

N° 05 – MARS 2019

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2018

Au cours de l'année 2018, 2 893 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (2 682) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. Le seuil de 2 500 logements neufs construits est dépassé pour la première fois depuis 1996. Par comparaison, 1 544 logements ont été construits par an, en moyenne, entre 1998 et 2017.

En prenant en compte les logements issus de transformations (211) ainsi que les logements détruits (200), le gain total se fixe à 2 693 logements. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (1 522).

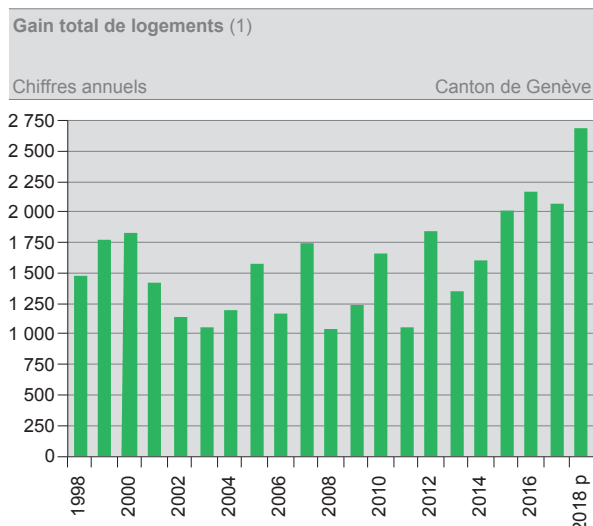
Ainsi, le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 1,3 % en une année et compte 234 502 logements à fin 2018.

A court terme, le potentiel de construction de logements neufs est grand. Le nombre de logements en cours de construction à la fin de l'année se fixe ainsi à 6 607, contre 2 946 logements par an en moyenne de 1998 à 2017. A noter que le seuil de 6 000 logements en cours de construction n'a d'ailleurs jamais été dépassé depuis la création de cette statistique, en 1977.

Gain total de logements en 2018 (1)	
Canton de Genève	
Logements construits	2 893
Logements issus de nouvelles constructions	2 682
Logements issus de transformations	211
dont issus d'aménagements de combles	13
dont issus de surélévations d'immeubles	94
Logements détruits	- 200
Logements démolis	- 132
Logements perdus suite à des transformations	- 68
Gain total de logements	2 693

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier



(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 2018, le nombre de logements autorisés à la construction s'élève à 3 044 et celui des logements mis en chantier à 3 362, des chiffres élevés par rapport aux moyennes enregistrées au cours des vingt dernières années (1 797 logements autorisés et 1 615 mis en chantier).

Logements neufs		
Canton de Genève		
	Année 2018 (1)	Moyenne entre 1998 et 2017
Construits	2 682	1 544
En cours de construction (2)	6 607	2 946
Mis en chantier	3 362	1 615
Autorisés	3 044	1 797
En requête	5 156	2 143

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de locaux non résidentiels

En 2018, les surfaces nouvellement construites de locaux destinés à des activités économiques représentent 284 358 m², un chiffre supérieur à la moyenne des années 1998 à 2017 (137 805 m² par an).

Nouvelles surfaces d'activité, en m ²		
Canton de Genève		
	Année 2018 (1)	Moyenne entre 1998 et 2017
Construites	284 358	137 805
En cours de construction (2)	640 323	445 305
Mises en chantier	169 797	151 404
Autorisées	127 007	158 098

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

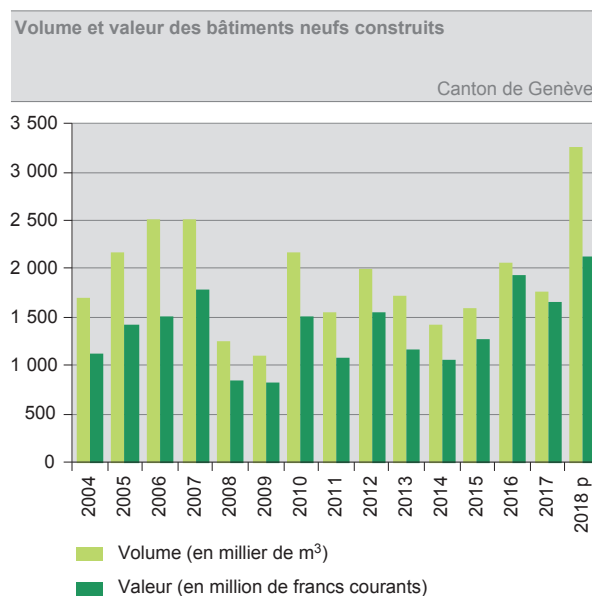
Si les surfaces autorisées à la construction durant l'année (127 007 m²) sont plus faibles que celles enregistrées en moyenne entre 1998 et 2017 (158 098 m²), les surfaces en cours de construction en fin d'année sont importantes (640 323 m²). Environ un tiers d'entre elles, soit 214 927 m², sont destinées à des bureaux ou des arcades.

Construction de bâtiments

En 2018, 461 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre légèrement supérieur à la moyenne des vingt dernières années (447).

Ces bâtiments nouvellement construits représentent un volume de 3,248 millions de m³ et une valeur de 2,119 milliards de francs, des chiffres élevés par rapport aux dernières années (en moyenne, entre 1998 et 2017, 1,895 million de m³ et 1,256 milliard de francs courants).

Cependant, en termes de coût de construction (rapport entre la valeur et le volume), 2018 est comparable à la moyenne des vingt dernières années (652 francs par m³ en 2018 contre 671 en moyenne entre 1998 et 2017).



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

En amont dans le processus de construction, 467 bâtiments ont été autorisés à la construction. Leur volume est proche de la moyenne des années précédentes (2,294 millions de m³ en 2018, contre 2,204 en moyenne entre 1998 et 2017), mais leur valeur est plus importante (2,022 milliards de francs en 2018, contre 1,328 milliard en moyenne entre 1998 et 2017, en franc courant).

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2018

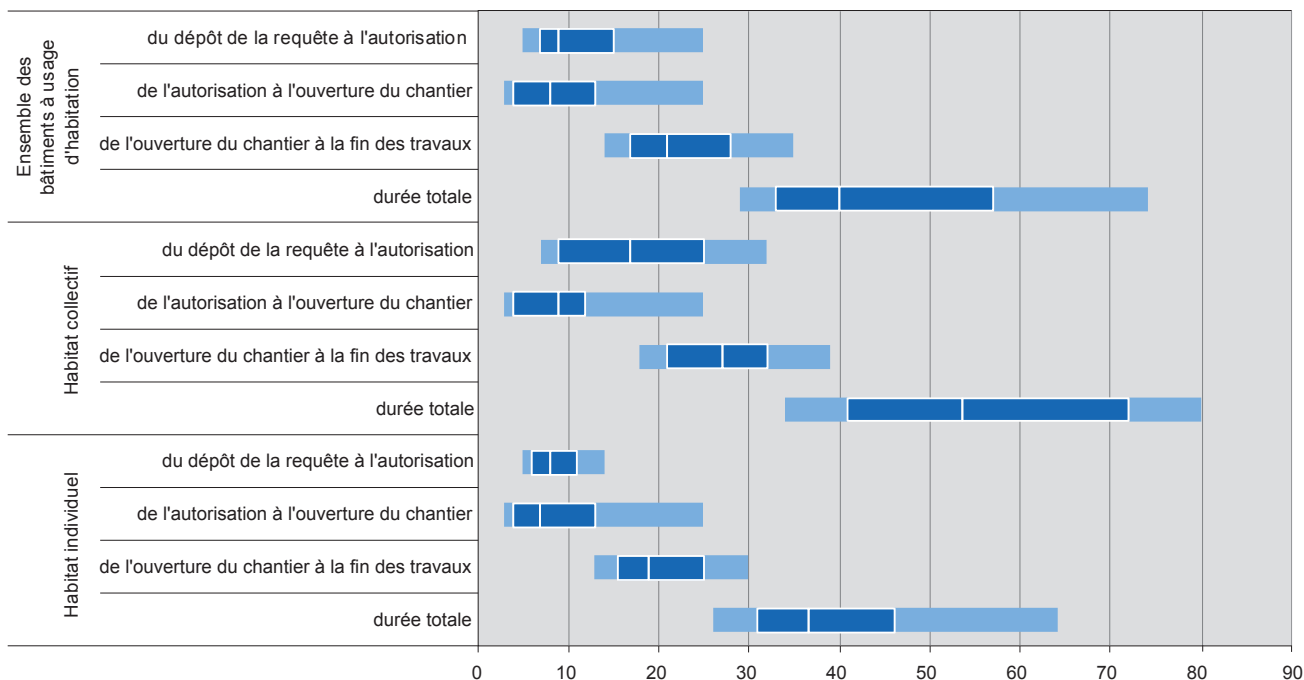
Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2018, la durée médiane de l'ensemble des étapes de construction, soit du dépôt de la requête en autorisation de construire à la fin des travaux, est de 40 mois. Cette durée est inférieure à 29 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 74 mois pour 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 37 mois, alors qu'elle s'élève à 54 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 est la plus longue : entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, la durée médiane est de 21 mois (tous types de bâtiments d'habitation confondus). 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 8 mois). Le constat est le même pour les bâtiments d'habitat collectif que pour les maisons individuelles, mais les durées des phases sont différentes.

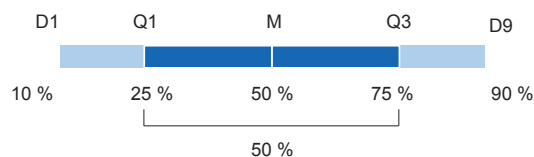
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2018

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 2018 ?

En 2018, 2 682 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Le seuil de 100 logements neufs construits a été dépassé dans six communes. La ville de Genève (743 logements), Meyrin (571) et Lancy (408) 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, les nouveaux logements construits se concentrent surtout au chemin Rieu (122 logements) et dans l'Ecoquartier Jonction (115 logements). L'ensemble des bâtiments d'habitation réalisés dans le cadre de l'Ecoquartier Jonction sont désormais habitables. Il réunit au total 324 logements.

A Meyrin, 450 logements situés dans le quartier des Vergers ont été livrés en 2018. La finalisation de ce projet

d'envergure, qui comptera environ 1 350 logements au total, est prévue à l'horizon 2020.

A Lancy, la deuxième partie du projet immobilier *Chapelle – Les Sciens*, qui réunit 312 logements, a été terminée en 2018. Ces logements s'ajoutent au 380 construits dans le cadre de la première partie du projet, achevée en 2014. L'ensemble des logements de ce projet prévus dans la commune de Lancy sont désormais habitables. Dès lors, le projet *Chapelle – Les Sciens* se poursuit à Plan-les-Ouates, avec la troisième partie qui est déjà partiellement en cours de construction.

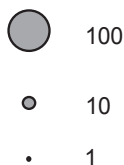
En considérant le nombre de logements neufs construits en 2018 par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Meyrin est la plus dynamique, avec un ratio de 5 %.

Logements neufs construits en 2018

Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

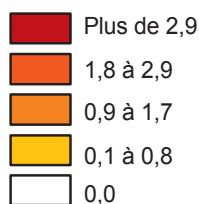
Canton de Genève

Effectif

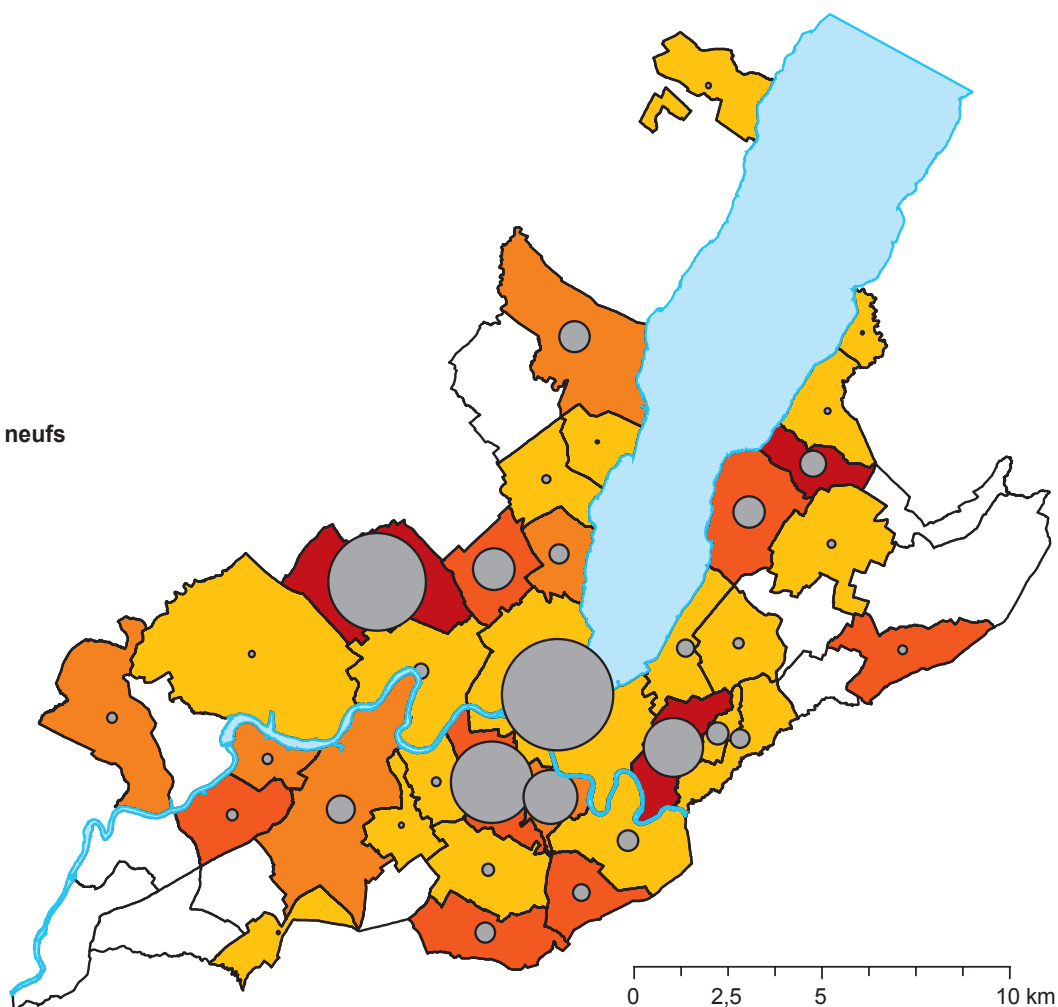


Canton : 2 682

Ratio des logements neufs construits, en % (1)



Canton : 1,1



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2018).

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

Où est-on en train de construire ?

A fin 2018, 6 607 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 500 logements est dépassé en ville de Genève (1 430), à Vernier (1 219), Thônex (930) et Lancy (525).

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 870 logements sont en cours de construction à fin 2018. A Thônex, la première partie du quartier Belle-Terre (projet des *Communaux d'Ambilly*) groupe 670 logements en cours de construction à fin 2018. Par ailleurs, 199 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge* à Lancy.

En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. A la route de Ferney, le projet de la *Cité internationale du Grand Morillon* compte 361 logements en cours de construction à fin 2018. Par ailleurs, 170 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet immobilier *Au cœur des Genêts* dans le quartier du Petit-Saconnex.

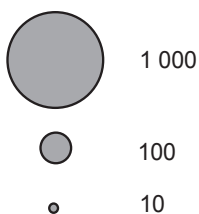
En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Vandœuvres va connaître une croissance de 17 % de son parc de logements à moyen terme. En effet, 166 logements sont en cours de construction, principalement à la route de Meinier et à la route de Pressy.

Logements neufs en cours de construction à fin 2018

Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

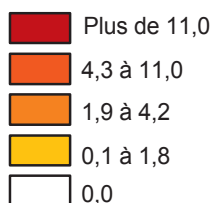
Canton de Genève

Effectif

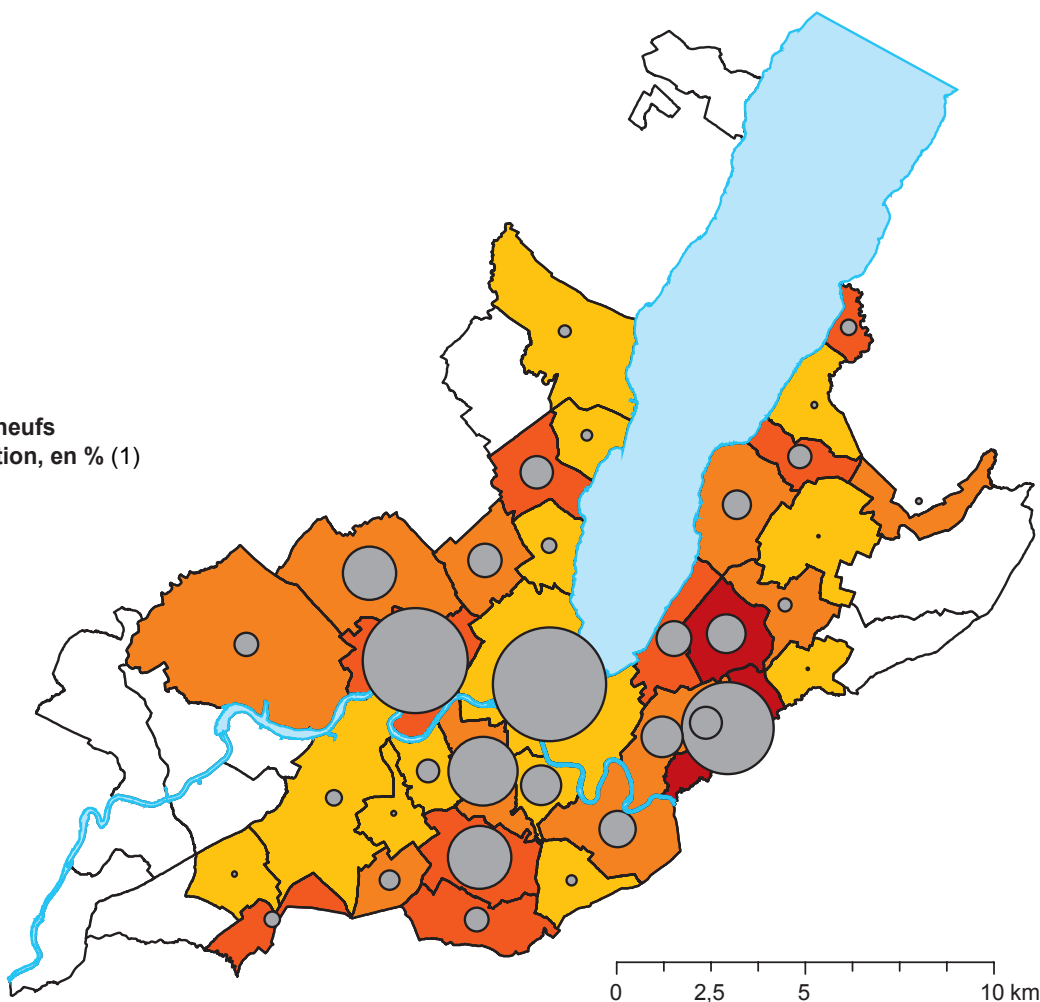


Canton : 6 607

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



Canton : 2,8



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2018).

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

Où construira-t-on ?

En 2018, 3 044 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. La moitié se concentre dans deux communes : 801 à Thônex et 721 en ville de Genève. La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers. Ainsi, 670 logements ont été autorisés dans le cadre de la première partie du quartier Belle-Terre (projet des *Communaux d'Ambilly*) à Thônex. Ces logements ont déjà été mis en chantier durant l'année 2018.

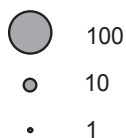
En ville de Genève, 361 logements ont été autorisés en 2018 dans le cadre du projet immobilier de la *Cité internationale du Grand Morillon* ; le chantier a débuté la même année. Par ailleurs, 185 logements ont été autorisés au chemin des Ouches dans le quartier d'Aire.

En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Thônex présente le ratio le plus élevé : les 801 logements autorisés représentent 13 % du parc de logements de la commune.

Logements neufs autorisés en 2018

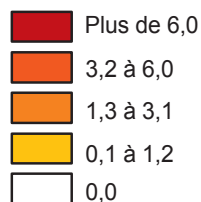
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

Effectif

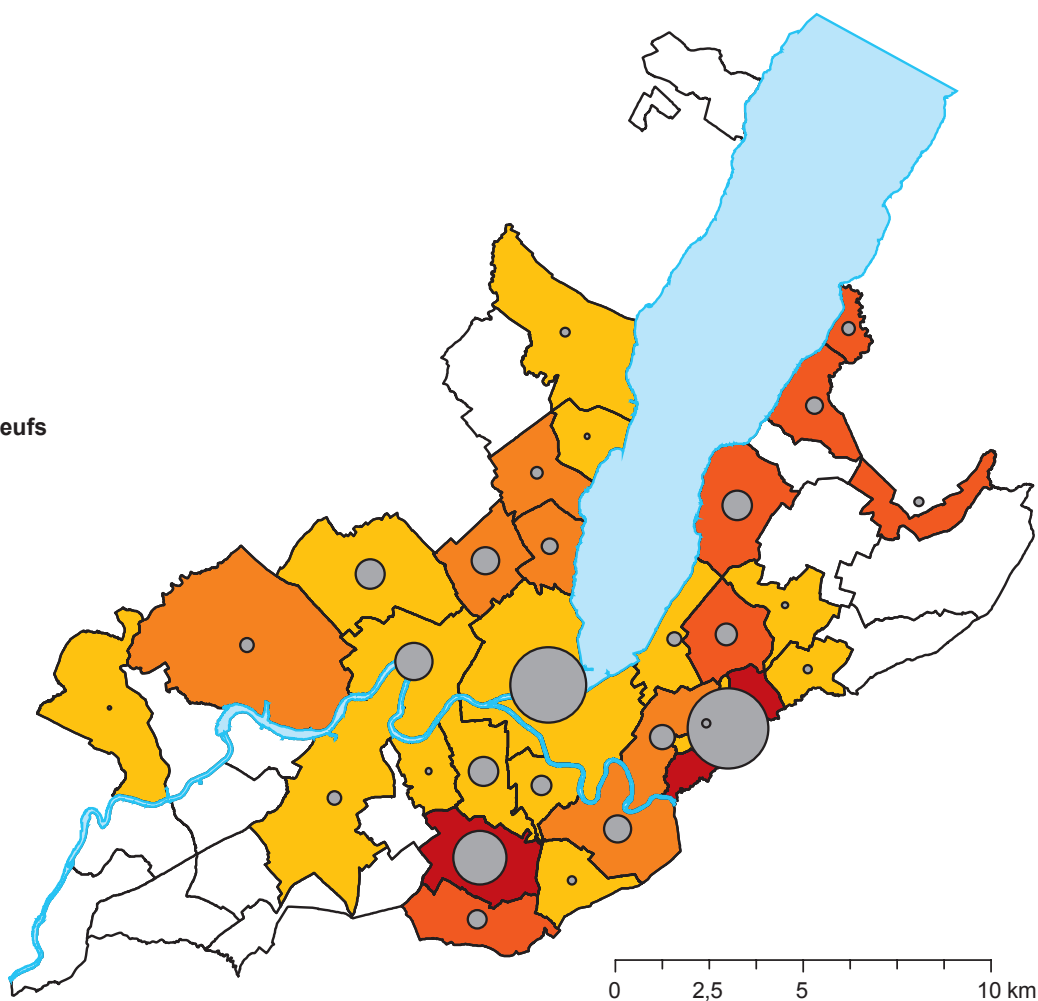


Canton : 3 044

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 1,3



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2018).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2018 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2018					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)	96	- 57	- 37,3	- 21	- 17,9	467	- 77	- 14,2
Bâtiments non résidentiels	-	- 9	- 100,0	- 4	- 100,0	19	- 8	- 29,6
Maisons individuelles	69	- 42	- 37,8	- 3	- 4,2	269	- 8	- 2,9
Bâtiments à plusieurs logements	21	- 4	- 16,0	- 10	- 32,3	131	- 46	- 26,0
Bâtiments mixtes	6	- 2	- 25,0	- 4	- 40,0	48	- 15	- 23,8
Bâtiments mis en chantier (total)	58	- 10	- 14,7	- 72	- 55,4	392	- 119	- 23,3
Bâtiments non résidentiels	6	- 1	- 14,3	4	200,0	32	6	23,1
Maisons individuelles	27	4	17,4	- 45	- 62,5	179	- 120	- 40,1
Bâtiments à plusieurs logements	16	- 16	- 50,0	- 31	- 66,0	124	- 28	- 18,4
Bâtiments mixtes	9	3	50,0	-	-	57	23	67,6
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	893	- 55	- 5,8	- 13	- 1,4	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	79	- 9	- 10,2	- 26	- 24,8	///	///	///
Maisons individuelles	433	- 41	- 8,6	- 28	- 6,1	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	285	- 10	- 3,4	30	11,8	///	///	///
Bâtiments mixtes	96	5	5,5	11	12,9	///	///	///
Bâtiments construits (total)	112	- 33	- 22,8	- 31	- 21,7	461	- 8	- 1,7
Bâtiments non résidentiels	15	3	25,0	8	114,3	59	26	78,8
Maisons individuelles	68	- 16	- 19,0	- 26	- 27,7	256	- 37	- 12,6
Bâtiments à plusieurs logements	25	4	19,0	- 8	- 24,2	97	3	3,2
Bâtiments mixtes	4	- 24	- 85,7	- 5	- 55,6	49	-	-
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	275	- 812	- 74,7	- 236	- 46,1	2 294	-704	- 23,5
Bâtiments mis en chantier (total)	316	- 169	- 34,9	- 11	- 3,3	2 431	59	2,5
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	6 980	- 384	- 5,2	- 662	- 8,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	711	- 87	- 10,9	183	34,7	3 248	1 481	83,9
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	392	- 223	- 36,2	- 58	- 12,9	2 022	- 365	- 15,3
Bâtiments mis en chantier (total)	358	59	19,6	54	17,6	2 012	209	11,6
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	5 537	- 22	- 0,4	242	4,6	///	///	///
Bâtiments construits (total)	394	- 281	- 41,6	- 84	- 17,5	2 119	465	28,1
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	502	- 1 008	- 66,8	- 1 088	- 68,4	5 156	1 474	40,0
Logements autorisés	837	368	78,5	212	33,9	3 044	- 927	- 23,3
Logements mis en chantier	727	283	63,7	103	16,5	3 362	672	25,0
Logements en cours de construction (2)	6 607	315	5,0	993	17,7	///	///	///
Logements construits	414	- 604	- 59,3	- 164	- 28,4	2 682	729	37,3
Gain total (4)	420	- 563	- 57,3	- 200	- 32,3	2 693	630	30,5
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	3 126	- 100 262	- 97,0	- 18 562	- 85,6	127 007	- 4 897	- 3,7
Surfaces mises en chantier	26 605	- 12 036	- 31,1	23 551	771,2	169 797	- 20 365	- 10,7
Surfaces en cours de construction (2)	640 323	- 41 429	- 6,1	- 120 579	- 15,8	///	///	///
Surfaces construites	68 024	21 317	45,6	35 753	110,8	284 358	156 158	121,8

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

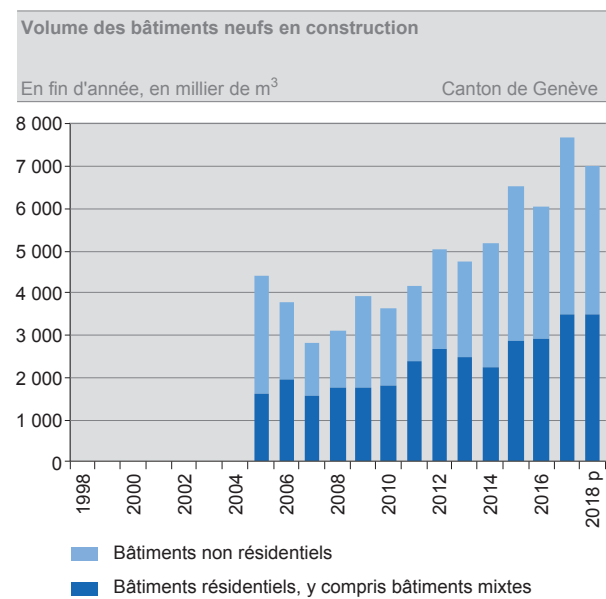
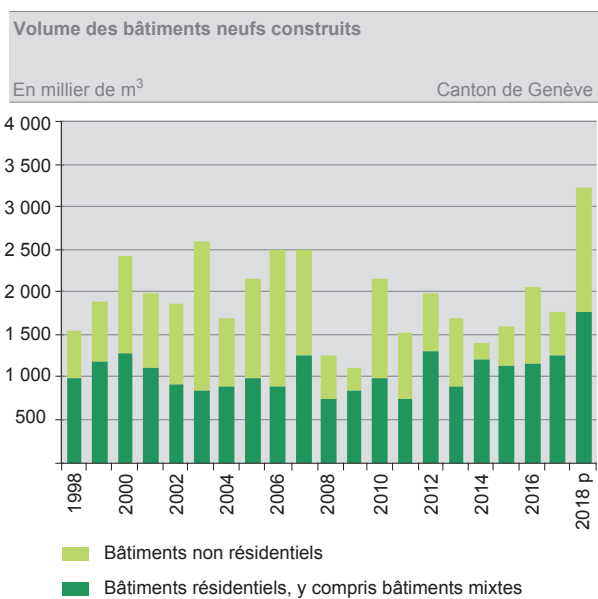
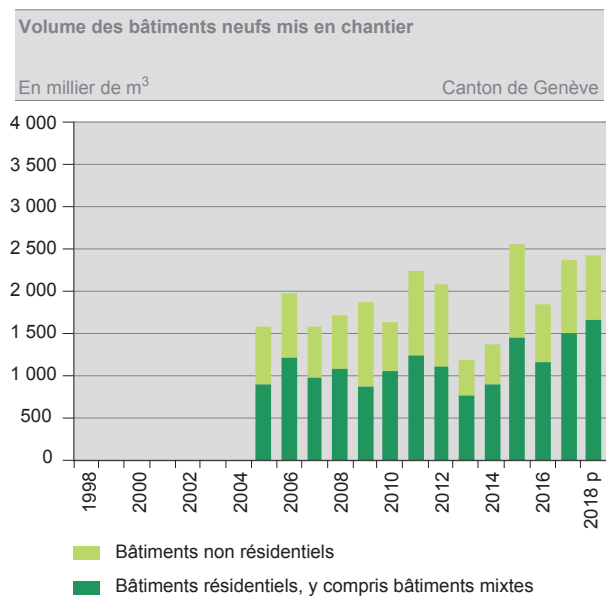
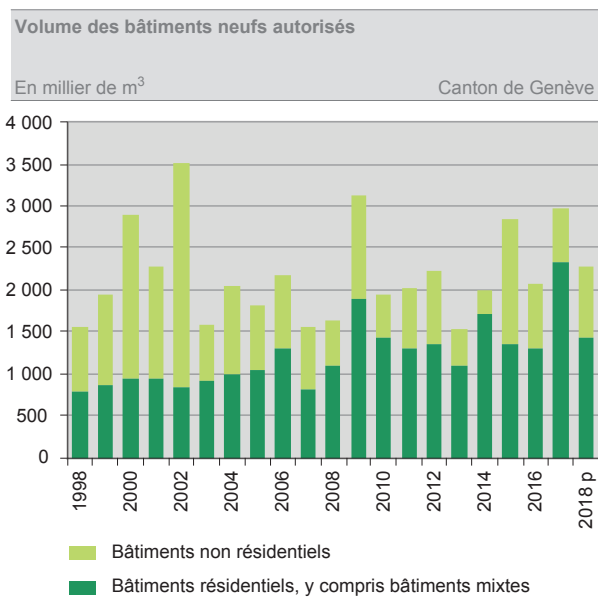
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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.

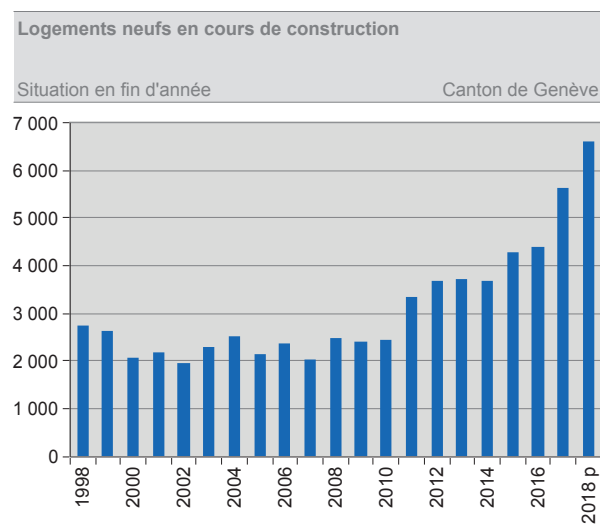
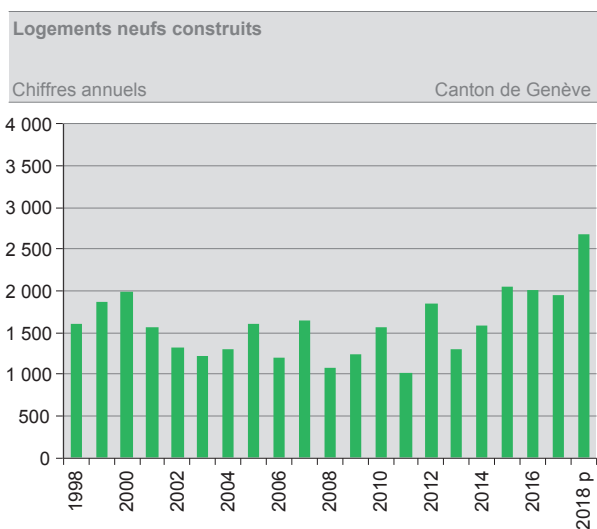
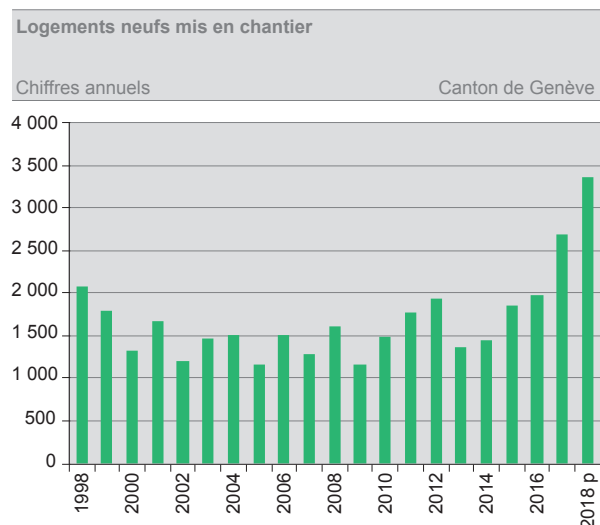
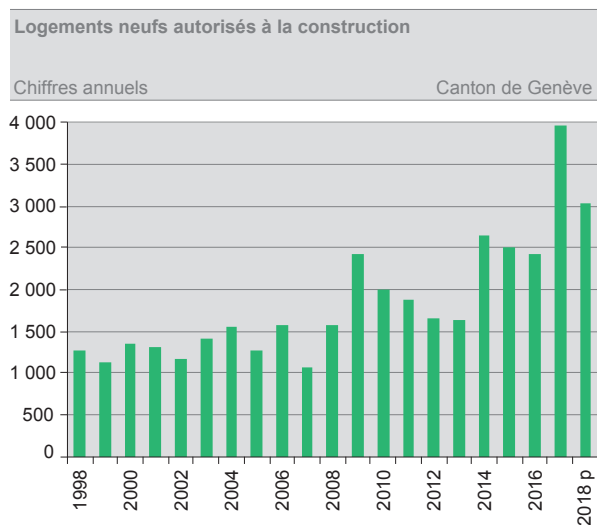
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS



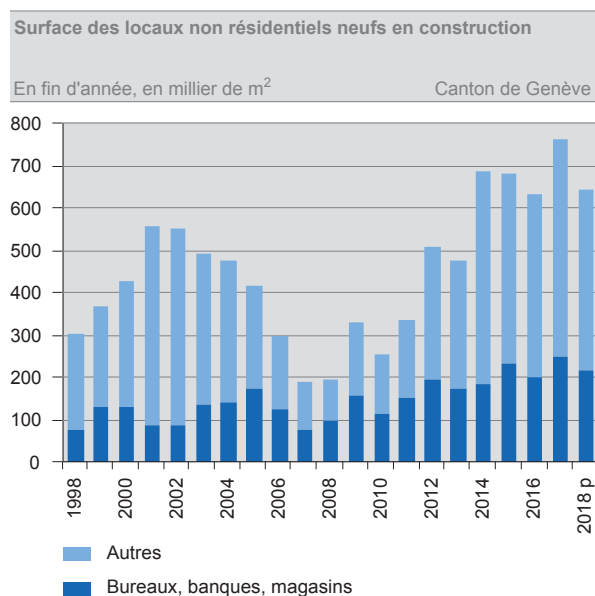
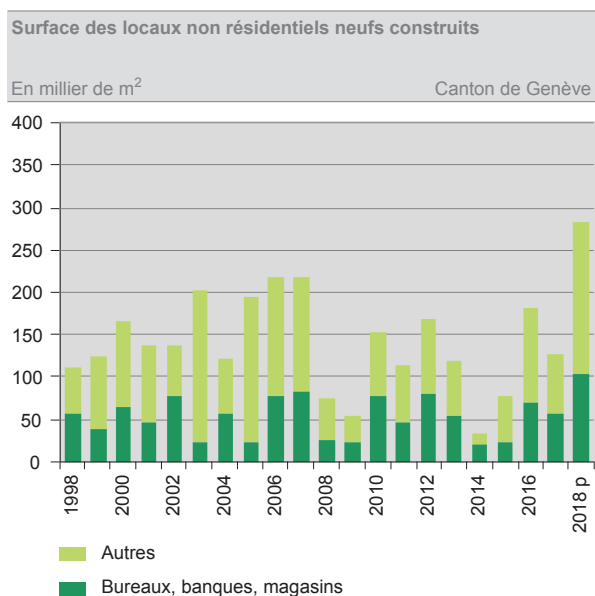
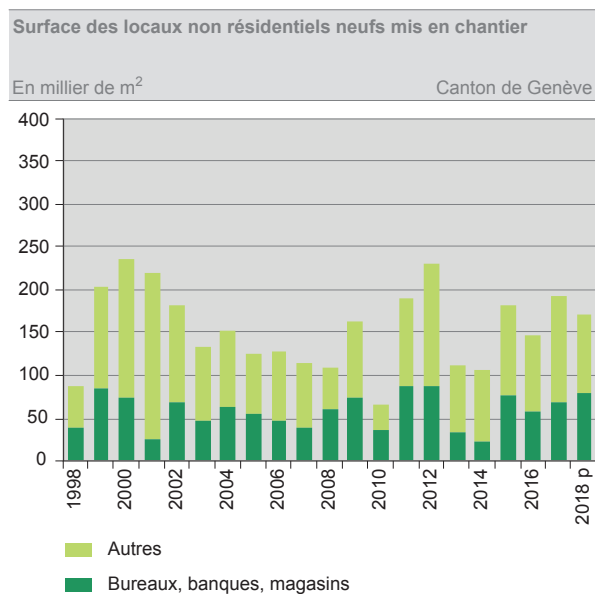
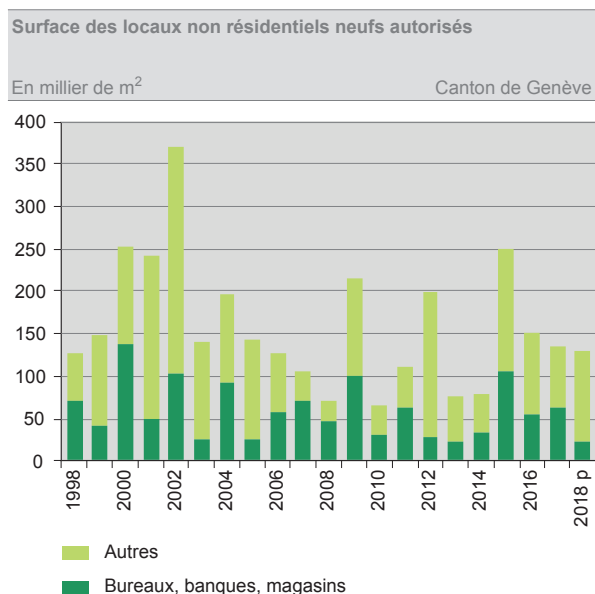
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

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: 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 2019. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source.

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 05 – MARS 2019

05.03.2019

