



Genève, le 24 février 2009

Communiqué de presse

Construction de logements à Genève en 2008 et perspectives

L'année 2008 est marquée par une faible production de logements. Seuls 1 083 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit une baisse de 34 % par rapport à 2007. En revanche, les indicateurs avancés laissent présager des jours nettement meilleurs : les effectifs de logements prévus, autorisés et mis en chantier atteignent des niveaux historiquement élevés.

Mouvement de la construction

Au cours de l'année 2008, 1 083 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit 1/3 de moins qu'en 2007 (– 405 logements, – 34 %). Les maisons individuelles représentent 24 % des nouvelles constructions (258 logements). Les villes de Genève, Carouge, Vernier, Grand-Saconnex et Lancy totalisent 688 logements nouvellement construits (64 %). En tenant compte des logements transformés (+ 75 objets) et démolis (– 110 objets), le gain de logements s'élève à 1 048 objets pour l'année écoulée. Les 110 logements démolis seront remplacés à terme par 526 logements prévus dans des projets mis en chantier en 2008.

Tous les indicateurs avancés de la construction de logements virent au vert en fin d'année 2008 et atteignent des niveaux qui n'avaient plus été observés depuis de nombreuses années. En effet, le nombre de logements prévus dans les requêtes en autorisation de construire ne cesse de progresser (2 243 objets, + 14 %), tout comme les effectifs des logements autorisés (1 581 objets, + 47 %) ou mis en chantier (1 612 objets, + 26 %). Ce sont près de 2 500 logements qui sont en cours de construction dans le canton (2 469 objets, + 23 %), à fin 2008.

Durée des étapes de construction (voir le graphique au verso)

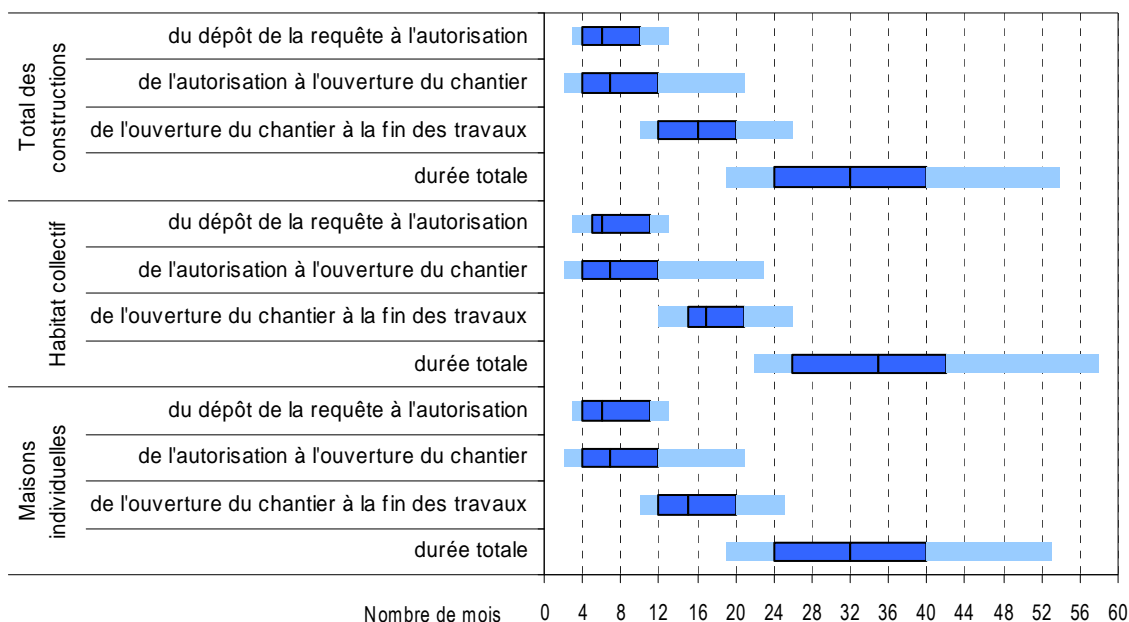
La durée entre le dépôt de la requête en autorisation de construire et la mise à disposition des logements varie en fonction du type d'habitat : il faut compter 35 mois (en terme de médiane) pour les bâtiments à plusieurs logements et 32 mois pour les maisons individuelles.

La période d'instruction des dossiers, entre l'enregistrement de la demande et son autorisation, est la plus courte (médiane = 6 mois), indépendamment du type de construction (habitat collectif ou individuel).

En revanche, le délai entre l'acceptation du dossier et l'ouverture du chantier est très variable (plus de 20 mois pour 10 % des projets), la médiane étant de 7 mois.

La durée des travaux de construction proprement dits, de l'ouverture du chantier à la mise à disposition des logements, est similaire quel que soit le type d'habitat (médiane = 15 mois pour les maisons individuelles; 17 mois pour les habitations collectives).

Durée des étapes de construction des projets de bâtiments résidentiels achevés en 2008, en mois (1)



(1) Demandes définitives d'autorisation de construire.

Source : Office cantonal de la statistique

Comment lire le graphique « boîte à moustaches » ?

Pour comparer la dispersion de la durée des étapes de construction, on recourt à un type de graphique appelé « boîte à moustaches » (ou box plot, en anglais), qui permet de visualiser les cinq quantiles principaux :

- le premier décile (D1) est la valeur à l'extrême gauche de la « moustache », qui sépare des autres les 10 % des observations les plus basses;
- le premier quartile (Q1) est la limite gauche entre la zone claire et la zone foncée, qui sépare des autres les 25 % des observations les plus basses;
- la médiane est le trait central divisant la zone foncée, qui partage les observations en deux groupes de taille égale;
- le troisième quartile (Q3) est la limite droite entre la zone foncée et la zone claire, qui sépare des autres les 25 % des observations les plus élevées;
- le neuvième décile (D9) est la valeur à l'extrême droite de la moustache, qui sépare des autres les 10 % des observations les plus élevées.

La dispersion de la durée des étapes de construction est représentée par la « longueur » de la moustache. Par rapport au centre de la distribution (la médiane), les moustaches sont plus allongées sur la droite que sur la gauche, reflétant la plus grande dispersion des durées élevées.