

N° 11 – AVRIL 2015

## INFORMATIONS STATISTIQUES

### MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2014

En 2014, le canton de Genève enregistre un gain de 1 621 logements, soit 276 de plus qu'en 2013. Parmi les 1 776 logements construits, 1 589 proviennent de la construction de nouveaux bâtiments et 187 sont issus de transformations réalisées dans des bâtiments existants. A l'opposé, 155 logements ont été détruits.

A moyen terme, le potentiel de construction de logements neufs est important. En effet, les effectifs de logements autorisés à la construction (2 629) et en cours de construction (3 460) sont élevés. En revanche, plus en amont dans le processus de construction, le nombre de logements prévus dans les requêtes en autorisation de construire (1 565) est faible.

A côté des logements, le mouvement de la construction est particulièrement atone en ce qui concerne les locaux non résidentiels. Ainsi, en 2014, les surfaces d'activités nouvellement construites représentent 35 500 m<sup>3</sup>, un chiffre historiquement bas.

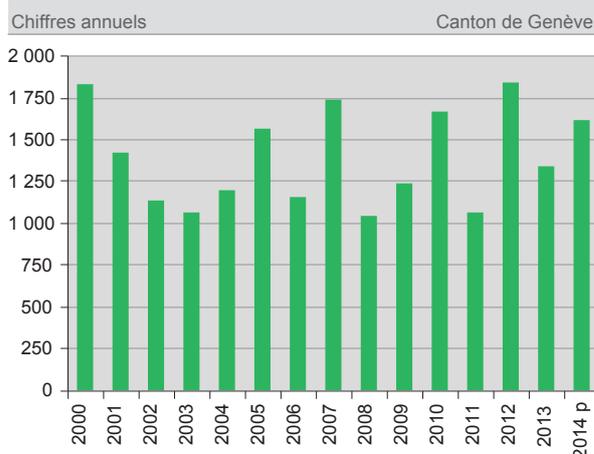
Tous types confondus, 271 bâtiments ont été construits en 2014, pour un volume de seulement 1,4 million de m<sup>3</sup>. Ce faible niveau est essentiellement attribuable au petit nombre de bâtiments non résidentiels construits durant l'année.

#### Gain total de logements dans le canton de Genève en 2014

<b>Logements construits</b>	<b>1 776</b>
Logements issus de nouvelles constructions	1 589
Logements issus de transformations	187
dont issus d'aménagements de combles	30
dont issus de surélévations d'immeubles	12
<b>Logements détruits</b>	<b>- 155</b>
Logements démolis	- 69
Logements perdus suite à des transformations	- 86
<b>Gain total de logements</b>	<b>1 621</b>

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

#### Gain total de logements (1)



(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

### Construction de bâtiments

Le nombre de nouveaux bâtiments construits en 2014 (271) est faible. Il est nettement inférieur à la moyenne enregistrée entre 2000 et 2013 (438). Le volume (1,4 million de m<sup>3</sup>) et la valeur (1,1 milliard de francs) de ces bâtiments sont également bas. A titre de comparaison, ces valeurs s'établissent à 2,0 millions de m<sup>3</sup> et à 1,2 milliard de francs en moyenne entre 2000 et 2013. Ce constat résulte essentiellement du petit nombre de bâtiments non résidentiels construits en 2014.

Le volume (1,2 million de m<sup>3</sup>) et la valeur (0,9 milliard de francs) des bâtiments à usage d'habitation nouvellement construits durant l'année sont, quant à eux, supérieurs à ceux des années précédentes (1,0 million de m<sup>3</sup> pour 0,7 milliard de francs, en moyenne, entre 2000 et 2013).

En amont dans le processus de construction, la dynamique est différente. Un grand nombre de bâtiments (540), représentant un volume important (1,9 million de m<sup>3</sup>), ont été autorisés à la construction. Plus encore, les bâtiments en cours de construction en fin d'année sont nombreux (660) et leur volume élevé (4,6 millions de m<sup>3</sup>). Les maisons individuelles (303 bâtiments) en représentent près de la moitié et les bâtiments d'habitat collectif (244) plus du tiers. Ces proportions sont similaires à celles de ces dernières années.

### Construction de logements

Au cours de l'année 2014, 1 776 logements ont été construits. La majorité d'entre eux (1 589) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. Un chiffre élevé par rapport aux années précédentes (1 416 logements par an, en moyenne, entre 2000 et 2013). Les 187 autres logements construits sont issus de transformations de bâtiments existants. Par ailleurs, 155 logements ont été détruits. Ainsi, le gain effectif est de 1 621 logements. Un total supérieur à la moyenne enregistrée entre 2000 et 2013 (1 381).

Le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 0,7 % par rapport à 2013 et compte 225 213 logements à fin 2014.

Logements neufs dans le canton de Genève		
	Année 2014 (1)	Moyenne entre 2000 et 2013
Construits	1 589	1 416
En cours de construction (2)	3 460	2 540
Mis en chantier	1 317	1 462
Autorisés	2 629	1 568
En requête	1 565	1 821

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

A moyen terme, le potentiel de construction de logements neufs est important. Le nombre de logements autorisés à la construction (2 629) est supérieur à celui des années précédentes (1 568 logements par an, en moyenne, entre

2000 et 2013) et, à fin 2014, 3 460 logements sont en cours de construction. Bien qu'inférieur à celui de fin 2013 (- 7 %), ce chiffre reste à un niveau historiquement élevé.

En revanche, le nombre de logements prévus dans des requêtes en autorisation de construire (1 565) est faible en regard des chiffres enregistrés entre 2000 et 2013 (1 821 logements par an, en moyenne).

### Construction de locaux non résidentiels

Les surfaces nouvellement construites de locaux destinés à des activités économiques représentent 35 500 m<sup>2</sup> en 2014. Un chiffre bien inférieur à celui des années précédentes (148 200 m<sup>2</sup> par an, en moyenne, entre 2000 et 2013).

Si les surfaces autorisées à la construction (61 400 m<sup>2</sup>) durant l'année sont également faibles, les surfaces en cours de construction en fin d'année atteignent 546 900 m<sup>2</sup>. Une valeur élevée en regard des dernières années (391 900 m<sup>2</sup>, en moyenne, entre 2000 et 2013).

Surfaces d'activité utile dans le canton de Genève, en m<sup>2</sup>

	Année 2014 (1)	Moyenne entre 2000 et 2013
Construites	35 526	148 186
En cours de construction (2)	546 943	391 910
Mises en chantier	108 341	151 992
Autorisées	61 385	163 418

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

### Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2014

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2014, 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 38 mois. Cette durée est inférieure à 25 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 62 mois pour 10 % des bâtiments également. Elle dépend cependant du type de bâtiment. En effet, la durée médiane de construction d'une maison individuelle est de 33 mois, alors qu'elle s'élève à 49 mois pour un bâtiment d'habitat collectif.

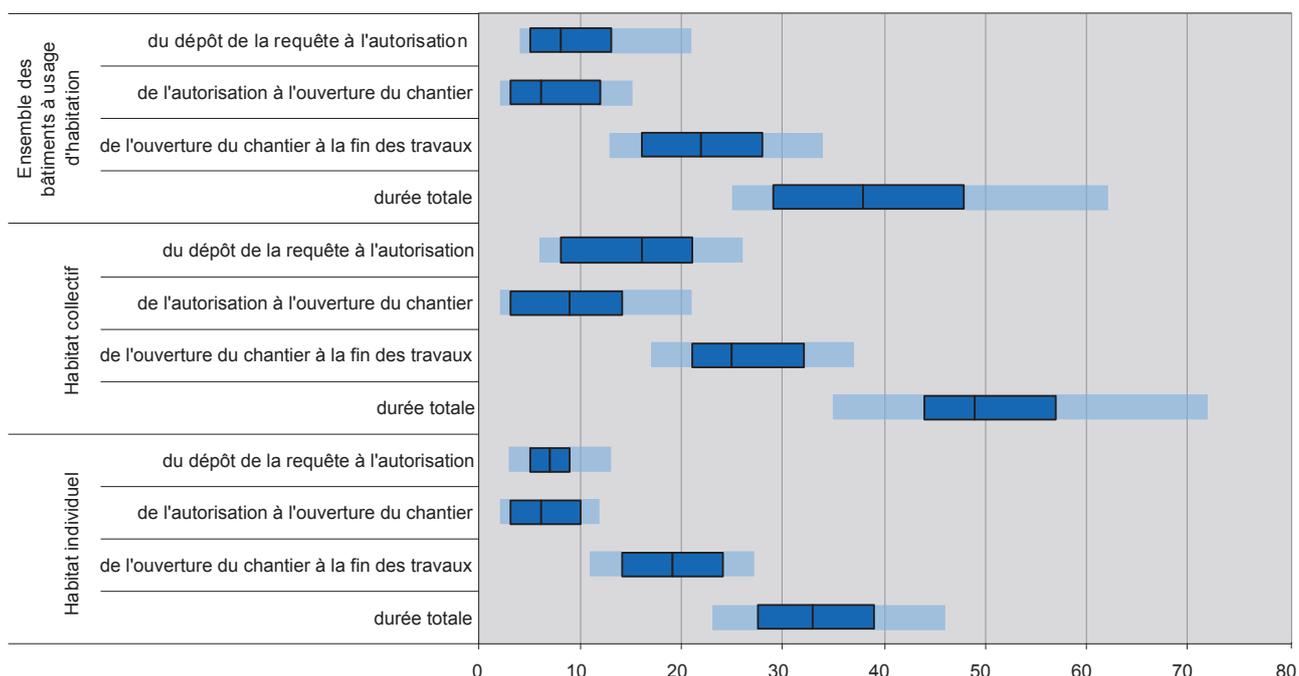
Parmi les trois phases qui composent le processus de construction d'un bâtiment, celle de la construction proprement dite est la plus longue : entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, la durée médiane est de 22 mois.

A l'opposé, la durée la plus courte est celle qui s'écoule entre la délivrance de l'autorisation de construire et l'ouverture du chantier (durée médiane de 6 mois).

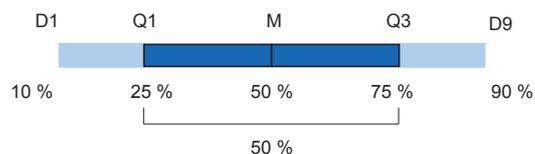
## Durée des étapes de construction des projets de bâtiments à usage d'habitation achevés en 2014

En mois

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 2014 ?

Deux tiers des 1 589 nouveaux logements construits dans le canton en 2014 se concentrent dans quatre communes : Lancy (509 logements), Genève (267), Cologny (155) et Chêne-Bougeries (146). La très grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. Lancy se démarque nettement des autres communes en raison de la réalisation d'une partie du grand ensemble immobilier de la Chapelle – Les Sciers (380 nouveaux logements construits en 2014) et de plusieurs bâtiments d'habitation au chemin Daniel-Ihly (128 logements). En ville de Genève, les nouveaux logements construits se concentrent surtout à la rue Cramer (74 logements) et à

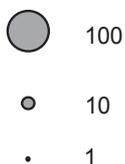
l'allée Pic-Pic (71 logements). A Cologny, les nouveaux immeubles construits dans le périmètre du chemin de la Tulette rassemblent 153 logements. Finalement, à Chêne-Bougeries, 96 logements ont été construits au chemin de la Chevillarde.

En considérant le nombre de logements neufs construits par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Chaney est la plus dynamique. Avec 43 nouveaux logements construits, elle affiche un ratio relativement élevé (8 %). Ces nouveaux logements sont issus essentiellement de la construction de plusieurs bâtiments à la route de Bellegarde.

### Logements neufs construits en 2014

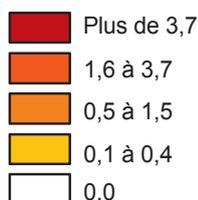
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

#### Effectif

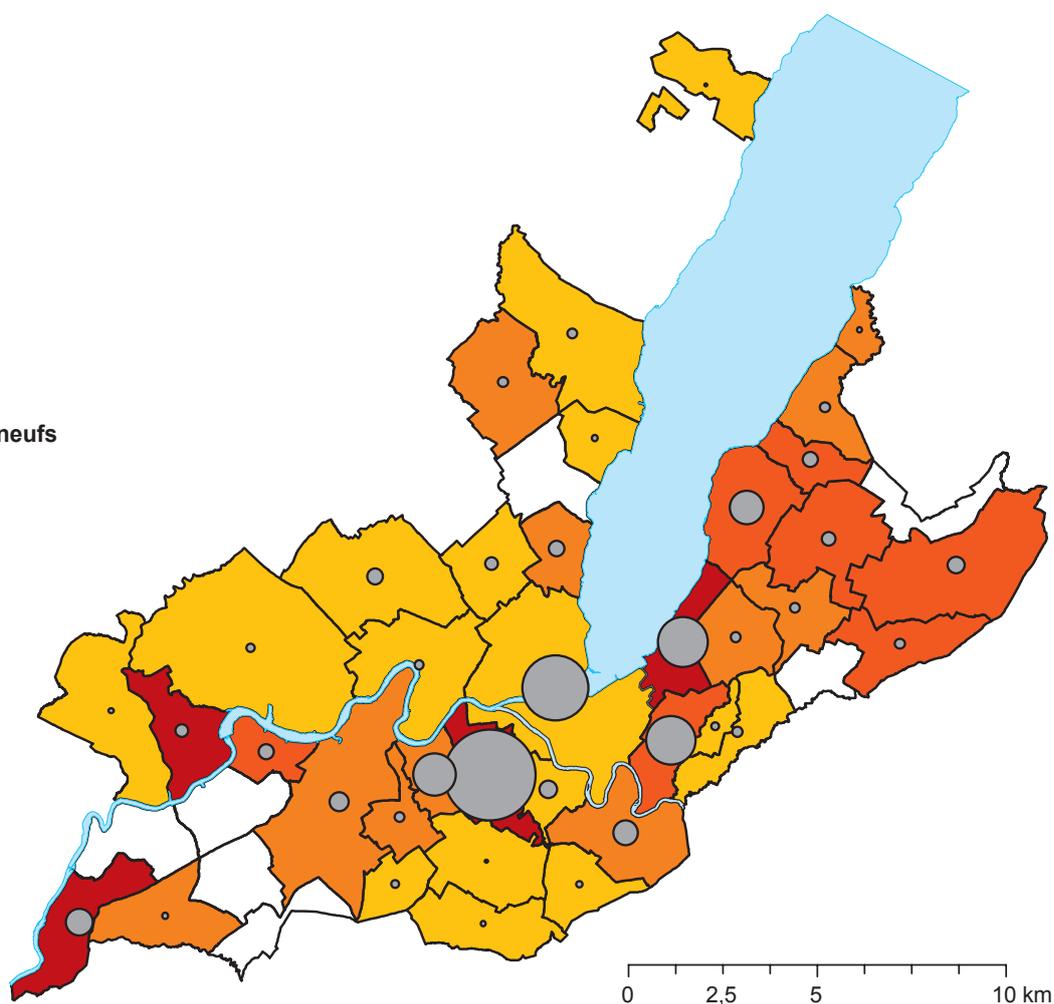


Canton : 1 589

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



Canton : 0,7



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2014).

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

## Où est-on en train de construire ?

A fin 2014, 3 460 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Dans 9 communes, le seuil de 100 logements en construction est dépassé. La ville de Genève (812), Meyrin (471) et Carouge (453) arrivent en tête.

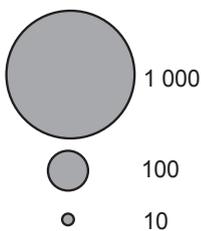
Comme pour les construits, la grande majorité des logements en cours de construction font partie de « grands projets » d'habitat collectif. C'est le cas notamment au chemin des Sports (140 logements en construction) et au chemin du 23-Août (113 logements) en ville de Genève, mais aussi dans le quartier de la Fontenette à Carouge (335 logements) et dans celui des Vergers à Meyrin (155 logements).

En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, les communes de Puplinge et Dardagny vont connaître une forte croissance de leur parc de logements à moyen terme. A Puplinge, 191 logements sont en cours de construction à fin 2014, tous issus d'un même projet dans le quartier des Hutins. A Dardagny, 84 logements sont en cours de construction à la Plaine, ici aussi tous issus d'un même projet de construction.

### Logements neufs en cours de construction à fin 2014

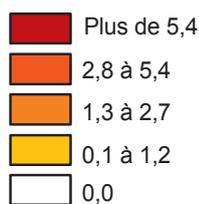
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

#### Effectif

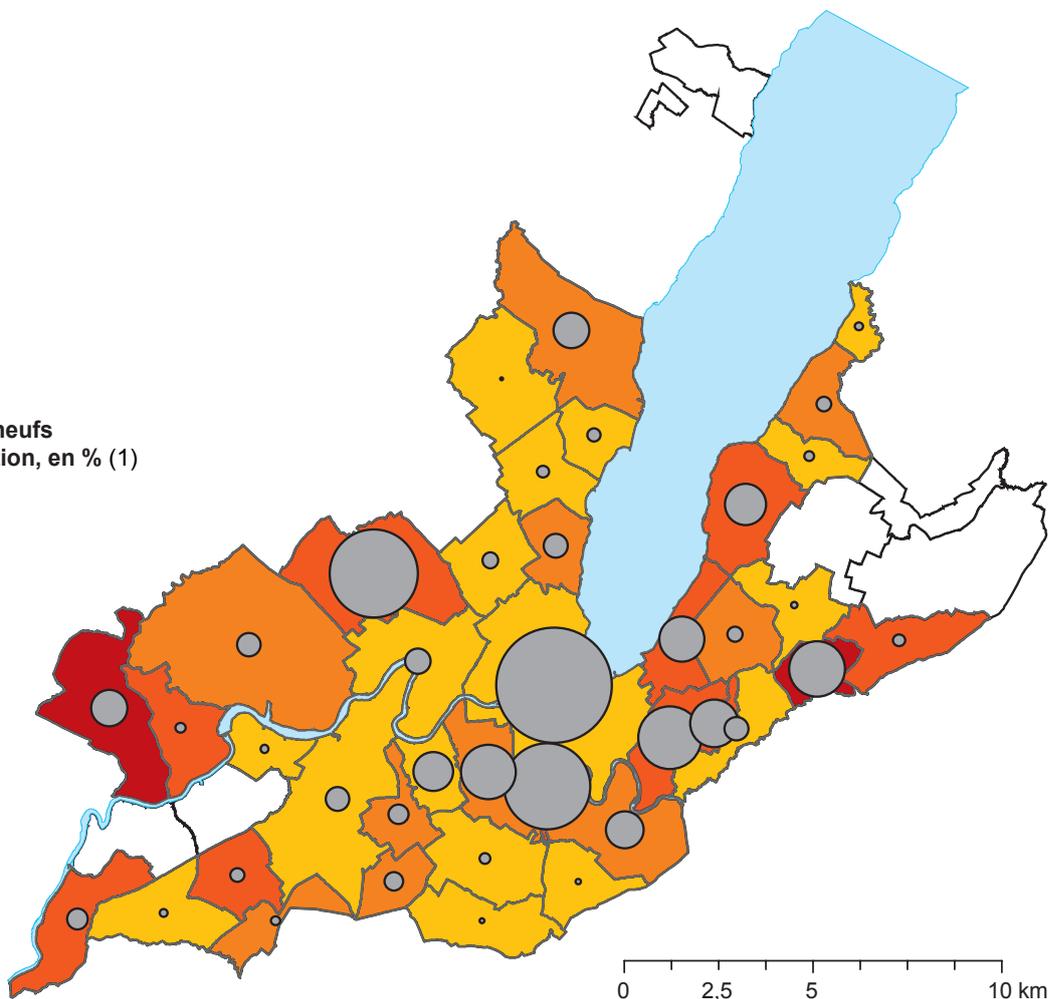


Canton : 3 460

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



Canton : 1,5



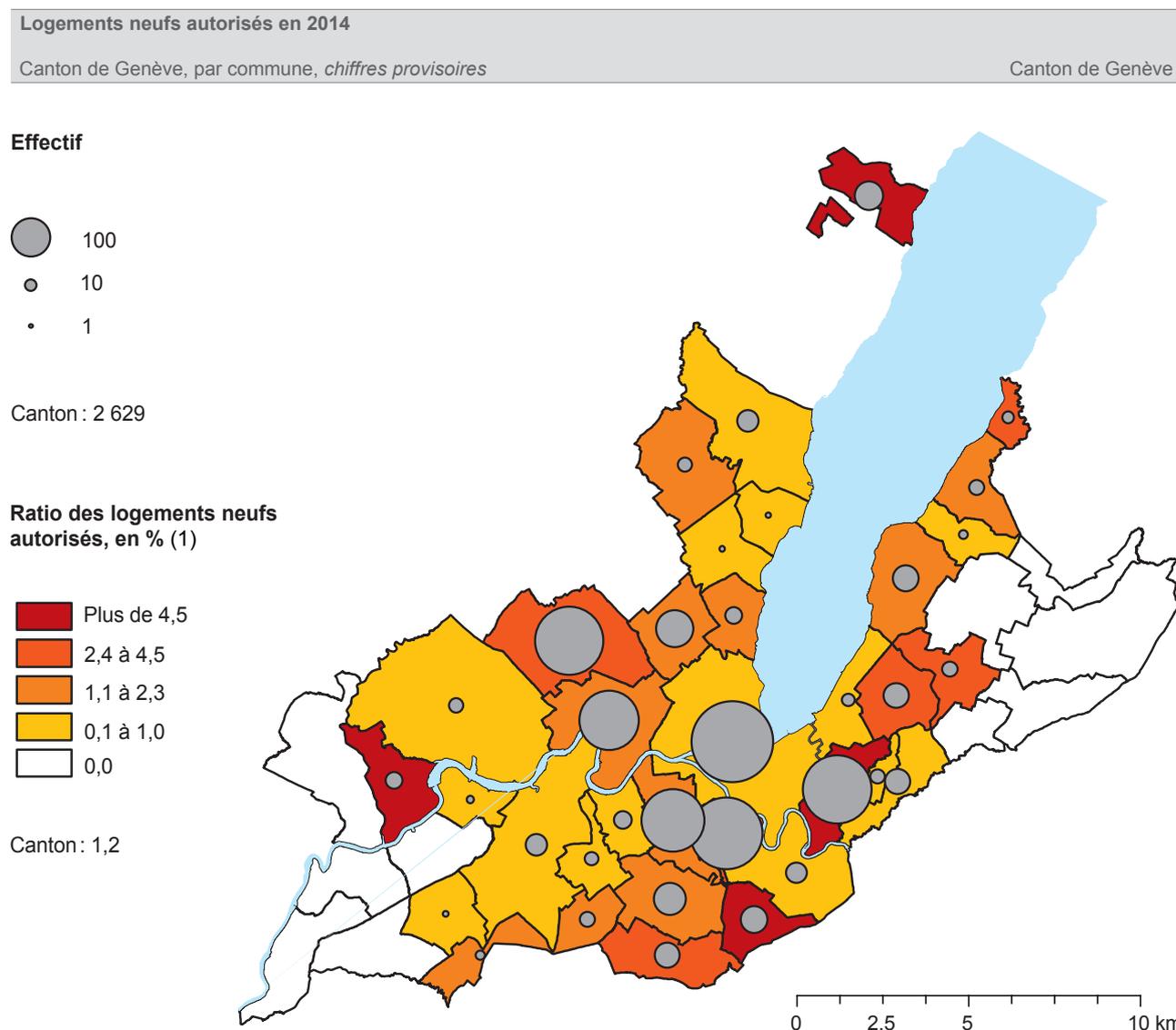
(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2014).

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

## Où construira-t-on ?

Nombreux sont les nouveaux logements autorisés à la construction en 2014 (2 629). La moitié d'entre eux (53 %) se concentrent dans quatre communes : 438 en ville de Genève, 339 à Carouge, 312 à Chêne-Bougeries et 311 à Meyrin. La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers. Ainsi, un nombre important de logements a été autorisé dans le quartier de la Forêt en ville de Genève, au chemin de Pinchat à Carouge et au chemin de la Gradelle à Chêne-Bougeries. Dans la commune de Meyrin, la majorité des logements autorisés se situe dans le quartier des Vergers. Plusieurs de ces projets ont déjà partiellement été mis en chantier durant l'année.

En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Céligny présente de loin le ratio le plus important (19 %), avec 55 logements autorisés à la construction.



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2014).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2014 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2014					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)	122	-15	- 10,9	32	35,6	540	97	21,9
Bâtiments non résidentiels	4	- 3	- 42,9	- 3	- 42,9	29	3	11,5
Maisons individuelles	86	7	8,9	21	32,3	306	25	8,9
Bâtiments à plusieurs logements	16	- 17	- 51,5	- 2	- 11,1	149	36	31,9
Bâtiments mixtes	16	- 2	- 11,1	16	-	56	33	143,5
Bâtiments mis en chantier (total)	49	- 1	- 2,0	- 45	- 47,9	261	- 54	- 17,1
Bâtiments non résidentiels	6	5	500,0	-	-	29	1	3,6
Maisons individuelles	27	11	68,8	- 22	- 44,9	130	- 38	- 22,6
Bâtiments à plusieurs logements	16	- 5	- 23,8	- 23	- 59,0	83	- 25	- 23,1
Bâtiments mixtes	-	- 12	- 100,0	-	-	19	8	72,7
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	660	- 12	- 1,8	9	1,4	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	113	- 4	- 3,4	11	10,8	///	///	///
Maisons individuelles	303	- 10	- 3,2	- 4	- 1,3	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	200	2	1,0	- 7	- 3,4	///	///	///
Bâtiments mixtes	44	-	-	9	26	///	///	///
Bâtiments construits (total)	63	- 22	- 25,9	- 18	- 22,2	271	- 24	- 8,1
Bâtiments non résidentiels	10	7	233,3	- 8	- 44,4	18	- 31	- 63,3
Maisons individuelles	38	- 5	- 11,6	1	2,7	152	- 2	- 1,3
Bâtiments à plusieurs logements	15	- 18	- 54,5	- 5	- 25,0	90	15	20,0
Bâtiments mixtes	-	- 6	- 100,0	- 6	- 100,0	11	- 6	- 35,3
<b>Volume des bâtiments (en millier de m<sup>3</sup>)</b>								
Bâtiments autorisés (total)	322	- 220	- 40,6	131	68,3	1 929	380	24,6
Bâtiments mis en chantier (total)	306	81	36,1	31	11,1	1 276	86	7,3
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	4 576	26	0,6	- 138	- 2,9	///	///	///
Bâtiments construits (total)	286	- 188	- 39,6	- 281	- 49,6	1 422	- 294	- 17,1
<b>Valeur des bâtiments (en million de francs)</b>								
Bâtiments autorisés (total)	280	- 101	- 26,4	118	72,2	1 526	512	50,5
Bâtiments mis en chantier (total)	217	49	28,9	- 79	- 26,6	911	- 60	- 6,2
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	3 806	- 13	- 0,3	- 25	- 0,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	259	- 123	- 32,2	- 181	- 41,1	1 050	- 110	- 9,5
<b>Nombre de logements neufs</b>								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	431	140	48,1	- 173	- 28,6	1 565	-909	- 36,7
Logements autorisés	421	- 231	- 35,4	192	83,8	2 629	992	60,6
Logements mis en chantier	243	- 95	- 28,1	- 180	- 42,6	1 317	- 51	- 3,7
Logements en cours de construction (2)	3 460	52	1,5	- 253	- 6,8	///	///	///
Logements construits	200	- 443	- 68,9	- 201	- 50,1	1 589	301	23,4
Gain total (4)	205	- 435	- 68,0	- 207	- 50,2	1 621	276	20,5
<b>Locaux non résidentiels neufs (surface en m<sup>2</sup>)</b>								
Surfaces autorisées	5 758	- 14 686	- 71,8	- 1 289	- 18,3	61 385	-13 406	- 17,9
Surfaces mises en chantier	36 237	34 195	1674,6	4 154	12,9	108 341	- 1 735	- 1,6
Surfaces en cours de construction (2)	546 943	11 866	2,2	73 676	15,6	///	///	///
Surfaces construites	24 371	16 492	209,3	- 25 481	- 51,1	35 526	- 84 772	- 70,5

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

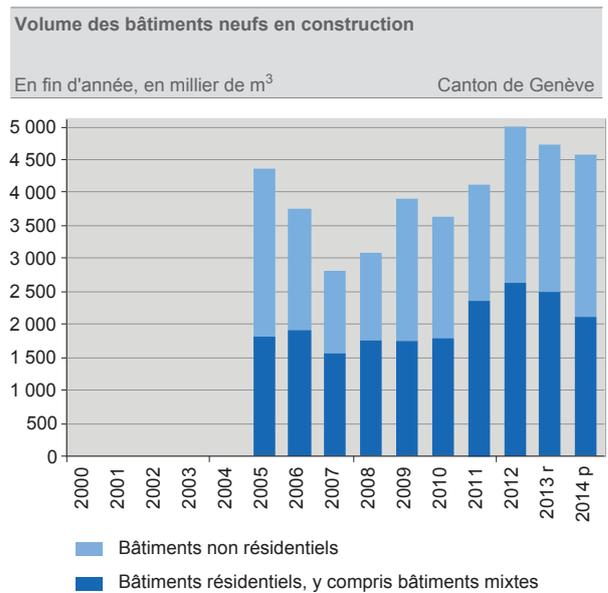
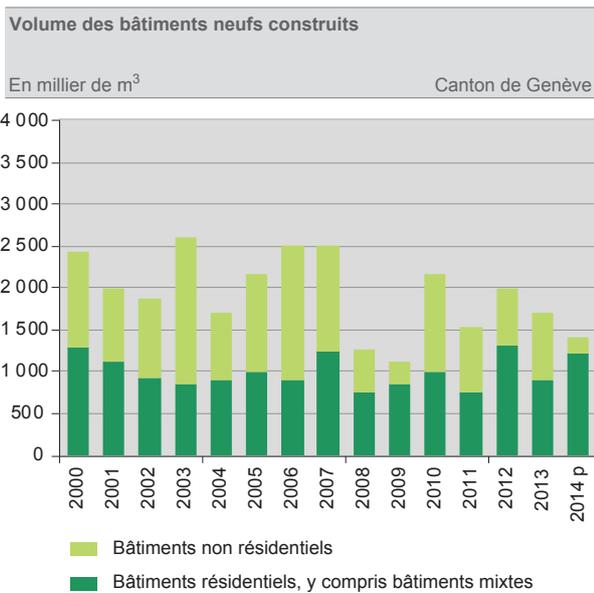
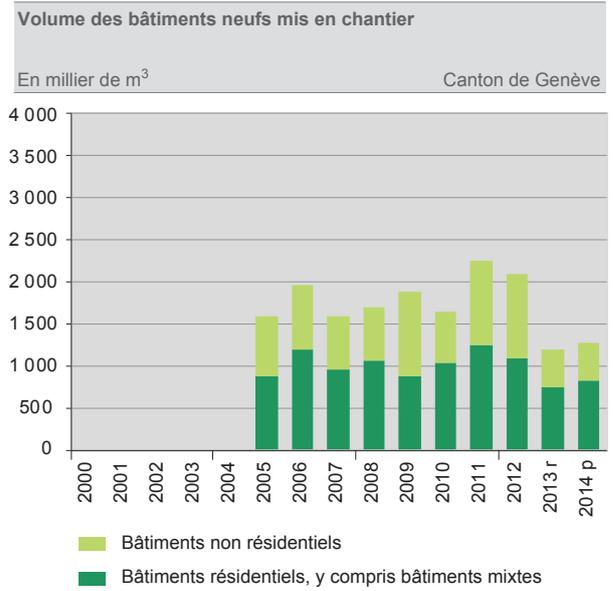
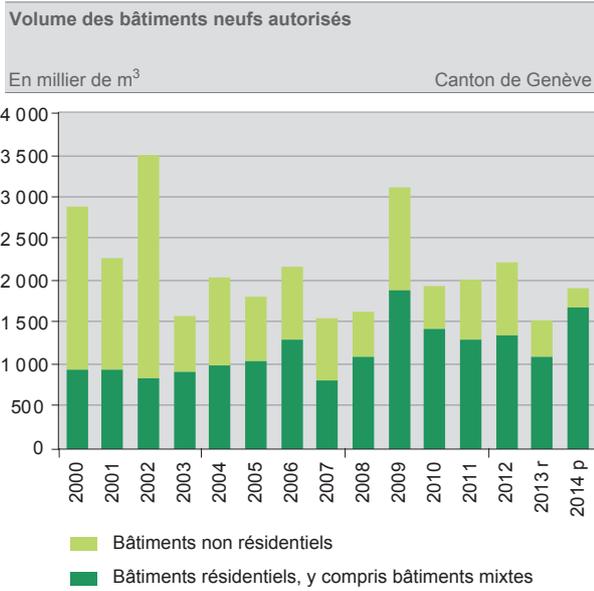
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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

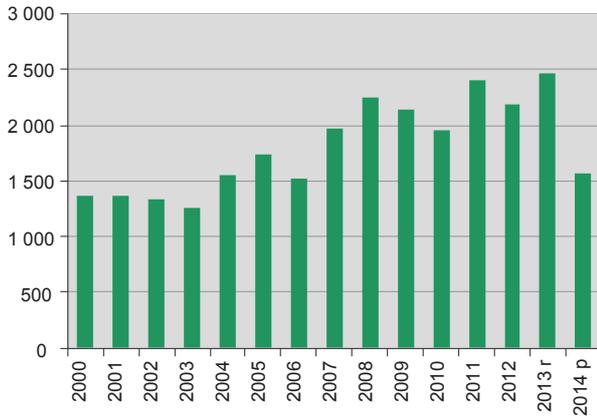


Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

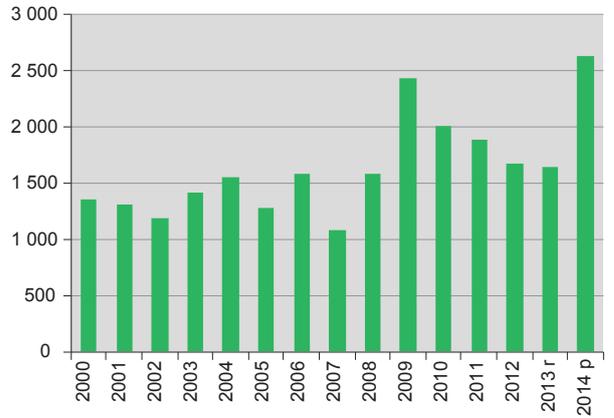
Logements neufs ayant fait l'objet d'une requête en autorisation de construire

Chiffres annuels Canton de Genève



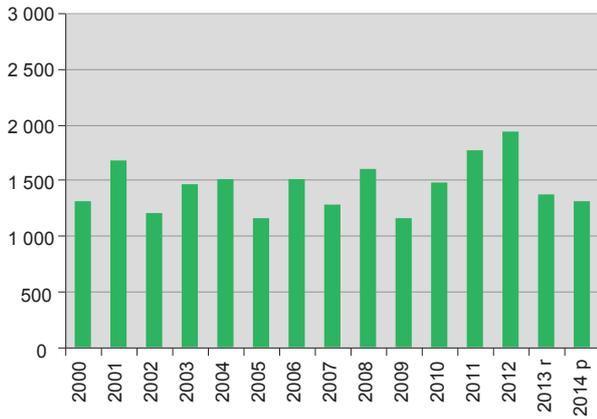
Logements neufs autorisés à la construction

Chiffres annuels Canton de Genève



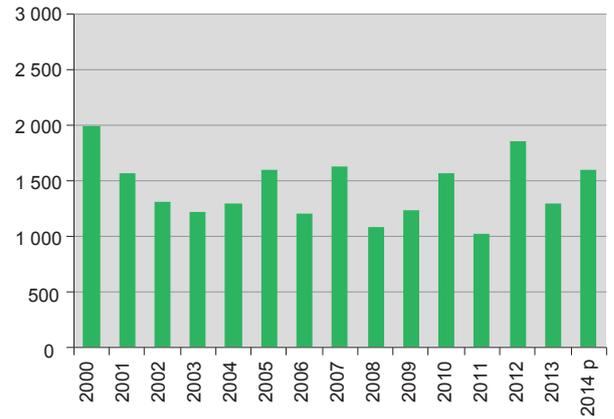
Logements neufs mis en chantier

Chiffres annuels Canton de Genève



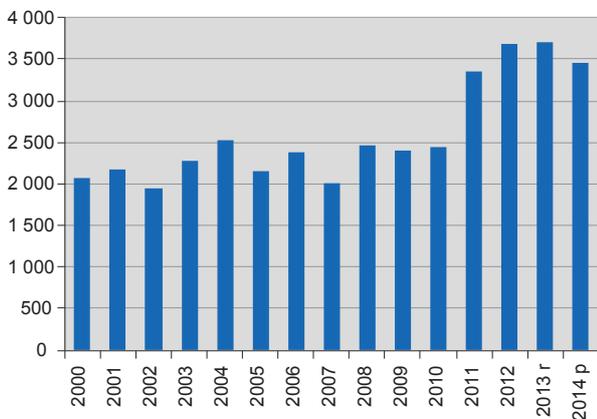
Logements neufs construits

Chiffres annuels Canton de Genève



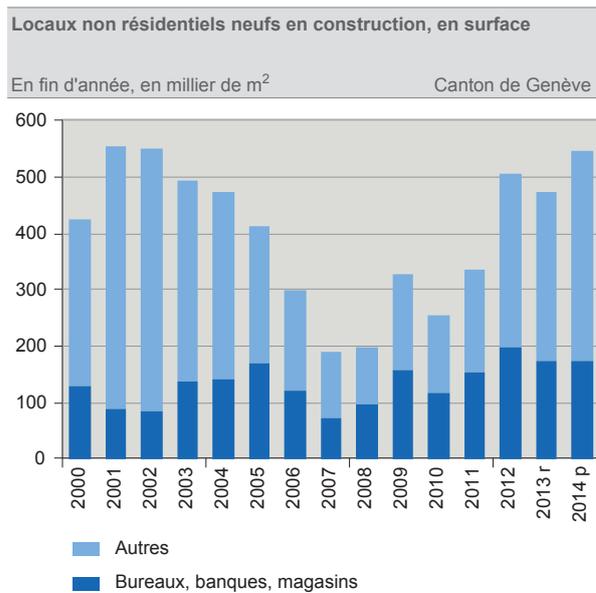
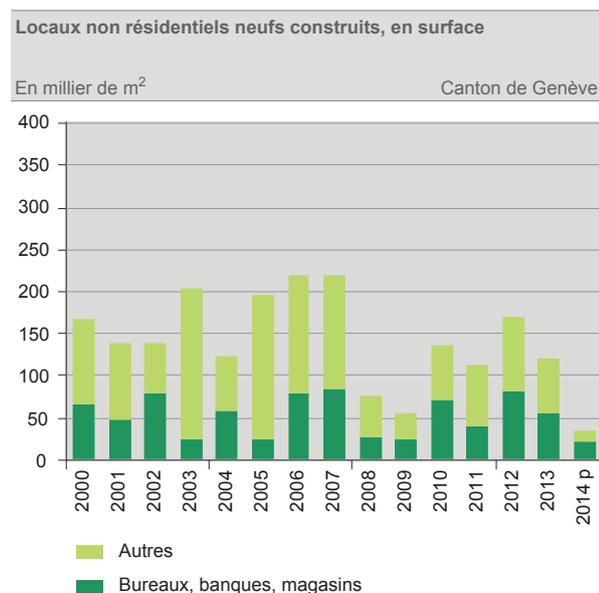
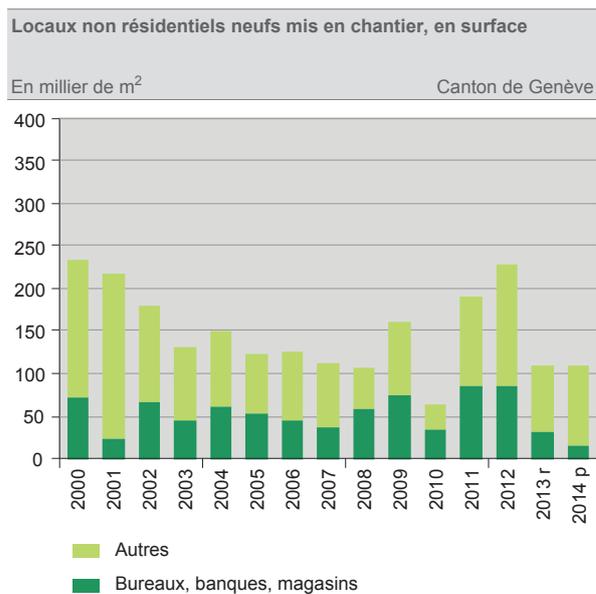
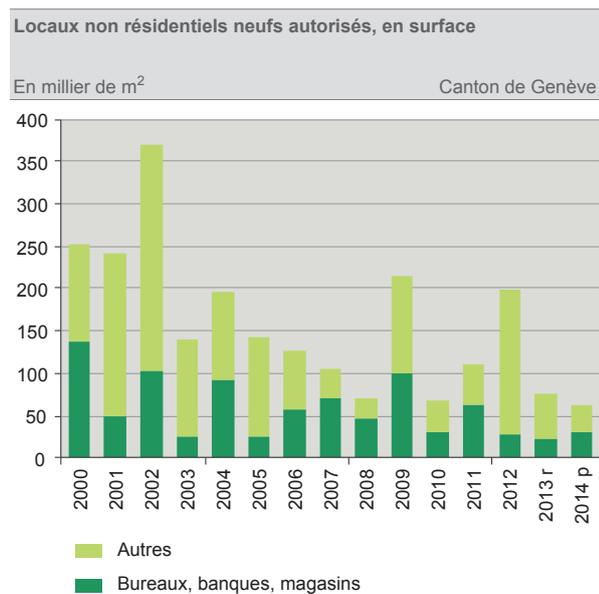
Logements neufs en cours de construction

Situation en fin d'année Canton de Genève



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

## CONSTRUCTION DE SURFACES NEUVES DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS



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](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](http://www.ge.ch/statistique/domaines/aperçu.asp?dom=09_04): Activité et dépenses de la construction