

N° 03 – MARS 2025

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2024

Au cours de l'année 2024, 2 549 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (2 133) sont issus de bâtiments nouvellement construits et 416 proviennent de transformations. Ce résultat marque un ralentissement par rapport aux trois dernières années au cours desquelles plus de 3 500 logements ont été construits, un nombre élevé dû à la réalisation de plusieurs grands projets, tels que les quartiers de l'Étang, les Sciers et Belle-Terre.

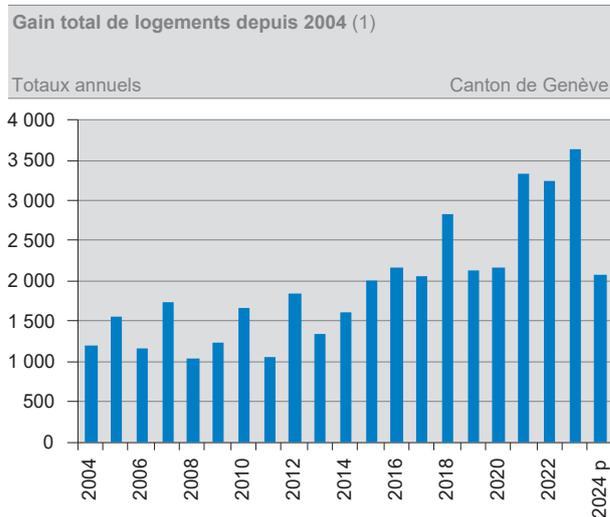
En prenant en compte les logements détruits (467), le gain total en 2024 se fixe à 2 082 logements. Ce résultat est inférieur à la moyenne des trois dernières années (3 402).

Le parc de logements du canton de Genève s'établit à 251 810 unités à fin 2024. La ville de Genève groupe à elle seule 113 691 logements, soit 45 % du parc cantonal. Lancy et Vernier suivent avec respectivement 16 345 et 16 343 logements.

Gain total de logements en 2024 (1)	
Totaux annuels	Canton de Genève
Logements construits	2 549
Logements issus de nouvelles constructions	2 133
Logements issus de transformations	416
dont issus d'aménagements de combles	41
dont issus de surélévations d'immeubles	164
Logements détruits	- 467
Logements démolis	- 341
Logements perdus suite à des transformations	- 126
Gain total de logements	2 082

(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

Alors que le gain total de logements a fortement diminué en 2024, un rythme de construction plus élevé pourrait reprendre. En effet, le nombre de logements en cours de construction est plus élevé à fin 2024 (7 935) qu'à fin 2023 (7 481). Il est cependant encore loin du niveau record enregistré à fin 2022 (8 841). En amont dans le processus de construction, le nombre de logements autorisés (2 496 en 2024) est supérieur à celui de 2023 (1 867).

Logements neufs		
Chiffres annuels	Canton de Genève	
	2024 (1)	2023
Construits	2 133	3 549
En cours de construction (2)	7 935	7 481
Mis en chantier	2 592	2 082
Autorisés	2 496	1 867
En requête	1 893	2 622

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

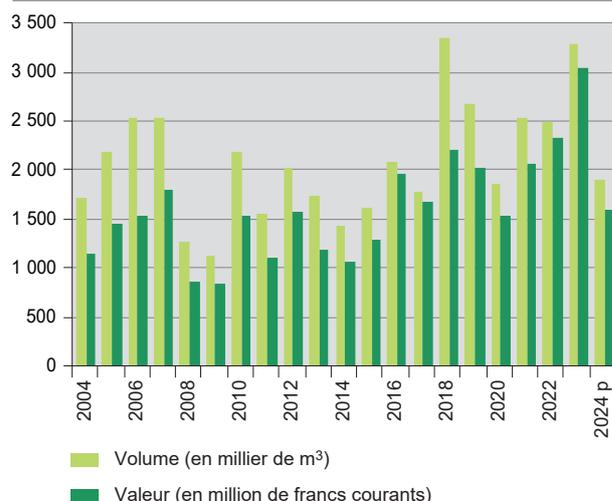
Construction de bâtiments

Le ralentissement se manifeste également dans la diminution du nombre de nouveaux bâtiments construits. En 2024, 366 nouveaux bâtiments ont été construits, un chiffre sensiblement plus bas que la moyenne 2021-2023 (493). Ils représentent un volume de 1,884 million de m³ et une valeur de 1,580 milliard de francs, des chiffres relativement faibles par rapport aux années 2021-2023 (en moyenne 2,751 millions de m³ et 2,455 milliards de francs courants).

En amont du processus de construction, le nombre de bâtiments en cours de construction à fin 2024 (818) est supérieur au niveau enregistré à fin 2023 (792). Ces bâtiments représentent un volume de 7,219 millions de m³ (contre 6,781 millions de m³ en 2023) et une valeur de 7,122 milliards de francs (contre 6,445 milliards de francs courants en 2023).

Volume et valeur des bâtiments neufs construits depuis 2004

Totaux annuels Canton de Genève



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation

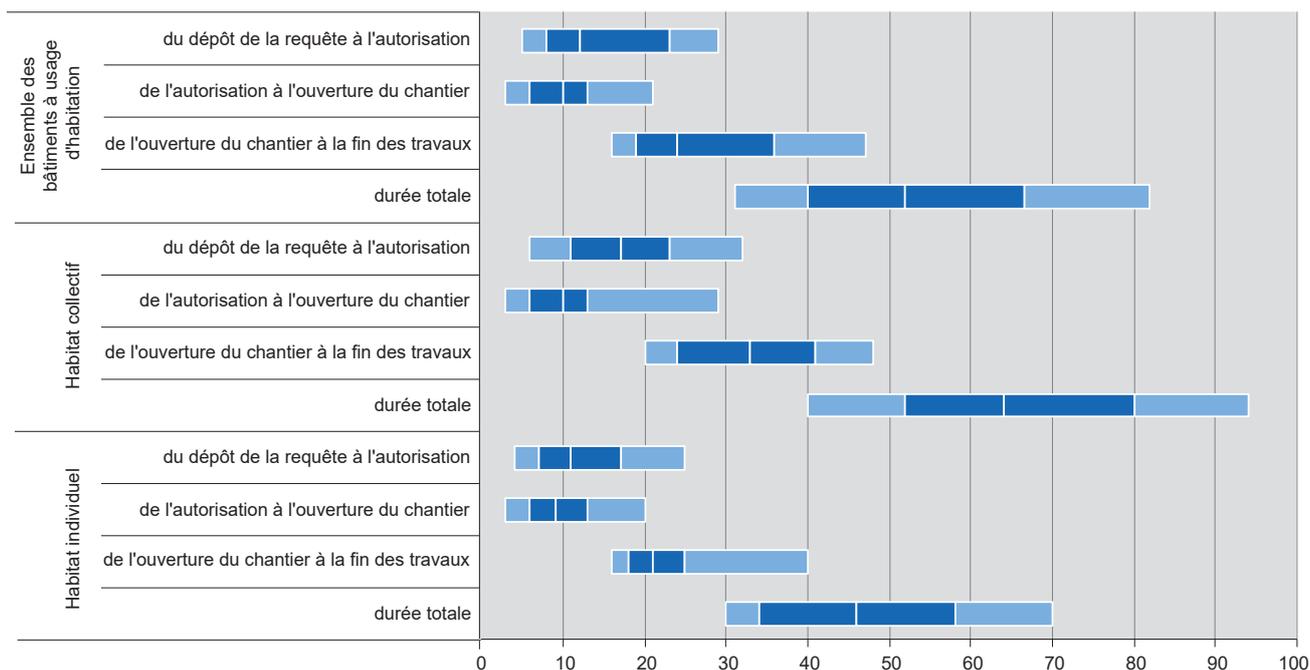
Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2024, la durée médiane de l'ensemble des étapes de construction, soit du dépôt de la requête en autorisation de construire à la fin des travaux, est de 52 mois. Cette durée est inférieure à 31 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 82 mois pour 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 46 mois, alors qu'elle s'élève à 64 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 21 mois pour une maison individuelle et de 33 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.

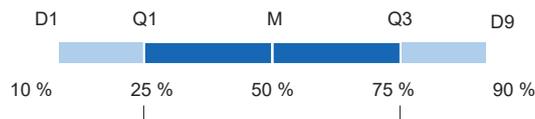
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2024

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).

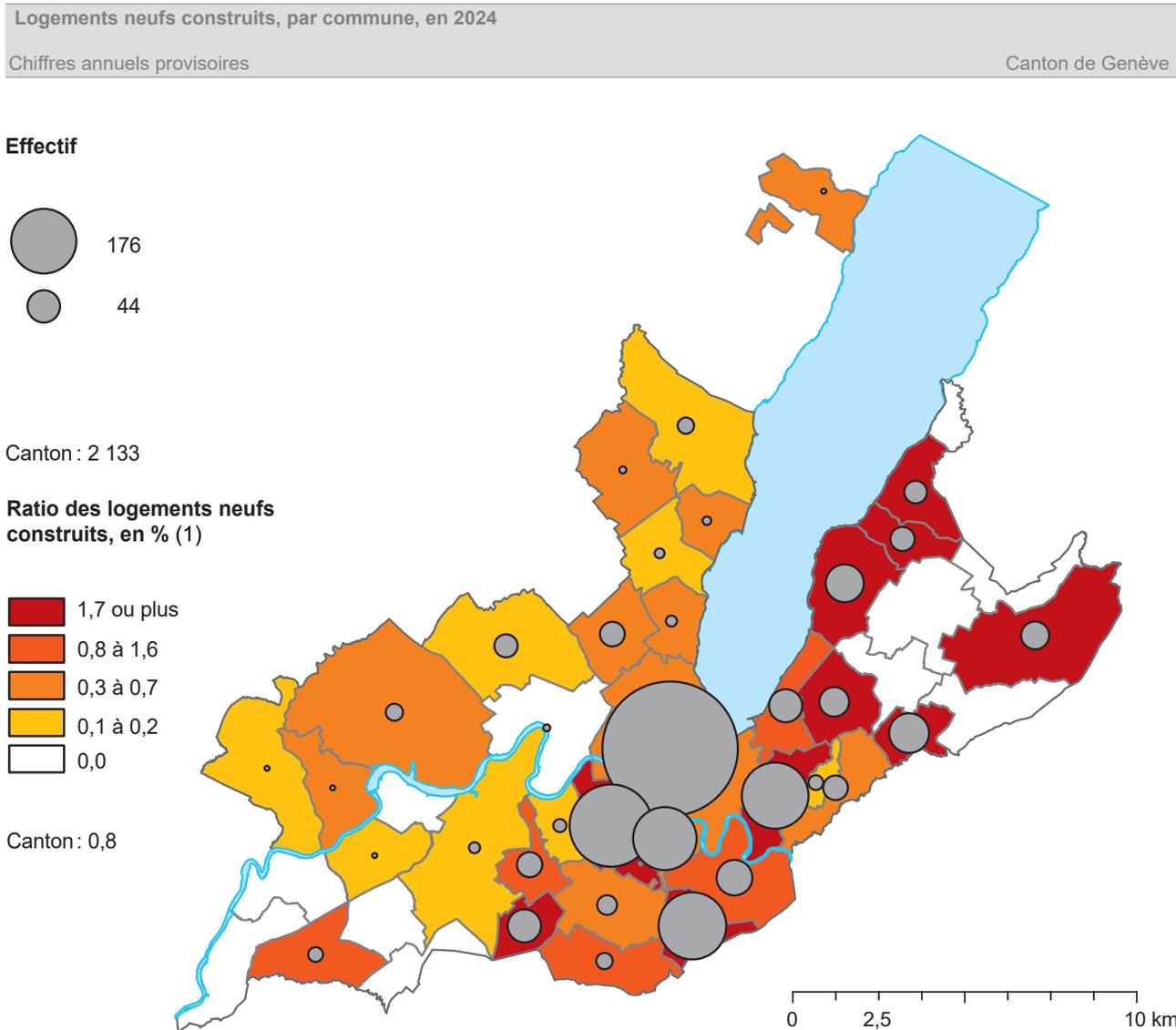
Où a-t-on construit en 2024 ?

En 2024, 2 133 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Un grand nombre de ces logements se concentrent en ville de Genève (746) et dans la commune de Lancy (279).

En ville de Genève, les projets immobiliers sont nombreux, mais la plupart sont de moindre envergure. Dans le secteur Bouchet-Moillebeau, 266 nouveaux logements ont été construits, dont 165 dans le quartier du Mervelet. Aux Eaux-Vives, 185 logements ont été construits, dont 174 dans le quartier des Vollandes, à proximité de la gare des Eaux-Vives.

À Lancy, sur les 279 logements neufs construits en 2024, 228 se situent au Bachet, entre l'avenue Eugène-Lance et le chemin des Anémones.

En considérant le nombre de logements neufs construits en 2024 dans une commune par rapport à l'ensemble de son parc, la commune de Troinex est la plus dynamique, avec un ratio de 13 %. Cela s'explique par l'achèvement d'une partie des logements prévus dans le projet immobilier *Le parc des Crêts*.



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2024).

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

Où est-on en train de construire ?

À fin 2024, 7 935 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. La ville de Genève en concentre 2 856, Plan-les-Ouates suit avec 1 165 logements et Vernier avec 905 logements.

La grande majorité des logements en cours de construction font partie de grands projets d'habitat collectif. C'est le cas notamment en ville de Genève, où 1 355 logements sont en cours de construction dans le quartier des Vernets, à la place de l'ancienne caserne.

À Plan-les-Ouates, près de 1 000 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet du Rolliet, première étape du grand projet des Cherpines qui prévoit au total 3 800 logements.

À Vernier, 461 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet du quartier Concorde.

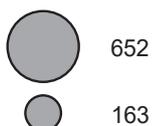
En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Plan-les-Ouates va connaître une croissance de 25 % de son parc de logements à court terme. La commune de Vandoeuvres va également enregistrer une croissance marquée (+ 15 %), avec la construction de 186 logements, dont 85 dans le quartier de la Seymaz et 78 à Chougny. C'est aussi le cas pour la commune de Veyrier (+ 10 %), où 432 logements sont en cours de construction, dont 342 dans le cadre du projet des Grands Esserts.

Logements neufs en cours de construction, par commune, à fin 2024

Chiffres annuels provisoires

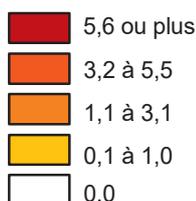
Canton de Genève

Effectif

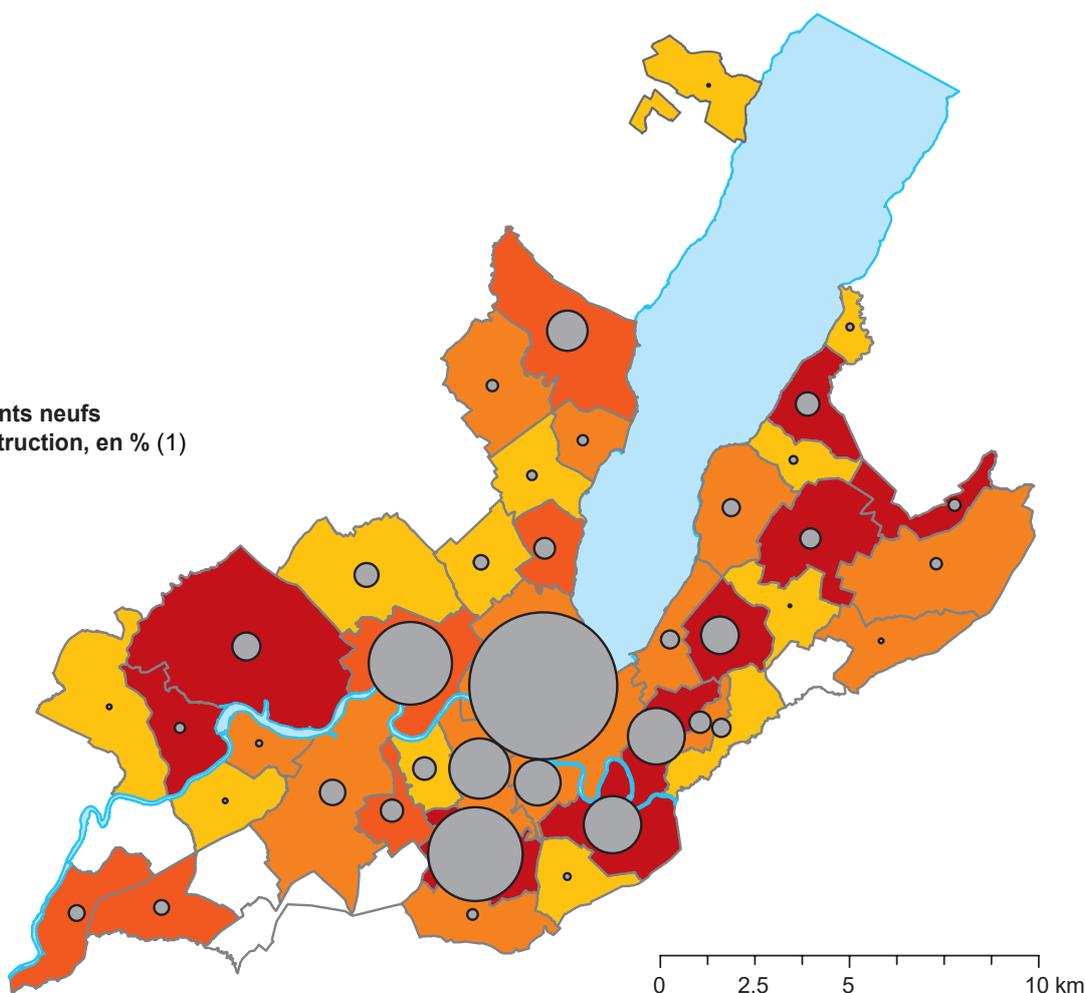


Canton : 7 935

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



Canton : 3,2



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2024).

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

Où construira-t-on ?

En 2024, 2 496 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Une partie importante d'entre eux sont prévus à Plan-les-Ouates (1 032) et à Lancy (205).

À Plan-les-Ouates, une grande partie des 1 032 logements autorisés sont liés au projet du Rolliet et ont déjà été mis en chantier en 2024.

À Lancy, 140 logements ont été autorisés à la construction dans le quartier de Surville, où environ 150 logements ont déjà été construits au cours des dernières années.

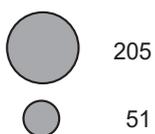
Après Plan-les-Ouates, la commune de Chancy présente le deuxième ratio le plus élevé en considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc. Les 33 logements autorisés en 2024 à Chancy représentent 5 % du parc de logements de cette commune.

Logements neufs autorisés, par commune, en 2024

Chiffres annuels provisoires

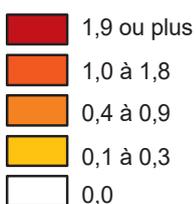
Canton de Genève

Effectif

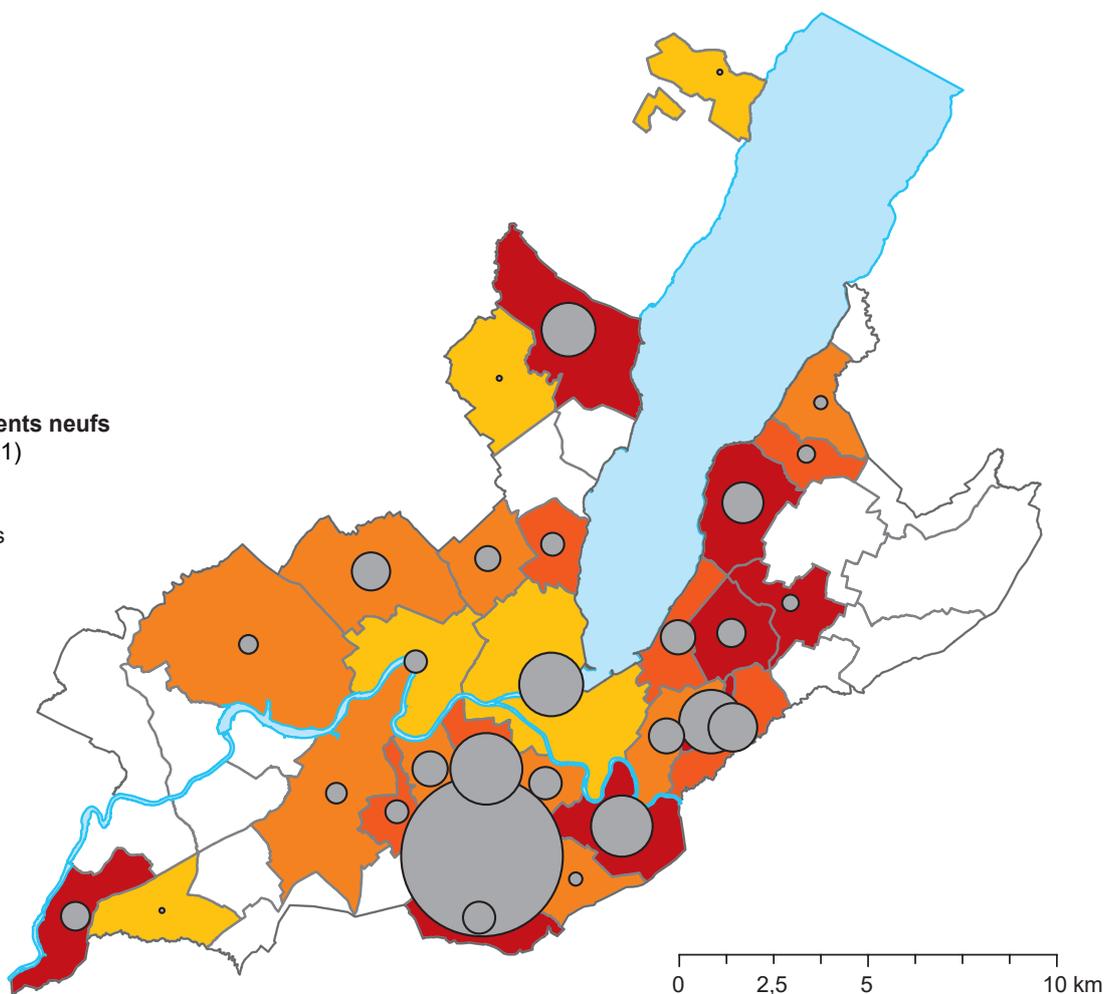


Canton : 2 496

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 1,0



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2024).

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

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

Chiffres trimestriels provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2024					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)	104	31	42,5	3	3,0	411	- 2	- 0,5
Bâtiments non résidentiels (2)	10	1	11,1	3	42,9	37	1	2,8
Maisons individuelles	52	4	8,3	- 15	- 22,4	225	- 48	- 17,6
Bâtiments à plusieurs logements	35	21	150,0	14	66,7	111	29	35,4
Bâtiments mixtes	7	5	250,0	1	16,7	38	16	72,7
Bâtiments mis en chantier (total)	83	30	56,6	- 20	- 19,4	392	65	19,9
Bâtiments non résidentiels (2)	6	2	50,0	- 12	- 66,7	29	- 19	- 39,6
Maisons individuelles	54	23	74,2	0	0,0	232	66	39,8
Bâtiments à plusieurs logements	17	6	54,5	- 5	- 22,7	92	17	22,7
Bâtiments mixtes	6	- 1	- 14,3	- 3	- 33,3	39	1	2,6
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	818	6	0,7	26	3,3	///	///	///
Bâtiments non résidentiels (2)	73	- 1	- 1,4	- 6	- 7,6	///	///	///
Maisons individuelles	394	19	5,1	30	8,2	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	222	- 7	- 3,1	- 5	- 2,2	///	///	///
Bâtiments mixtes	129	- 5	- 3,7	7	5,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	78	- 24	- 23,5	- 52	- 40,0	366	- 140	- 27,7
Bâtiments non résidentiels (2)	8	- 7	- 46,7	- 9	- 52,9	34	- 14	- 29,2
Maisons individuelles	35	- 17	- 32,7	- 13	- 27,1	203	- 59	- 22,5
Bâtiments à plusieurs logements	24	- 2	- 7,7	- 25	- 51,0	96	- 58	- 37,7
Bâtiments mixtes	11	2	22,2	- 5	- 31,3	33	- 9	- 21,4
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	413	- 303	- 42,3	- 135	- 24,6	2 553	773	43,4
Bâtiments mis en chantier (total)	519	251	93,8	- 286	- 35,5	2 274	- 111	- 4,6
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 219	26	0,4	438	6,5	///	///	///
Bâtiments construits (total)	493	93	23,2	- 930	- 65,3	1 884	- 1 375	- 42,2
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	429	- 124	- 22,4	- 39	- 8,4	2 525	1 028	68,7
Bâtiments mis en chantier (total)	569	293	106,1	- 49	- 7,9	2 183	241	12,4
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 122	165	2,4	677	10,5	///	///	///
Bâtiments construits (total)	409	44	12,0	- 750	- 64,7	1 580	- 1 440	- 47,7
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (4)	807	530	191,3	- 273	- 25,3	1 893	- 729	- 27,8
Logements autorisés	445	122	37,8	- 310	- 41,1	2 496	629	33,7
Logements mis en chantier	425	41	10,7	52	13,9	2 592	510	24,5
Logements en cours de construction (3)	7 935	- 42	- 0,5	454	6,1	///	///	///
Logements construits	467	- 55	- 10,5	- 629	- 57,4	2 133	- 1 416	- 39,9
Gain total (5)	509	- 27	- 5,0	- 597	- 54,0	2 082	- 1 558	- 42,8
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	9 387	- 57 777	- 86,0	- 21 910	- 70,0	145 576	21 067	16,9
Surfaces mises en chantier	49 048	33 953	224,9	- 57 050	- 53,8	134 971	- 78 971	- 36,9
Surfaces en cours de construction (3)	531 784	- 8 089	- 1,5	- 31 643	- 5,6	///	///	///
Surfaces construites	57 157	36 945	182,8	- 48 791	- 46,1	161 634	- 107 352	- 39,9

(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.

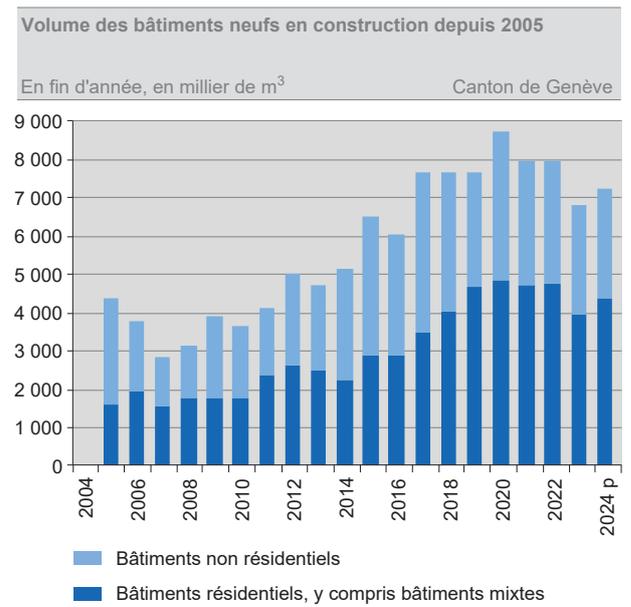
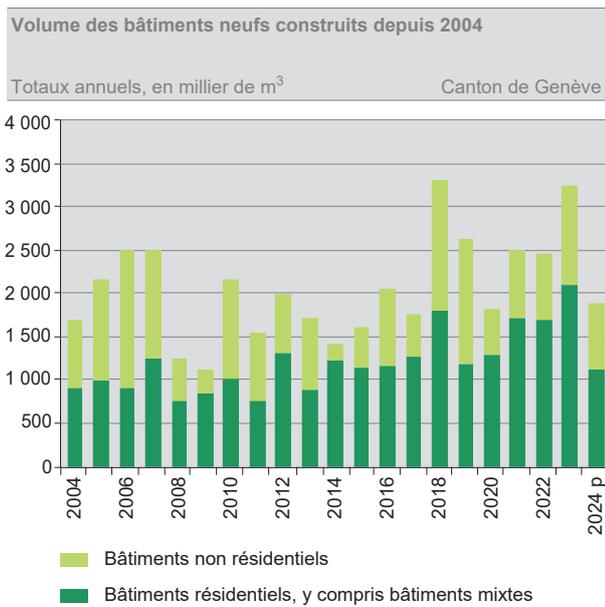
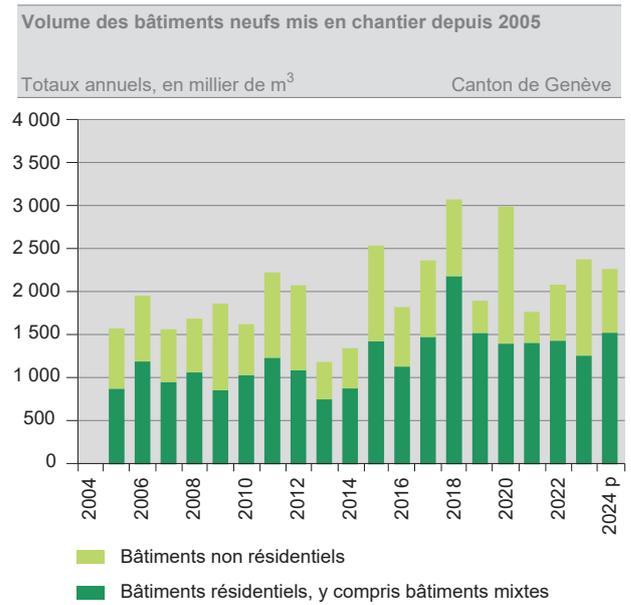
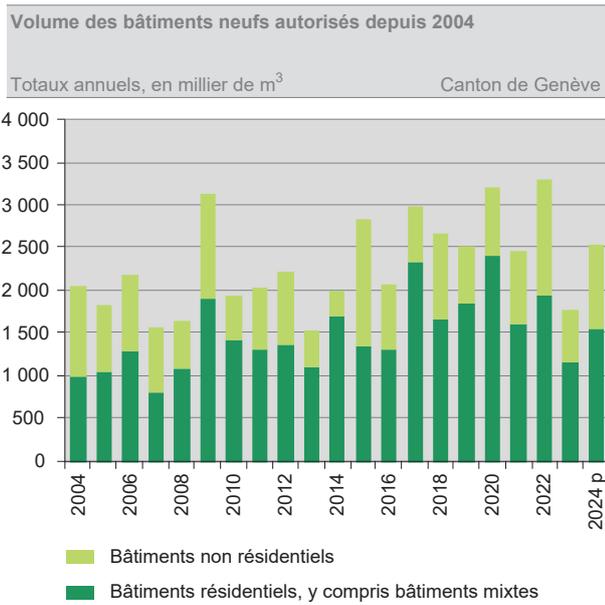
(3) Situation en fin de trimestre.

(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.

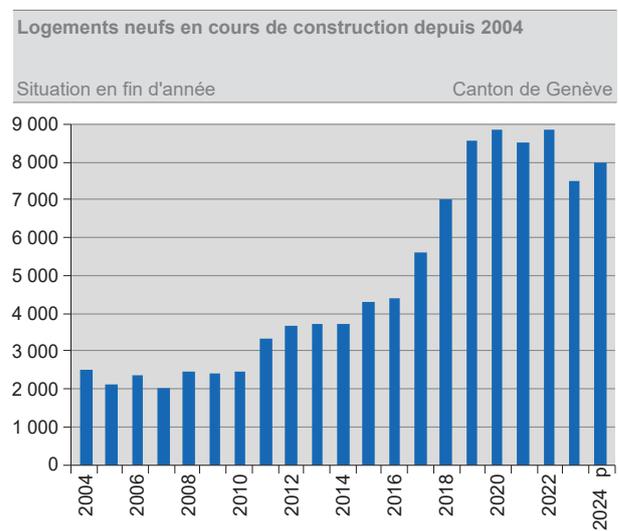
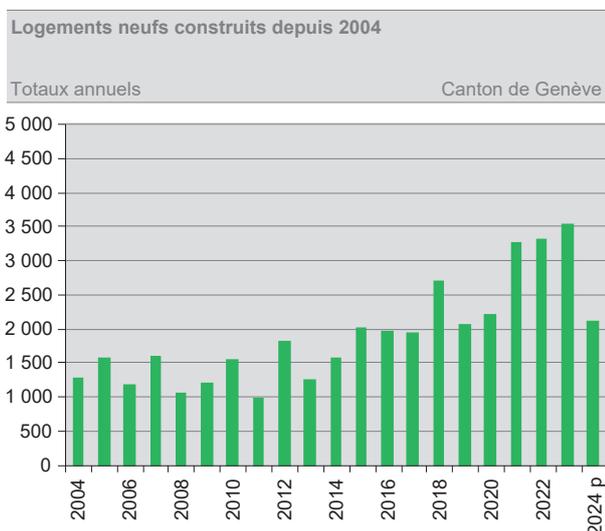
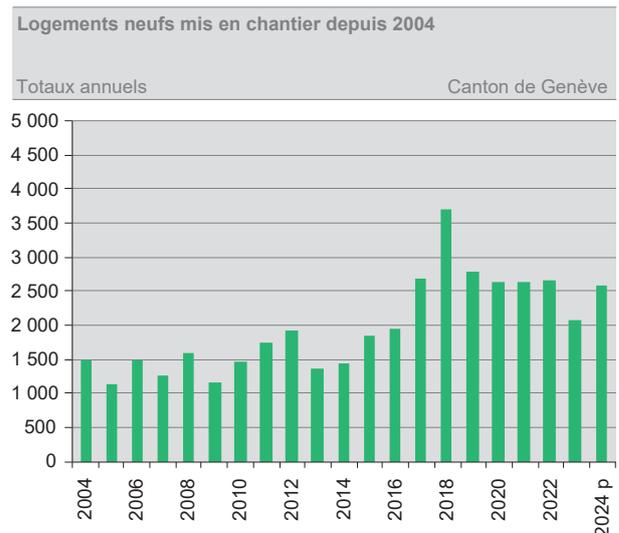
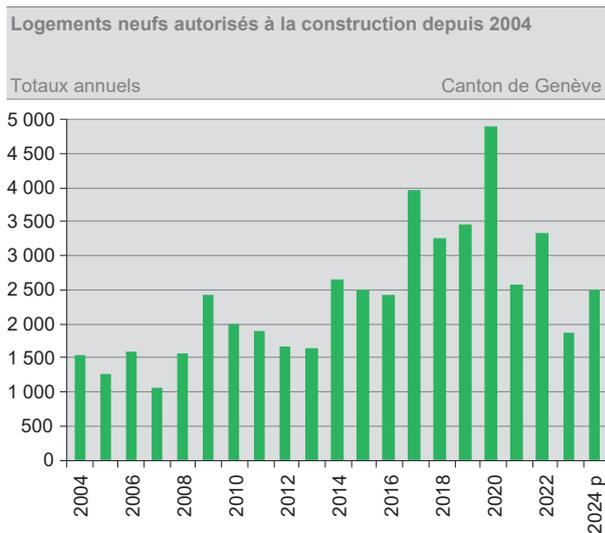
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

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 : https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09_02
- Activité et dépenses de la construction : https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09_04