des dossiers traitant de maisons individuelles les plus longs, il faut compter au moins 5 ans.

En 2012, les durées se réduisent par rapport à celles constatées en 2011, quel que soit le type de bâtiment.

La période d'instruction des dossiers entre l'enregistrement de la demande et son acceptation (délivrance de l'autorisation de construire) s'étend de 4 mois à 30 mois pour les bâtiments à plusieurs logements (durée médiane : 12 mois) et de 1 mois à 20 mois pour les maisons individuelles (médiane : 7 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 la délivrance de l'autorisation de construire et l'ouverture du chantier (5 mois) est la plus courte des étapes : elle varie entre 5 mois pour les maisons individuelles et 6 mois pour les bâtiments à plusieurs logements. Cependant, elle est très variable et s'étend jusqu'à 4 ans pour 10 % des projets de maisons individuelles terminées en 2012.

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 : 23 mois) pour les habitations à plusieurs logements. Cette période dépend notamment du nombre et du volume des bâtiments à construire.



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 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 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 2012 ?

Durant l'année écoulée, les quatre cinquièmes des logements neufs construits se concentrent dans huit communes (1 522 objets) : ville de Genève (446 objets), suivie de Vernier (311), Carouge (170), Chêne-Bougeries (149), Thônex (145), Lancy (120), Onex (110) et Meinier (71).

Les logements nouvellement construits en ville de Genève sont localisés dans les secteurs suivants : Genève-Cité (24 objets), Plainpalais (65) et Petit-Saconnex (357).

La forte production de logements neufs est caractérisée par la réalisation de grands ensembles immobiliers réunissant plus de 100 logements : Gordon-Bennett à Vernier (277 objets), Vigne-Rouge à Carouge (164), Etienne-Chennaz à Thônex (141), Grange-Canal à

Chêne-Bougeries (127), pour ne citer que les principaux. Les étudiants ne sont pas oubliés puisque 179 logements leur étant exclusivement destinés ont été réalisés en 2012.

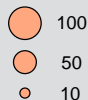
En considérant l'importance du ratio des logements neufs construits par rapport au parc de logements existants, quatre communes sortent du lot en affichant un ratio très élevé : Meinier, Corsier, Chêne-Bougeries et Soral. A titre d'exemple, la commune de Meinier obtient le ratio le plus élevé (8,1 %), avec la création du nouveau quartier « les Tilleuls » au centre du village, abritant 71 logements et de nouvelles structures (crèche, EMS, restaurant, commerces, etc.).

CARTE 1

Logements neufs construits

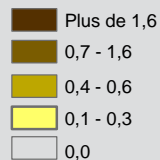
Canton de Genève, par commune, en 2012

Effectif

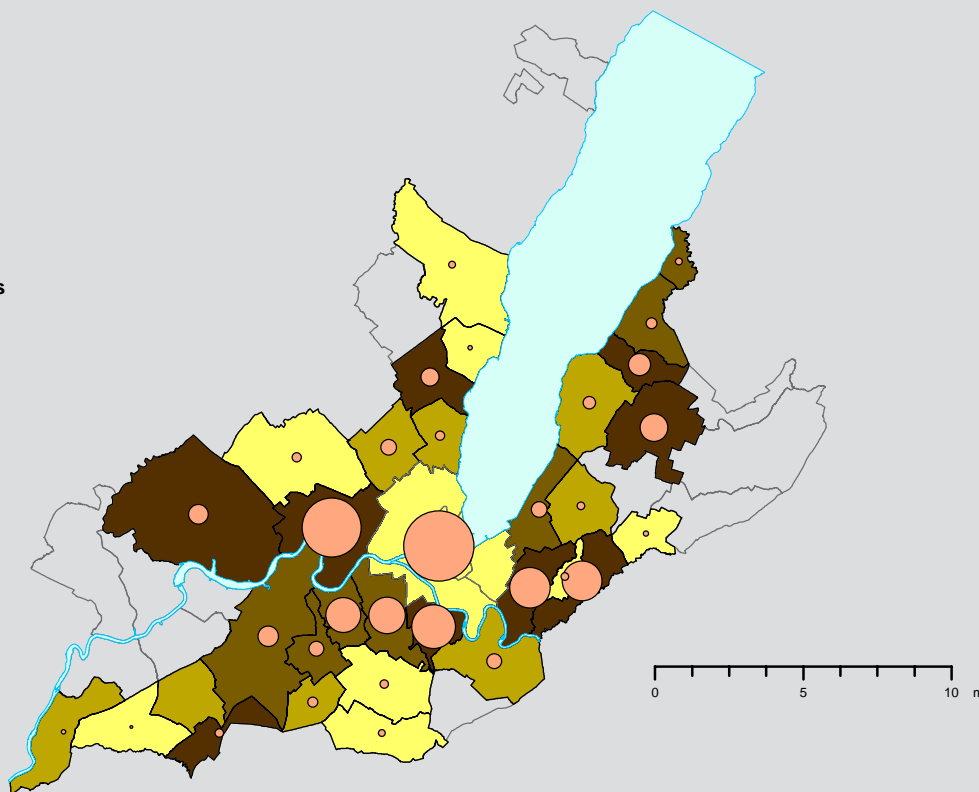


Canton : 1 850 logements

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



Canton : 0,71



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2012).

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

© OCSTAT 2013 / C09_04_01_2012

Où est-on en train de construire ?

Les quatre cinquièmes des logements neufs en cours de construction se situent dans sept communes (2 926 objets). Les plus grands chantiers se concentrent en ville de Genève et dans les communes qui la jouxtent, sur la rive gauche. La ville de Genève totalise à elle seule 1 008 logements en cours de construction, suivie de Lancy (656 objets), Carouge (379), Cologny (369), Chêne-Bougeries (208), Veyrier (157) et Onex (149).

Les chantiers en cours en ville de Genève se situent dans les secteurs suivants : Genève-Cité (50 objets), Eaux-Vives (278), Plainpalais (218) et Petit-Saconnex (462).

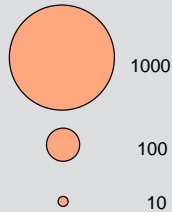
Le nombre important de logements en cours de construction se concentre dans de grands projets immobiliers : La Chapelle à Lancy (380), La Tuilette à Cologny (352), La Fontenette à Carouge (356), Beaux-Champs à Veyrier (108), l'ancien site du stade des Charmilles (140), la Chevillarde à Chêne-Bougeries (147) et finalement Florence/Velours à Genève (214 logements).

Les ratios les plus importants des logements neufs en cours de construction par rapport au parc de logements existants concernent des communes situées sur la rive gauche, d'un bout à l'autre du canton : Jussy, Cologny, Lancy et Chancy. Avec un ratio de 23,9 %, Chancy arrive au premier rang.

CARTE 2

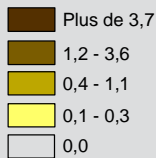
Logements neufs en cours de construction Canton de Genève, par commune, à fin 2012

Effectif

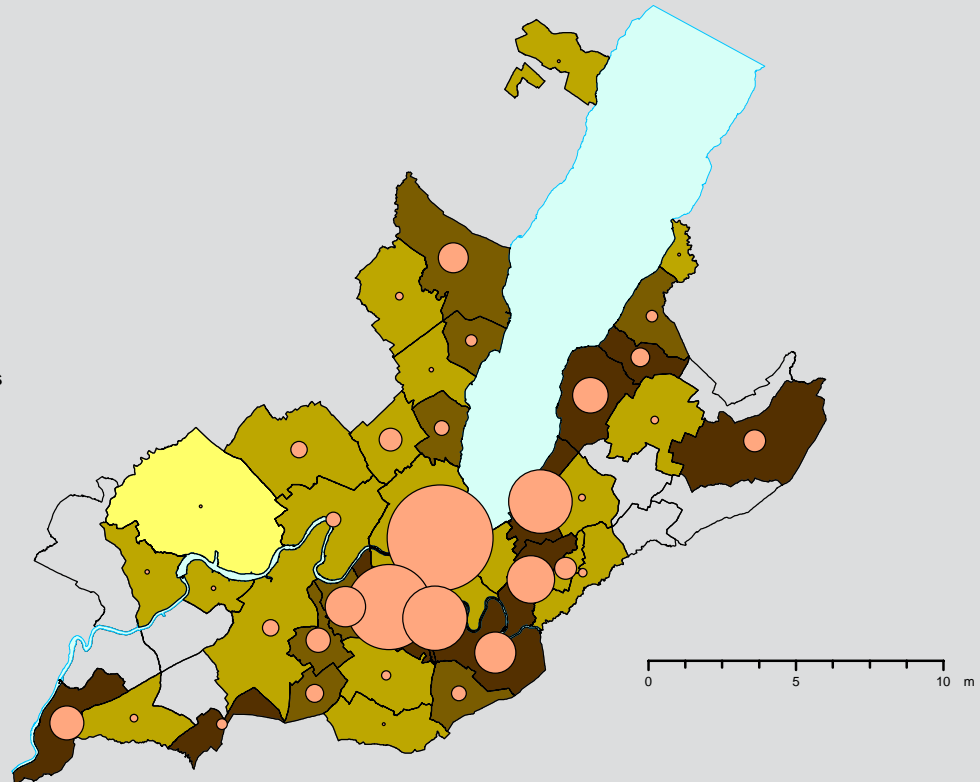


Canton : 3 676 logements

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



Canton : 1,7



(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 2012).

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

© OCSTAT 2013 / C09_04_02_2012

Où construira-t-on ?

Plus des trois quarts des logements neufs prévus dans les autorisations se regroupent dans cinq communes (1 267 objets) : Genève (495 objets), Lancy (447), Meyrin (115), Chêne-Bourg (110) et Veyrier (100).

Les logements autorisés en ville de Genève sont localisés dans les secteurs suivants : Genève-Cité (9 objets), Plainpalais (164), Eaux-Vives (18) et Petit-Saconnex (304).

Les communes présentant un ratio élevé de logements autorisés se situent sur la rive gauche : Chancy, Aire-la-Ville, Lancy, Veyrier et Chêne-Bourg.

La commune de Chancy enregistre le ratio le plus élevé (7,5 % des logements neufs prévus par rapport au parc de logements existants dans cette commune).

CARTE 3

Logements neufs autorisés

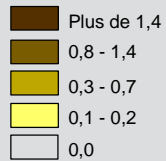
Canton de Genève, par commune, en 2012

Effectif

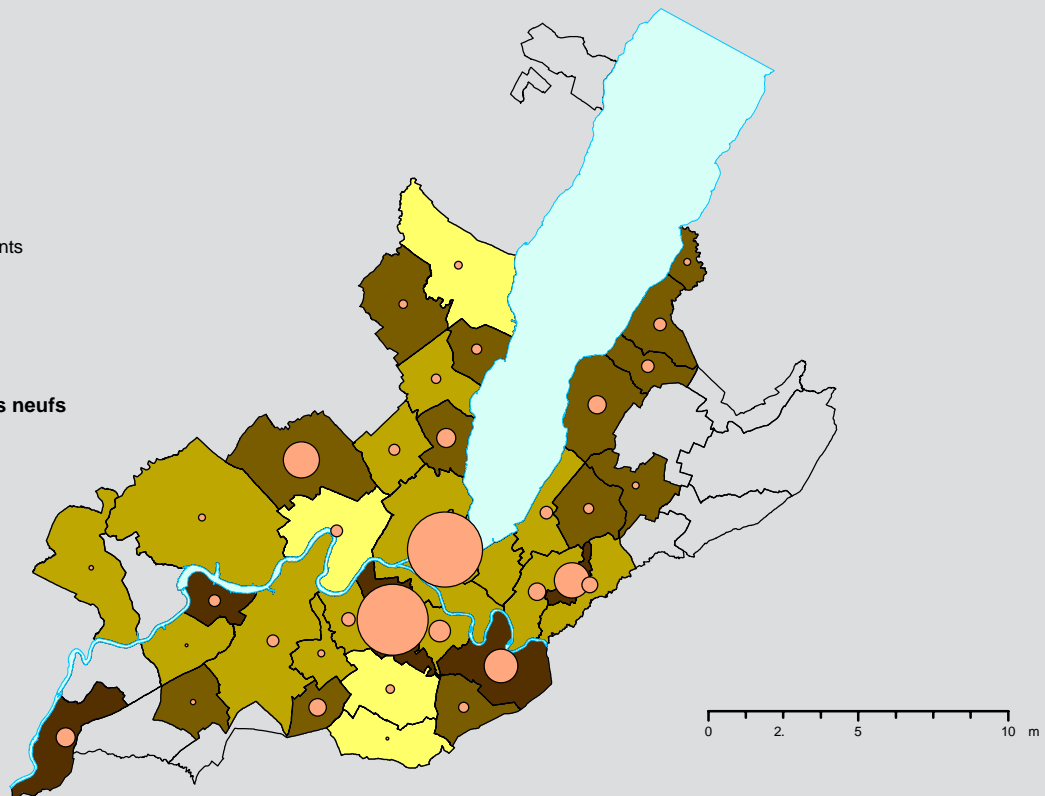


Canton : 1 668 logements

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



Canton : 0,8



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2012).

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

© OCSTAT 2013 / C09_04_03_2012

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2012

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2012					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)	74	- 44	- 37,3	- 4	- 5,1	379	15	4,1
Bâtiments non résidentiels	4	- 2	- 33,3	- 3	- 42,9	26	- 11	- 29,7
Maisons individuelles	58	- 15	- 20,5	7	13,7	259	47	22,2
Bâtiments à plusieurs logements	11	- 26	- 70,3	- 8	- 42,1	83	- 13	- 13,5
Bâtiments mixtes	1	- 1	- 50,0	0	0,0	11	- 8	- 42,1
Bâtiments mis en chantier (total)	45	- 58	- 56,3	- 1	- 2,2	313	- 32	- 9,3
Bâtiments non résidentiels	11	2	22,2	4	57,1	38	- 11	- 22,4
Maisons individuelles	16	- 39	- 70,9	2	14,3	163	- 26	- 13,8
Bâtiments à plusieurs logements	14	- 22	- 61,1	- 8	- 36,4	96	1	1,1
Bâtiments mixtes	4	1	33,3	1	33,3	16	4	33,3
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	574	- 28	- 4,7	56	10,8	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	97	6	6,6	18	22,8	///	///	///
Maisons individuelles	251	- 33	- 11,6	30	13,6	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	189	2	1,1	0	0,0	///	///	///
Bâtiments mixtes	37	- 3	- 7,5	8	27,6	///	///	///
Bâtiments construits (total)	78	2	2,6	- 37	- 32,2	311	- 34	- 9,9
Bâtiments non résidentiels	7	0	0,0	- 9	- 56,3	35	- 13	- 27,1
Maisons individuelles	51	10	24,4	- 25	- 32,9	158	- 58	- 26,9
Bâtiments à plusieurs logements	13	- 12	- 48,0	- 1	- 7,1	103	42	68,9
Bâtiments mixtes	7	4	133,3	- 2	- 22,2	15	- 5	-25,0
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	288	- 234	- 44,8	- 41	- 12,5	2 238	193	9,4
Bâtiments mis en chantier (total)	469	- 173	- 27,0	- 50	- 9,6	2 084	- 151	- 6,7
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	5 015	168	3,5	895	21,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	358	- 35	- 8,9	- 114	- 24,1	1 994	452	29,3
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	229	- 188	- 45,1	- 7	- 3,0	1 360	- 83	- 5,7
Bâtiments mis en chantier (total)	281	- 212	- 43,1	- 31	- 10,0	1 464	- 179	- 10,9
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	3 601	49	1,4	651	22,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	294	- 11	- 3,6	- 2	- 0,6	1 559	44	50,8
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	270	- 300	- 52,6	- 489	- 64,4	2 184	- 227	- 9,4
Logements autorisés	206	- 251	- 54,9	- 44	- 17,6	1 668	- 223	- 11,8
Logements mis en chantier	332	- 114	- 25,6	- 84	- 20,2	1 943	176	10,0
Logements en cours de construction (2)	3 676	- 126	- 3,3	331	9,9	///	///	///
Logements construits	465	- 14	- 2,9	135	40,9	1 850	832	81,7
Gain total (4)	505	36	7,7	153	43,5	1 846	784	73,8
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	34 173	- 13 129	- 27,8	15 196	80,1	197 314	87 939	80,4
Surfaces mises en chantier	73 553	- 4 471	- 5,7	27 601	60,1	228 027	38 937	20,6
Surfaces en cours de construction (2)	504 921	58 663	13,1	171 130	51,3	///	///	///
Surfaces construites	14 779	- 1 585	- 9,7	- 5 067	- 25,5	169 148	57 191	51,1

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

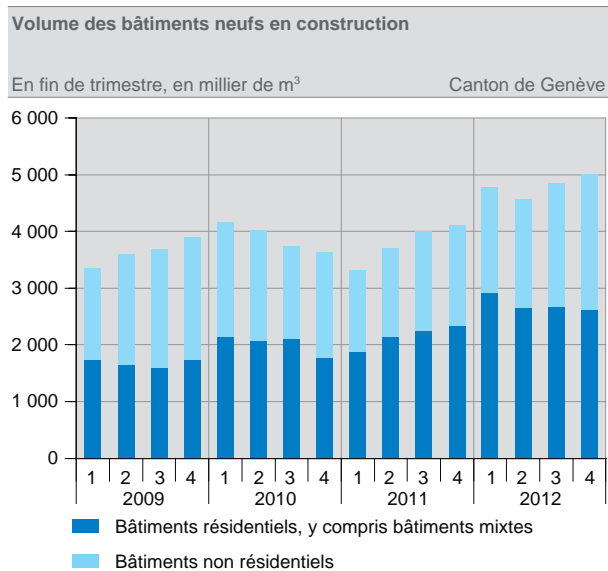
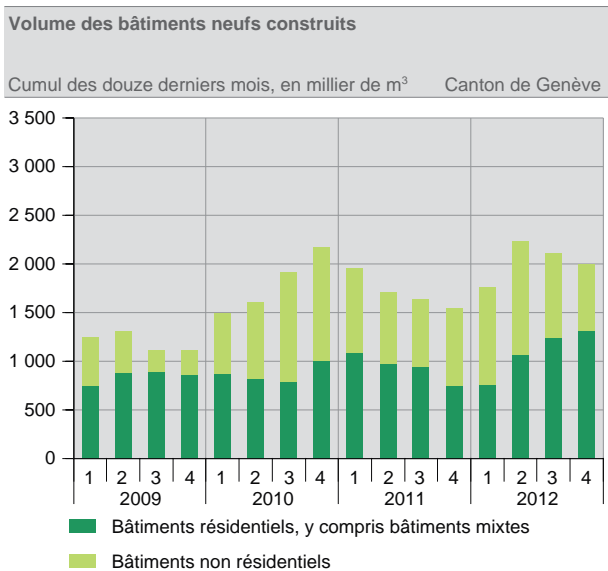
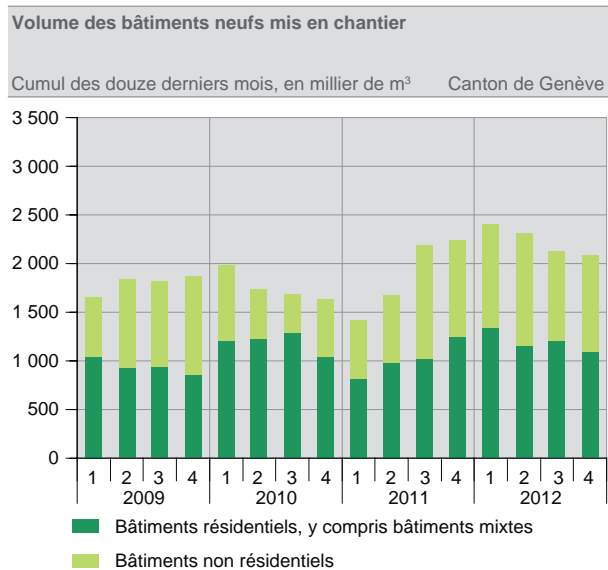
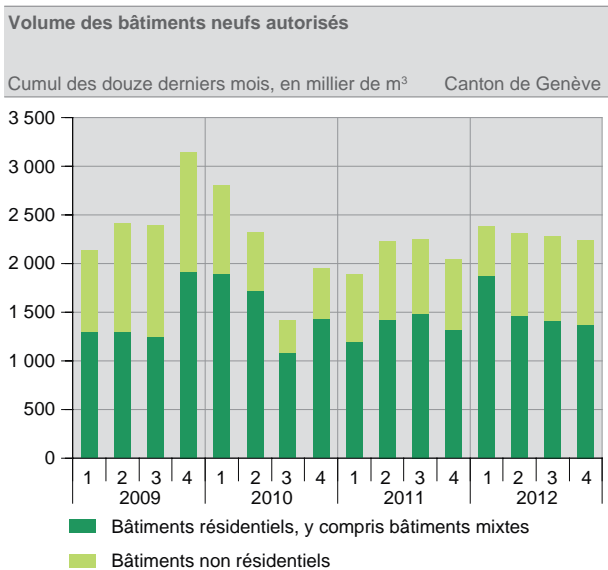
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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 : volume, en millier de m³

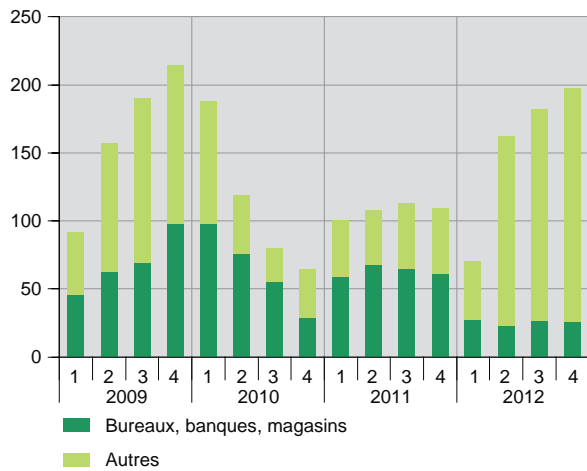


Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE SURFACES NEUVES DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS: en millier de m²

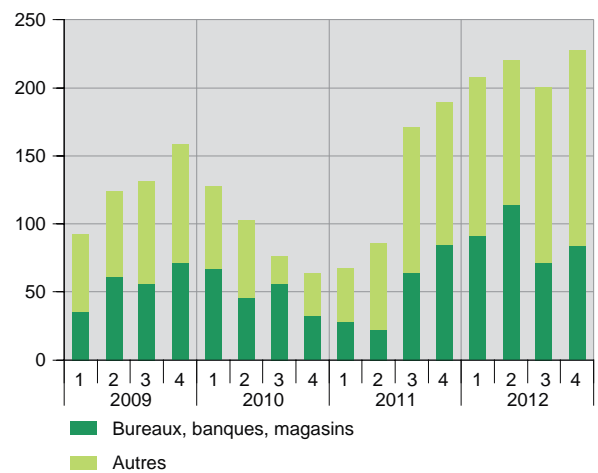
Locaux non résidentiels neufs autorisés, en surface

Cumul des douze derniers mois, en millier de m² Canton de Genève



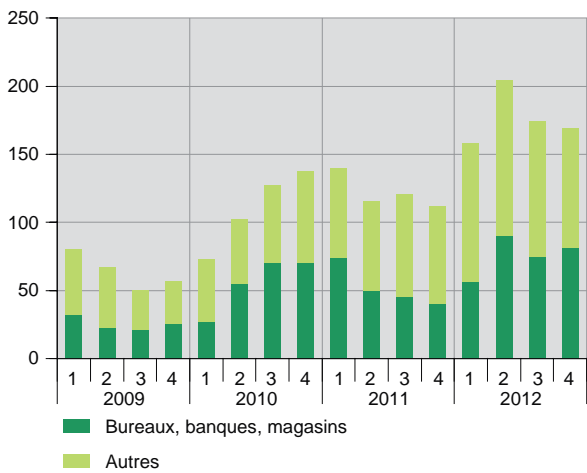
Locaux non résidentiels neufs mis en chantier, en surface

Cumul des douze derniers mois, en millier de m² Canton de Genève



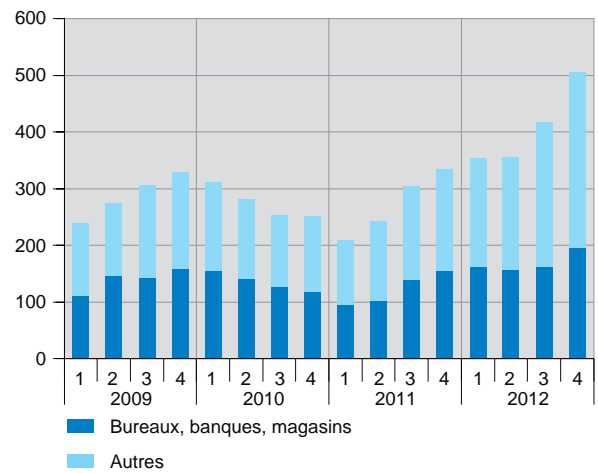
Locaux non résidentiels neufs construits, en surface

Cumul des douze derniers mois, en millier de m² Canton de Genève



Locaux non résidentiels neufs en construction, en surface

En fin de trimestre, en millier de m² Canton de Genève

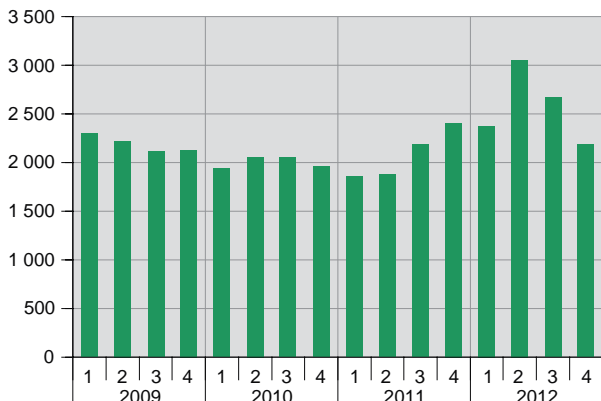


Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS : nombre

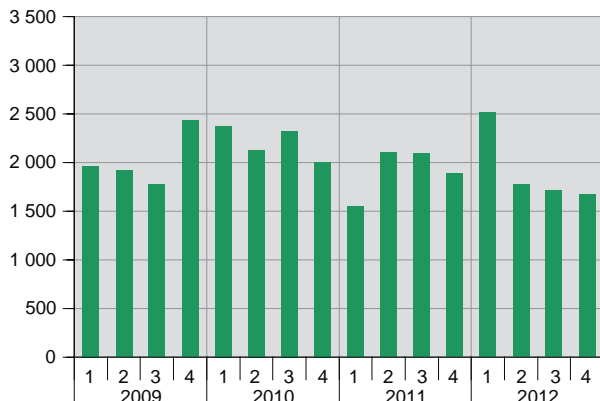
Logements neufs ayant fait l'objet d'une requête en autorisation de construire

Cumul des douze derniers mois Canton de Genève



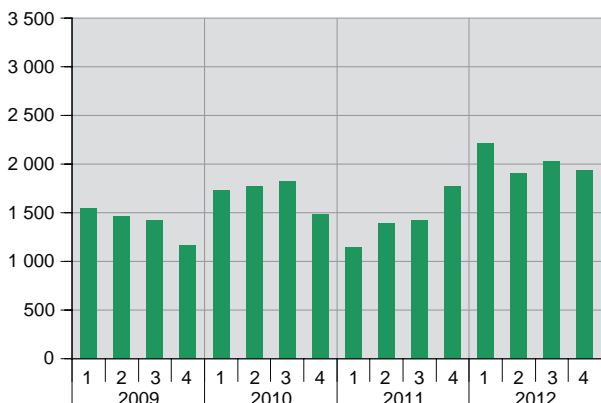
Logements neufs autorisés

Cumul des douze derniers mois Canton de Genève



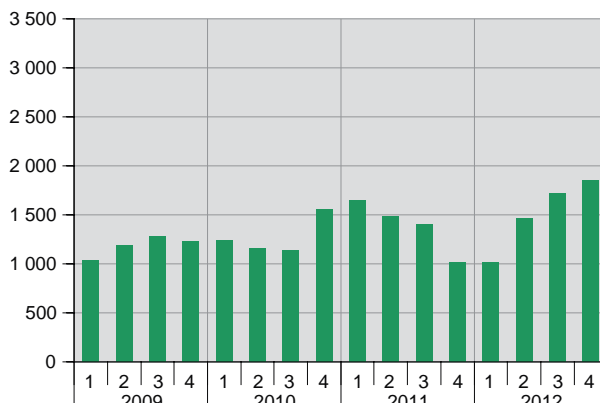
Logements neufs mis en chantier

Cumul des douze derniers mois Canton de Genève



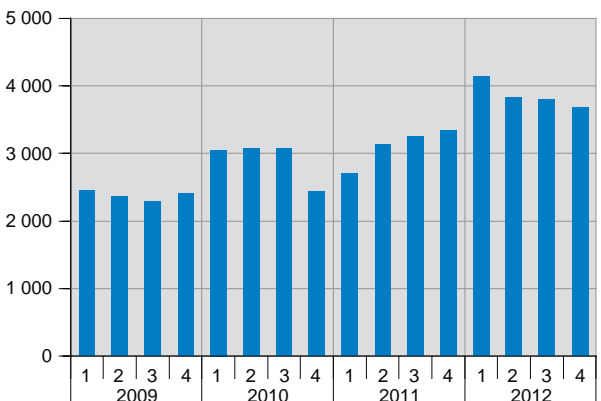
Logements neufs construits

Cumul des douze derniers mois Canton de Genève



Logements neufs en cours de construction

En fin de trimestre Canton de Genève



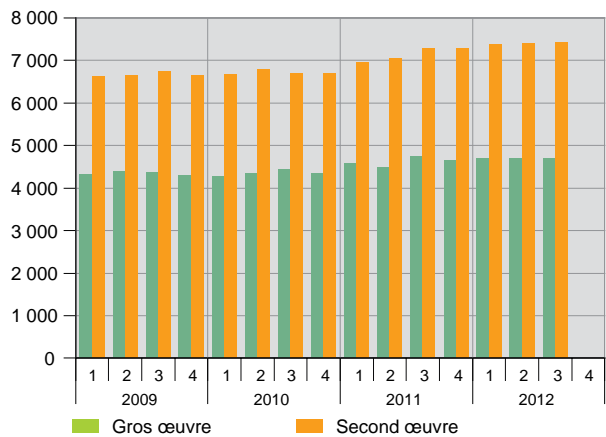
Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

Personnes occupées à l'exploitation

Effectifs trimestriels

Canton de Genève

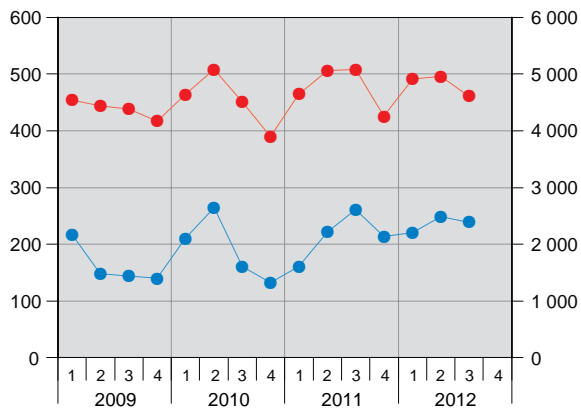


Entrées des commandes dans la construction

Totaux trimestriels, en million de francs

Genève ●

● Suisse

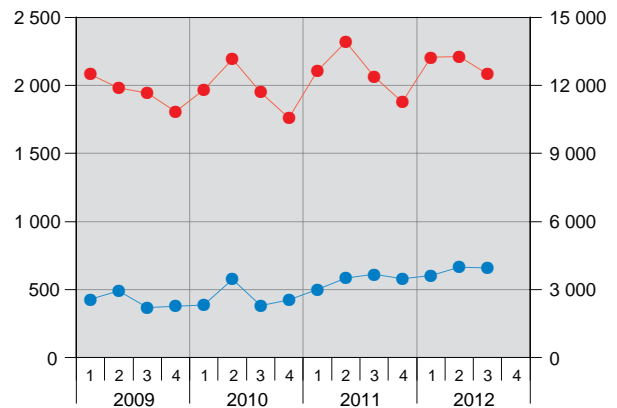


Réserves globales de travail dans la construction

En fin de trimestre, en million de francs

Genève ●

● Suisse

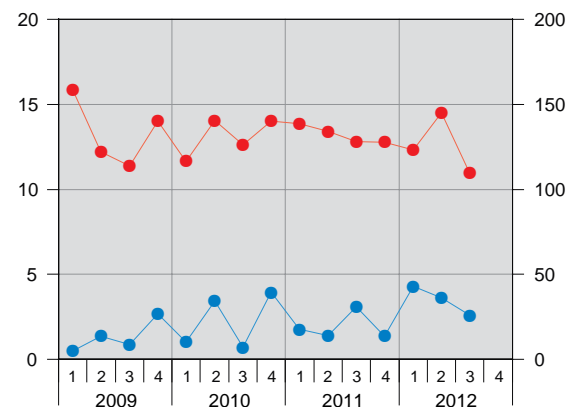


Nouveaux investissements en machines dans la construction

Totaux trimestriels, en million de francs

Genève ●

● Suisse

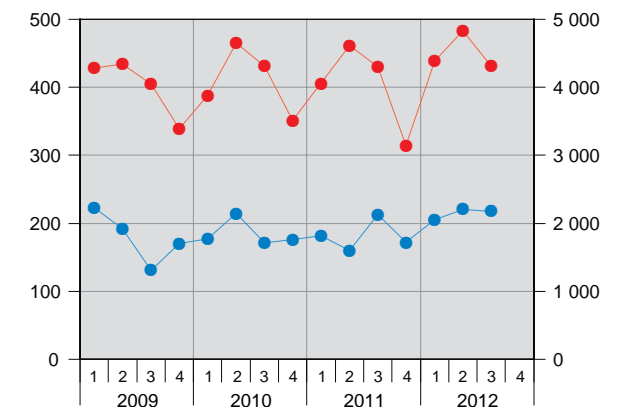


Projets de construction à trois mois

Totaux trimestriels, en million de francs

Genève ●

● Suisse



COMPLÉMENTS D'INFORMATION

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

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

http://www.ge.ch/statistique/domaines/04/04_07/apercu.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 • www.ge.ch/statistique

Responsable de la publication : Roland Rietschin

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

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

© OCSTAT, Genève 2013. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 11 – FÉVRIER 2013

25.02.2013

