

N° 05 – MARS 2021

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2020

Au cours de l'année 2020 marquée par l'interruption momentanée des chantiers au printemps et les restrictions liées à la pandémie de Covid-19, 2 455 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (2 211) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. Un chiffre élevé, puisqu'à l'exception de l'année 2018 durant laquelle 2 717 logements neufs ont été construits, il faut remonter à 1997 pour trouver une production supérieure.

En prenant en compte les logements issus de transformations (244) ainsi que les logements détruits (325), le gain total se fixe à 2 130 logements. Le seuil de 2 000 logements est dépassé pour la sixième année consécutive. Une telle série n'avait plus été vue depuis près de cinquante ans, quand, de 1955 à 1975, le gain de logements a été chaque année supérieur à 2 000.

Le parc de logements du canton de Genève s'établit à 238 935 unités à fin 2020.

Gain total de logements en 2020 (1)

Totaux annuels Canton de Genève

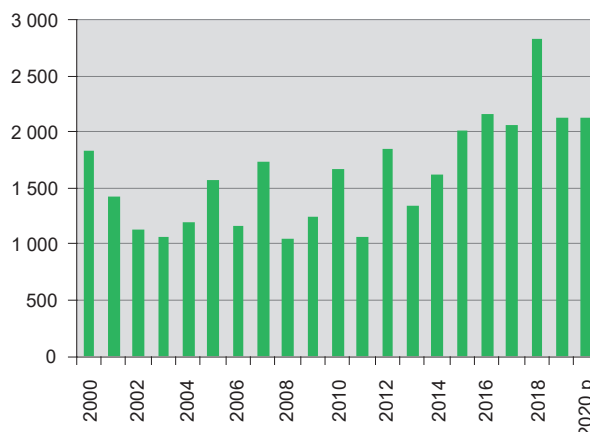
Logements construits	2 455
Logements issus de nouvelles constructions	2 211
Logements issus de transformations	244
dont issus d'aménagements de combles	17
dont issus de surélévations d'immeubles	87
Logements détruits	- 325
Logements démolis	- 261
Logements perdus suite à des transformations	- 64
Gain total de logements	2 130

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Gain total de logements depuis 2000 (1)

Totaux annuels Canton de Genève



(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

A court terme, le potentiel de construction de logements neufs est très élevé. Le nombre de logements en cours de construction à la fin de l'année 2020 se fixe à 8 797, un nouveau record. A titre de comparaison, ces cinq dernières années, durant lesquelles ce chiffre était déjà particulièrement élevé, la moyenne était de 5 963. De plus, le nombre de logements autorisés à la construction durant l'année (4 860) est aussi historiquement haut. Il faut remonter au début des années 1970 pour trouver un total plus élevé. Cela s'explique par le fait qu'en 2020, un nombre important de logements ont été autorisés dans le quartier des Vernets, dans le cadre du grand projet immobilier *Praille Acacias Vernets* (PAV).

Logements neufs		
Chiffres annuels		Canton de Genève
	Année 2020 (1)	Moyenne entre 2010 et 2019
Construits	2 211	1 810
En cours de construction (2)	8 797	4 668
Mis en chantier	2 592	2 104
Autorisés	4 860	2 550
En requête	1 268	3 331

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

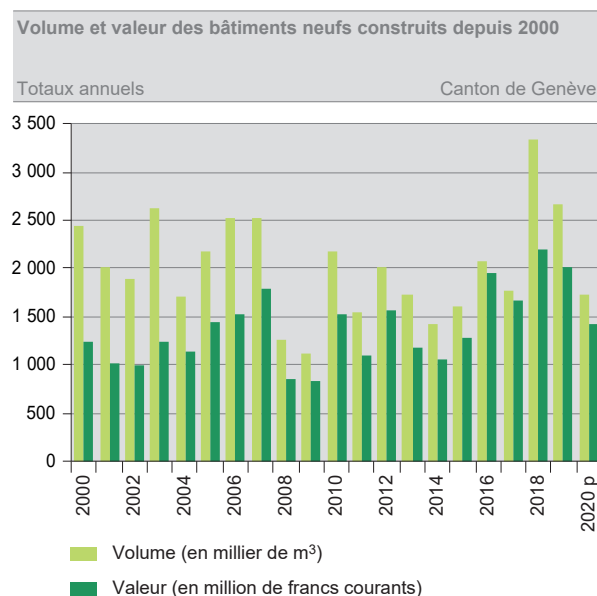
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de bâtiments

En 2020, 357 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre plutôt bas en comparaison des années précédentes, qui s'explique principalement par le petit nombre de maisons individuelles construites. Malgré cela, le nombre de logements construits est important. Cela provient du fait que le nombre moyen de logements dans les bâtiments de plusieurs logements (y compris les bâtiments mixtes, qui groupent à la fois des logements et des activités économiques) est élevé en 2020 (14,7 contre 12,5 en moyenne entre 2010 et 2019).

L'ensemble des bâtiments nouvellement construits représentent un volume de 1,711 million de m³ et une valeur de 1,423 milliard de francs, des chiffres également faibles par rapport aux dernières années (en moyenne, entre 2010 et 2019, 2,025 millions de m³ et 1,543 milliard de francs courants).

En amont dans le processus de construction, si le nombre de bâtiments en cours de construction à fin 2020 est historiquement élevé (1 064), le nombre d'autorisés est dans la moyenne des dernières années (539). Dans les deux cas, pour les bâtiments de plusieurs logements (y compris les mixtes), le nombre de logements par bâtiment est important, tout particulièrement pour les autorisés (23).

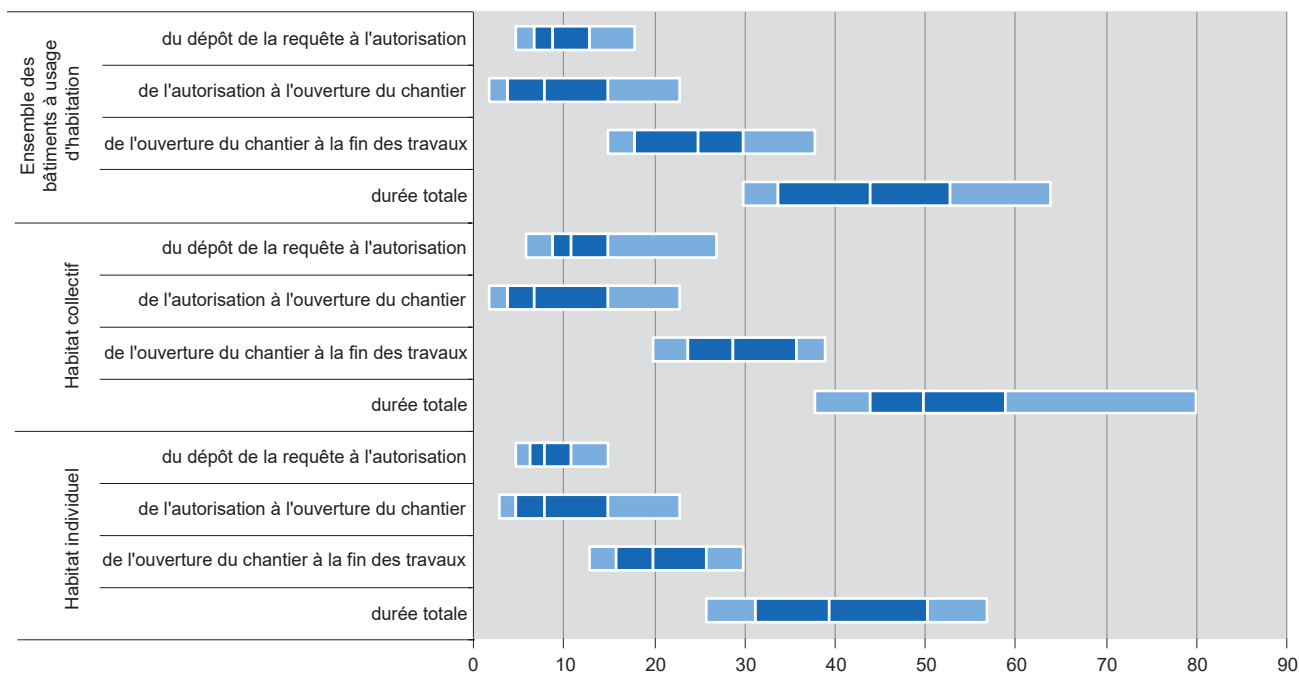


Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

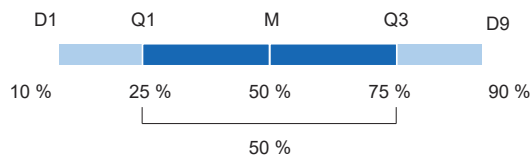
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2020

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2020, 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 44 mois. Cette durée est inférieure à 30 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 64 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 40 mois, alors qu'elle s'élève à 50 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, à savoir entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, est la plus longue. Ce constat vaut tant pour une maison individuelle que pour un bâtiment d'habitat collectif. En effet, elle est de 20 mois pour une maison individuelle et de 29 mois pour un bâtiment d'habitat collectif. Les durées sont nettement plus courtes pour les deux autres phases, soit entre le dépôt de la requête et la délivrance de l'autorisation de construire, ainsi qu'entre la délivrance de l'autorisation de construire et l'ouverture du chantier.



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 2020 ?

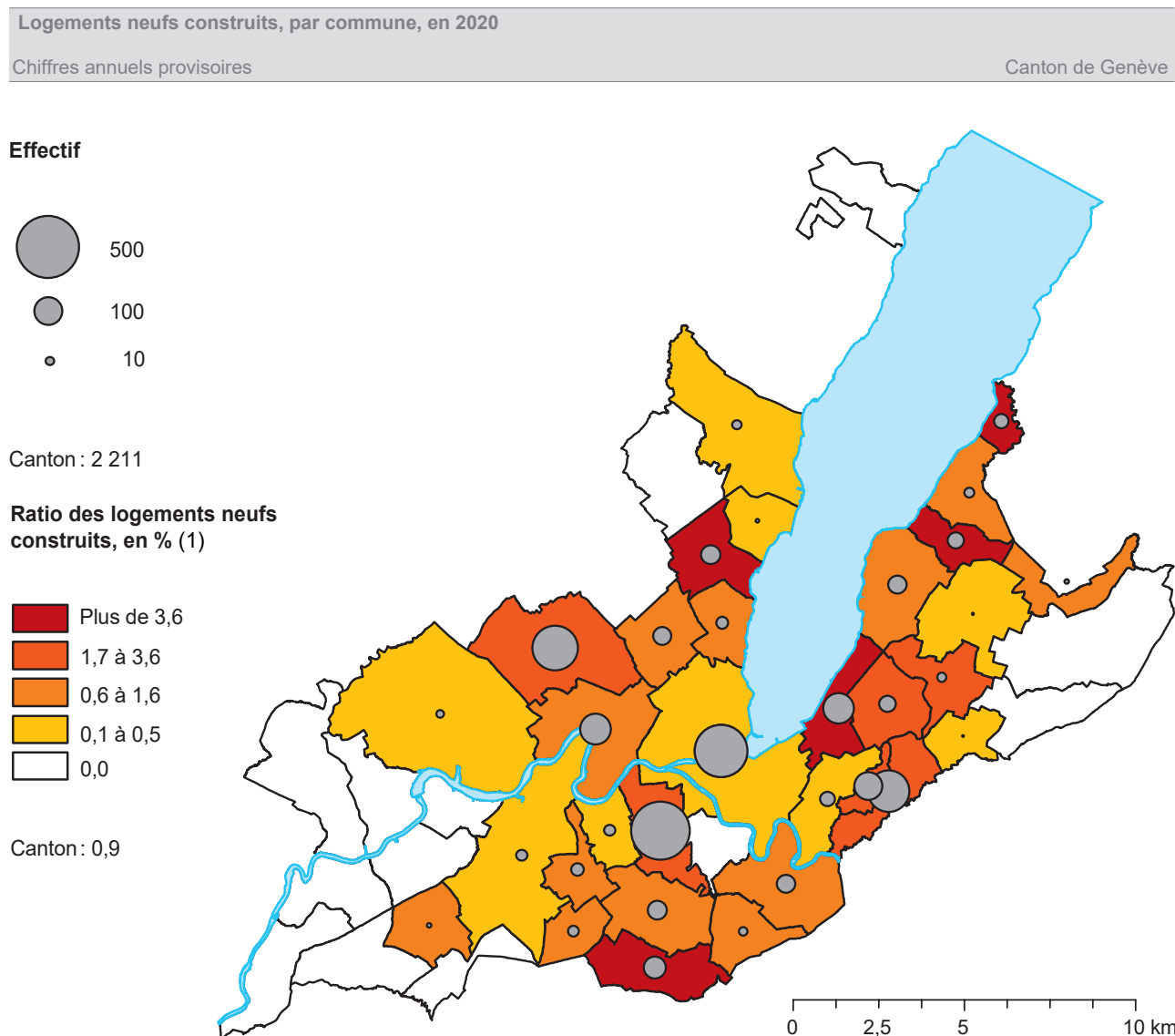
En 2020, 2 211 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Si le seuil de 100 logements neufs construits est dépassé dans sept communes, Lancy (440 logements), la ville de Genève (354) et Meyrin (264) en comptent le plus grand nombre.

La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. A Lancy, 440 logements neufs ont été construits dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge*.

A Meyrin, 237 logements situés dans le quartier des Vergers ont été livrés en 2020. A fin 2020, la quasi-totalité des 1 350 logements de ce nouveau quartier ont été réalisés. Une soixantaine de logements sont encore en cours de construction.

En ville de Genève, 103 logements neufs ont été construits à la route des Franchises et 93 à l'avenue Trembley.

En considérant le nombre de logements neufs construits en 2020 par rapport à l'ensemble du parc, les communes de Bardonnex et d'Hermance sont les plus dynamiques, avec un ratio de 6 %. Ces nouvelles constructions se situent principalement au chemin des Forches, à Bardonnex (63 logements), et entre la route d'Hermance et la route de Chevrens, à Hermance (28 logements).



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2020).

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

Où est-on en train de construire ?

A fin 2020, 8 797 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 500 logements est dépassé en ville de Genève (2 065), à Vernier (1 515), Lancy (979), Thônex (923) et Plan-les-Ouates (639).

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'Etang, à Vernier, où 1 164 logements sont en cours de construction à fin 2020. A Lancy, 228 logements sont en cours de construction dans le quartier du Bachet et 194 dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge*, où 440 logements ont déjà été livrés en 2020. A Thônex, la première partie du projet *Communaux d'Ambilly* groupe 670 logements en cours de construction à fin 2020. Par ailleurs, 590 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet immobilier *Les Sciens*, à Plan-les-Ouates.

En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Le projet de la *Cité internationale du Grand Morillon* compte 472 logements en cours de construction à fin 2020. Par ailleurs, 398 logements sont en cours de construction au chemin Ella-Maillart, dans le quartier des Allières (Eaux-Vives).

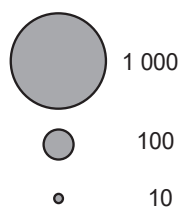
En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Troinex va connaître une croissance de près de 40 % de son parc de logements à court terme. En effet, à fin 2020, 389 logements sont en cours de construction, pour l'essentiel dans le cadre du projet immobilier *Le Parc-des-Crêts*.

Logements neufs en cours de construction, par commune, à fin 2020

Chiffres annuels provisoires

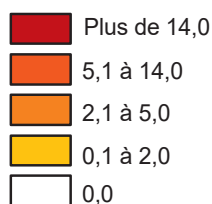
Canton de Genève

Effectif

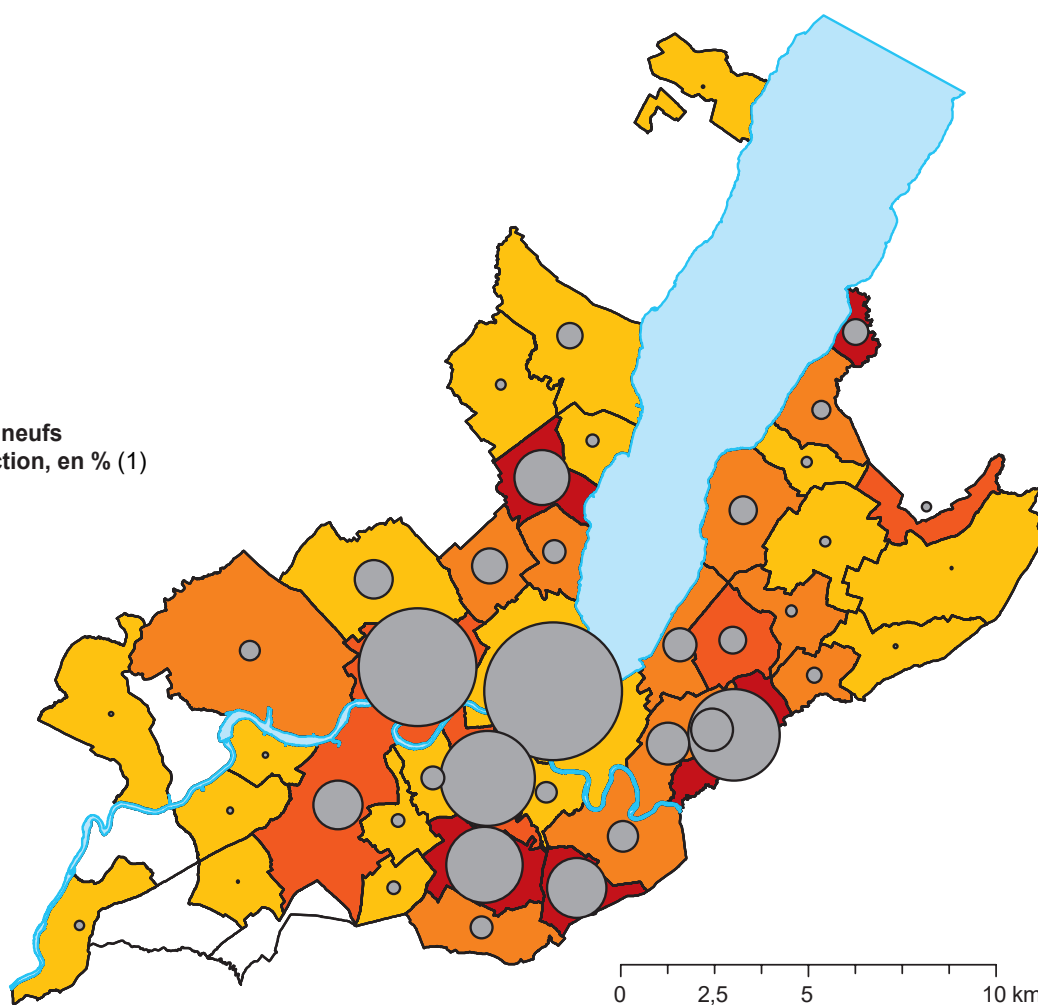


Canton : 8 797

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



Canton : 3,7



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2020).

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

Où construira-t-on ?

En 2020, 4 860 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Un grand nombre se concentrent en ville de Genève (2 016 logements) et dans la commune de Lancy (994). La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers.

En ville de Genève, près de 1 400 logements ont été autorisés dans le quartier des Vernets, dans le cadre du grand projet immobilier *Praille Acacias Vernets* (PAV).

A Lancy, 228 logements ont été autorisés dans le quartier du Bachet et 121 dans le quartier des Semailles.

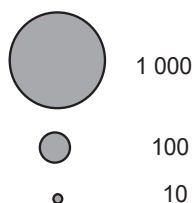
En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Gy présente le ratio le plus élevé. Les 24 logements autorisés à la route de Bellebouche représentent 12 % du parc de logements de la commune. Dans la commune de Bernex, les 333 logements autorisés représentent près de 8 % du parc. Il s'agit principalement de logements autorisés dans le cadre du projet de *Saint-Mathieu*.

Logements neufs autorisés, par commune, en 2020

Chiffres annuels provisoires

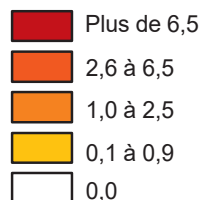
Canton de Genève

Effectif

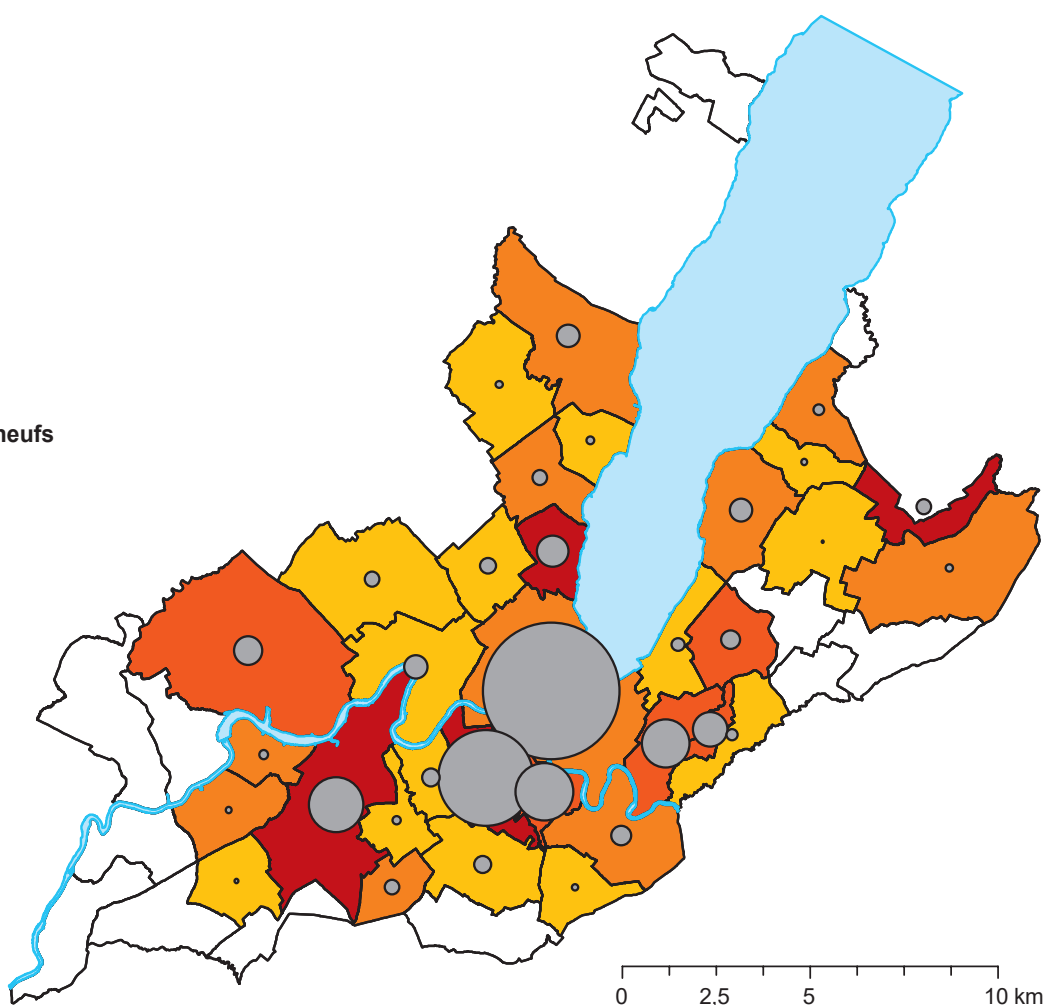


Canton : 4 860

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 2,0



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2020).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2020 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2020					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)	148	16	12,1	21	16,5	539	- 96	- 15,1
Bâtiments non résidentiels (2)	7	- 4	- 36,4	- 16	- 69,6	37	- 31	- 45,6
Maisons individuelles	85	11	14,9	11	14,9	304	- 14	- 4,4
Bâtiments à plusieurs logements	34	- 7	- 17,1	11	47,8	130	- 82	- 38,7
Bâtiments mixtes	22	16	266,7	15	214,3	68	31	83,8
Bâtiments mis en chantier (total)	81	- 110	- 57,6	- 10	- 11,0	486	36	8,0
Bâtiments non résidentiels (2)	9	-	-	- 1	- 10,0	43	1	2,4
Maisons individuelles	48	- 71	- 59,7	7	17,1	286	60	26,5
Bâtiments à plusieurs logements	14	- 43	- 75,4	- 21	- 60,0	113	- 45	- 28,5
Bâtiments mixtes	10	4	66,7	5	100,0	44	20	83,3
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	1 064	- 11	- 1,0	131	14,0	///	///	///
Bâtiments non résidentiels (2)	113	1	0,9	14	14,1	///	///	///
Maisons individuelles	470	- 3	- 0,6	95	25,3	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	360	- 16	- 4,3	10	2,9	///	///	///
Bâtiments mixtes	121	7	6,1	12	11,0	///	///	///
Bâtiments construits (total)	96	14	17,1	- 9	- 8,6	357	- 136	- 27,6
Bâtiments non résidentiels (2)	9	5	125,0	- 2	- 18,2	28	- 11	- 28,2
Maisons individuelles	54	7	14,9	6	12,5	192	- 128	- 40,0
Bâtiments à plusieurs logements	30	8	36,4	1	3,4	105	- 2	- 1,9
Bâtiments mixtes	3	- 6	- 66,7	- 14	- 82,4	32	5	18,5
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	726	94	14,9	222	44,0	3 175	646	25,5
Bâtiments mis en chantier (total)	485	- 125	- 20,5	91	23,0	2 987	1 083	56,8
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	8 769	117	1,3	1145	15,0	///	///	///
Bâtiments construits (total)	375	- 63	- 14,3	- 423	- 53,0	1 711	- 933	- 35,3
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	652	24	3,8	110	20,4	3 173	795	33,4
Bâtiments mis en chantier (total)	423	- 118	- 21,8	33	8,4	2 659	884	49,8
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 359	96	1,3	1 214	19,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	339	52	18,3	- 120	- 26,1	1 423	- 583	- 29,1
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (4)	466	166	55,3	- 653	- 58,4	1 268	- 3 182	- 71,5
Logements autorisés	1 005	163	19,4	434	76,0	4 860	1 396	40,3
Logements mis en chantier	800	216	37,0	172	27,4	2 592	- 200	- 7,2
Logements en cours de construction (3)	8 797	312	3,7	277	3,3	///	///	///
Logements construits	491	- 148	- 23,2	- 260	- 34,6	2 211	135	6,5
Gain total (5)	345	- 339	- 49,6	- 380	- 52,4	2 130	- 4	- 0,2
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	42 309	- 1 952	- 4,4	- 5 758	- 12,0	241 300	108 860	82,2
Surfaces mises en chantier	18 967	- 25 758	- 57,6	7 963	72,4	298 720	230 691	339,1
Surfaces en cours de construction (3)	794 672	6 930	0,9	197 832	33,1	///	///	///
Surfaces construites	12 517	- 13 561	- 52,0	- 39 889	- 76,1	82 649	- 148 915	- 64,3

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

(2) Y compris les bâtiments avec logements de service ainsi que les foyers avec soins médicaux et/ou services d'assistance sociale.

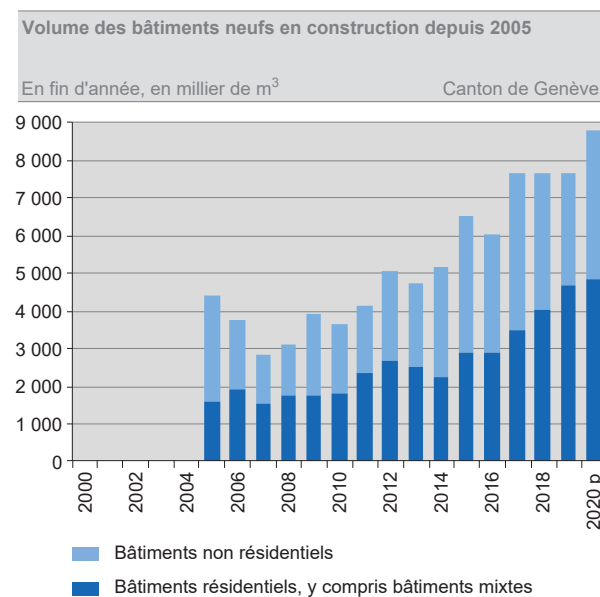
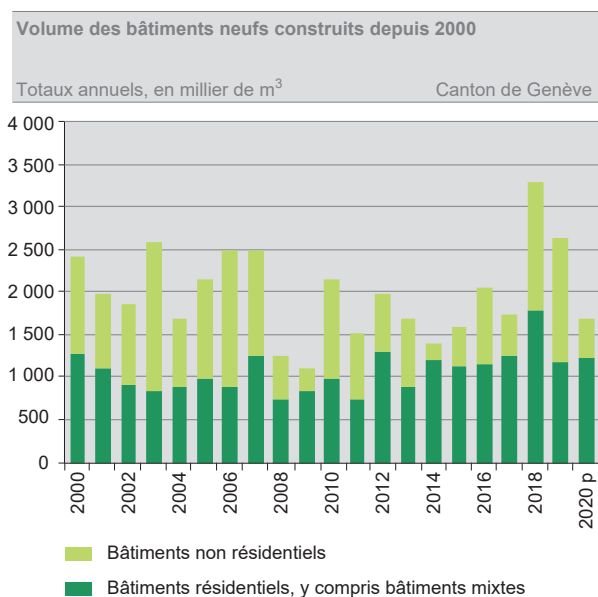
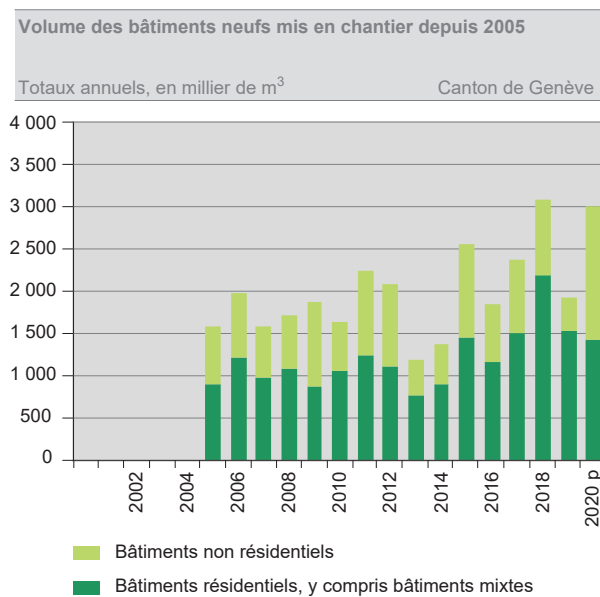
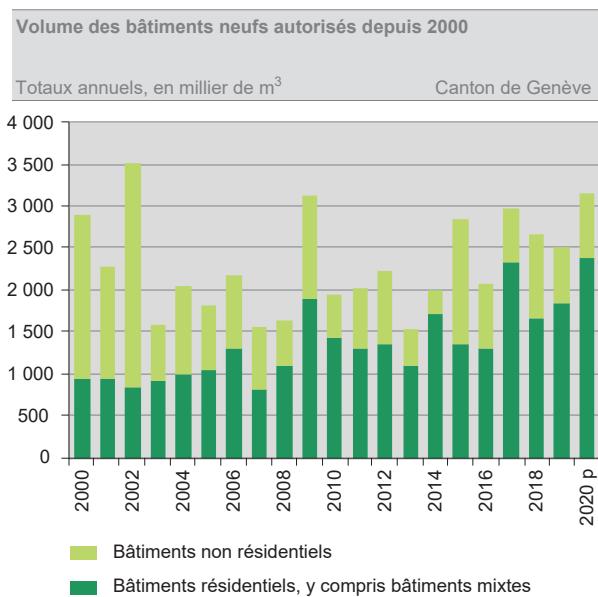
(3) Situation en fin de trimestre.

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

(5) 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.

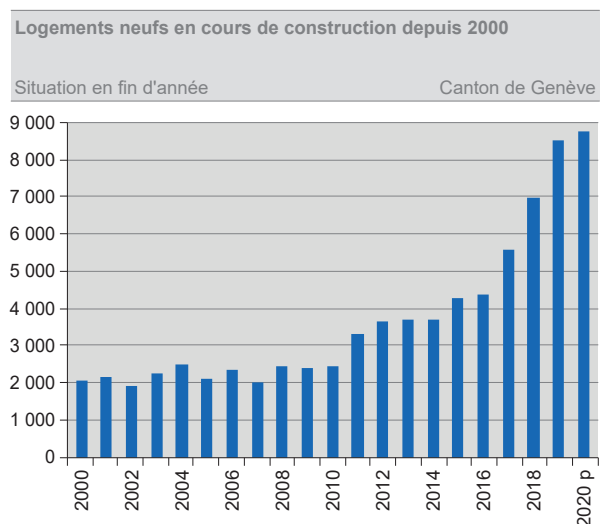
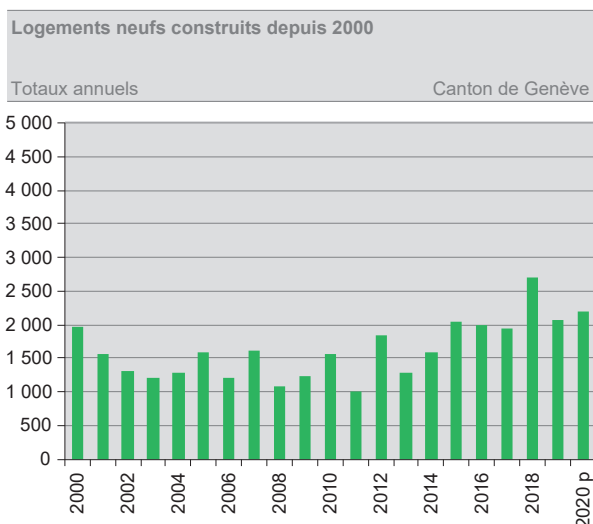
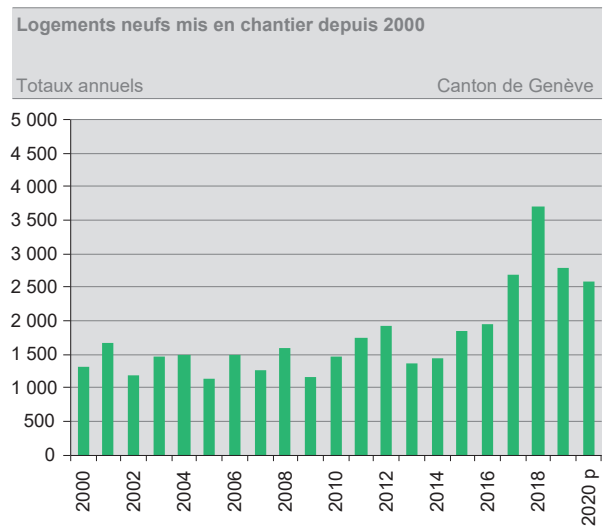
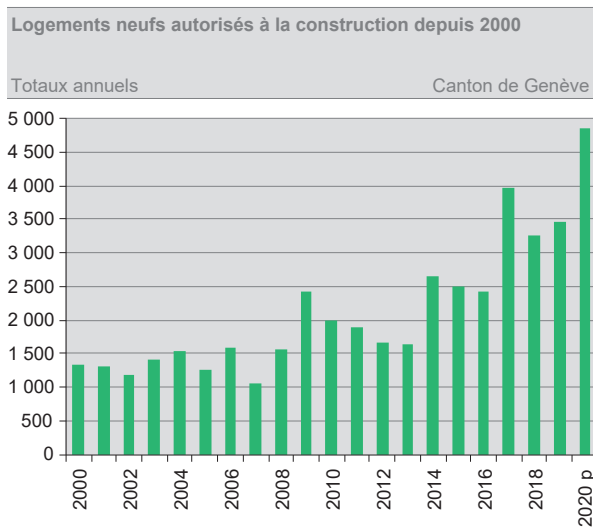
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

COMPLÉMENTS D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine de la construction peuvent être consultés sur le site Internet de l'OCSTAT :

- Etat et structure des bâtiments et des logements : http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_02
- Activité et dépenses de la construction : http://www.ge.ch/statistique/domaines/apercu.asp?dom=09_04: