

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION AU 4^e TRIMESTRE 2011 ET BILAN ANNUEL

Au terme de l'année 2011, tant le nombre, la valeur que le volume des bâtiments nouvellement construits diminuent en comparaison de ceux observés une année auparavant (respectivement, - 14 %, - 28 % et - 29 %). Cette baisse concerne aussi bien les bâtiments à usage d'habitation que ceux abritant des surfaces non résidentielles. A la fin 2011, 518 bâtiments neufs sont en cours de construction (+ 7 %), pour un total de 2,950 milliards de francs, investis à 54 % dans des bâtiments résidentiels.

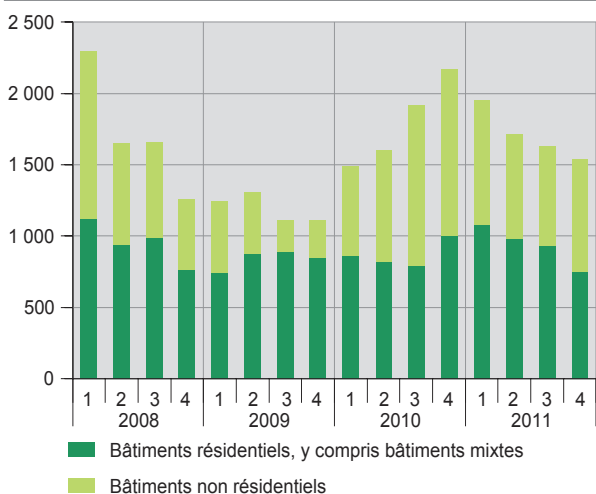
En 2011, 1 018 logements neufs ont été construits dans le canton de Genève, soit 542 de moins que l'année pré-

cédente (- 35 %). Mis à part 2008 (1 083 logements), il faut remonter aux années 1936 à 1949 pour relever une production aussi faible. Parmi ces 1 018 logements neufs, 216 sont des maisons individuelles (+ 5 % en un an) et 802 se trouvent dans des habitations collectives (- 41 %).

Les ouvertures de chantier progressent de 19 % et portent sur 1 767 objets. Au 31 décembre 2011, 3 345 logements sont en cours de construction, score relativement élevé par rapport aux 20 années précédentes et en forte augmentation par rapport à 2010 (+ 37 %).

Volume des bâtiments neufs construits

Cumul des douze derniers mois, en millier de m³ Canton de Genève



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

Logements neufs dans le canton de Genève

	Totaux au quatrième trimestre 2011	Cumuls des douze derniers mois
Construits	330	1 018
En cours (1)	3 345	///
Mis en chantier	416	1 767
Autorisés	250	1 891
En requête	759	2 411

(1) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

SOMMAIRE

	Page
EN BREF	1
COMMENTAIRE DÉTAILLÉ	2-6
TABLEAU	7
GRAPHIQUES	8-11

Construction de bâtiments dans le canton de Genève

Au terme de l'année 2011, tant le nombre, la valeur que le volume des *bâtiments nouvellement construits* diminuent en comparaison de ceux observés une année auparavant (respectivement, - 14 %, - 28 % et - 29 %). Cette baisse concerne aussi bien les bâtiments à usage d'habitation que ceux abritant des surfaces non résidentielles.

En revanche, qu'elles soient exprimées en valeur ou en volume, les *misés en chantier de bâtiments* ainsi que les *constructions en cours* progressent fortement en un an (pour les mises en chantier, respectivement + 78 % en valeur et + 37 % en volume). Cette augmentation confirme l'inversion de tendance amorcée au deuxième trimestre 2011 et elle est imputable notamment aux bâtiments neufs non résidentiels mis en chantier durant cette période.

Au terme de l'année 2011, 518 *bâtiments neufs* sont en *cours de construction* (+ 7 %), pour un total de 2,950 milliards de francs, investis à 54 % dans des bâtiments résidentiels.

Construction de logements dans le canton de Genève

En 2011, 1 018 *logements neufs* ont été construits dans le canton de Genève, soit 542 de moins que l'année précédente (- 35 % en un an). Mis à part 2008 (1 083 logements), il faut remonter à la période qui s'étend de 1936 à 1949 pour relever une production aussi faible de logements neufs. Parmi ces 1 018 logements, 216 sont des maisons individuelles (+ 5 % en un an) et 802 se trouvent dans des habitations collectives (- 41 %). En tenant compte des logements transformés (+ 116 objets en un an) et démolis (- 72 objets), le *gain de logements* s'élève à 1 062 objets pour la période sous revue (- 36 % en un an).

Gain total de logements dans le canton de Genève

	Totaux au quatrième trimestre 2011	Cumuls des douze derniers mois
Logements construits	330	1 018
Logements transformés	39	116
Logements démolis	17	72
Gain total de logements	352	1 062

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Les *ouvertures de chantier* progressent de 19 % et portent sur 1 767 objets. Au 31 décembre 2011, 3 345 logements sont *en cours de construction*, score relativement élevé par rapport aux 20 années précédentes et en forte augmentation par rapport à 2010 (+ 37 %).

A moyen terme, le potentiel de logements neufs s'amoindrit. En effet, le nombre de *logements autorisés* fléchit pour la deuxième année consécutive (- 6 %). En revanche, le nombre de *logements prévus* dans les requêtes en autorisation de construire progresse (+ 23 % en un an) et se maintient à un niveau élevé.

Construction de locaux non résidentiels

Du côté des locaux destinés à des activités économiques, la *surface totale nouvellement construite* entre janvier et décembre 2011 recule de 18 % en un an.

A la fin de l'année 2011, les surfaces en *cours de construction* (près de 334 000 m²) progressent de manière importante (+ 32 % en un an). Les *ouvertures de chantiers* de grande importance au cours des six mois écoulés en sont la cause principale ; le cumul des surfaces mises en chantier en 2011 progresse fortement en un an (+ 195 %).

Les surfaces non résidentielles *autorisées* progressent de 69 %, mais se maintiennent à un niveau inférieur à la moyenne de ces 11 dernières années (160 549 m²).

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2011

Les 1 018 logements neufs construits en 2011 sont issus de 145 dossiers de requête en autorisation de construire (permis de construire de type *demande définitive* - DD); soit en moyenne 7 logements par dossier. Ainsi, 38 % des dossiers (55) portent sur la construction d'une unique maison individuelle et ne représentent que 5 % des logements neufs mis sur le marché. Parallèlement, seuls 19 % des permis de construire (28) ont fait état de la construction de 10 logements ou plus. Ces dossiers couvrent un total de 744 logements neufs achevés, soit près de trois quarts des logements neufs construits (73 %).

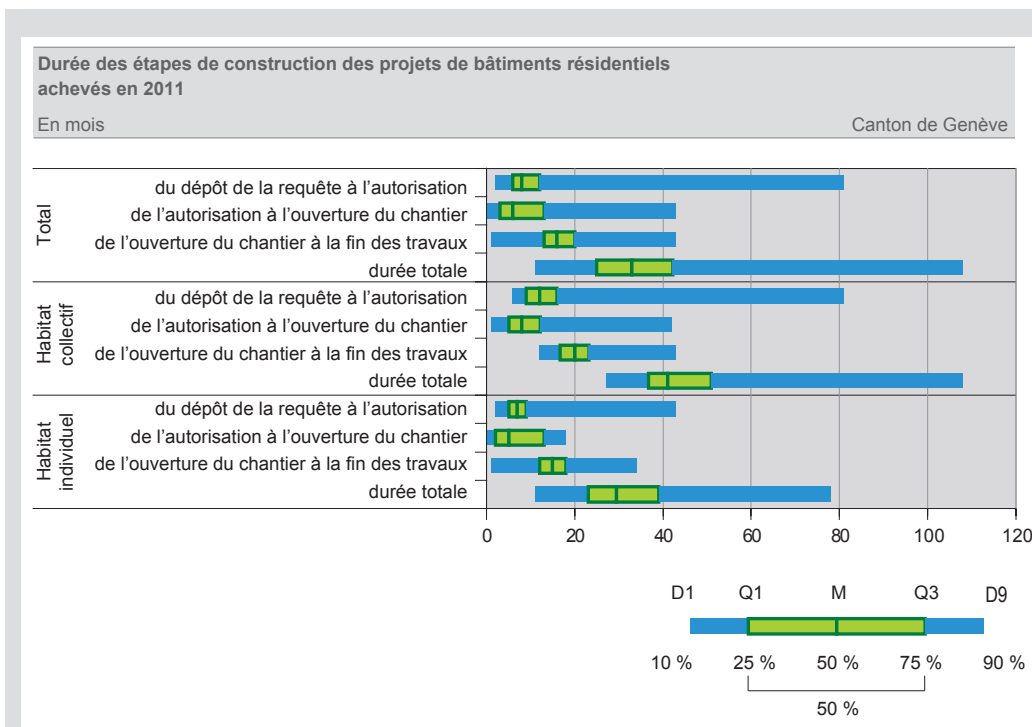
La durée entre le dépôt de la requête en autorisation de construire et la mise à disposition des logements sur le marché varie en fonction du type d'habitat. Dans 80 % des dossiers sous revue, il faut compter entre 27 et 108 mois (durée médiane : 41 mois, soit environ 3 ans et demi) pour la réalisation de bâtiments à plusieurs logements et entre 11 et 78 mois (médiane : 29,5 mois, soit entre 2 ans et demi et 3 ans) pour les maisons individuelles. A chaque étape du processus, la durée est plus longue pour les bâtiments à plusieurs logements que pour les maisons individuelles. A la fin de l'année 2011, les durées les plus longues s'écourtent par rapport à celles constatées en 2010. Il faut compter plus de 9 ans pour 10 % des dossiers traitant d'habitations collectives entre le dépôt de l'autorisation de construire et l'occupation des logements, et 6 ans et demi pour 10 % des dossiers traitant de maisons individuelles.

La période d'instruction des dossiers entre l'enregistrement de la demande et son acceptation (délivrance de l'autorisation de construire) est également fonction du type d'habitation : elle s'étend de 6 mois à 81 mois pour les bâtiments à plusieurs logements (durée médiane : 12 mois) et de 2 mois à 3 ans et demi pour les maisons individuelles (médiane : 7 mois). La période d'instruction est dépendante de la complexité des dossiers traités et du nombre de préavis qui doivent être rendus.

La durée médiane entre l'entrée en force de la requête en autorisation de construire et l'ouverture du chantier (6 mois) est la plus courte des étapes identifiées ici. Cependant, elle est très variable et peut atteindre plus de 3 ans pour 10 % des projets d'habitations collectives terminées en 2011. Les oppositions, sous la forme de recours, sont souvent à l'origine de ces délais.

La durée des travaux de construction proprement dits, du terrassement à la mise à disposition des logements sur le marché, s'étale sur un peu plus d'une année (durée médiane : 15 mois) pour les maisons individuelles et de

presque deux ans (durée médiane : 20 mois) pour les habitations à plusieurs logements. Cette période dépend notamment du volume des bâtiments à construire.



Comment interpréter un graphique de type « boîte à moustaches » ?

Le type de graphique appelé « boîte à moustaches » permet de comparer la durée de chaque étape 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. Le premier décile (D1, première limite de 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 de 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 neuvième décile (D9), séparent des autres les 25 % (Q3) et 10 % (D9) des dossiers dont les durées sont les plus longues. Pour chaque étape, 25 % des dossiers peuvent être qualifiés de « courte durée » (dossiers dont la durée est inférieure à Q1) et pour un autre quart ils peuvent être considérés comme de « longue durée » (durée supérieure à Q3). Les dossiers de « durée moyenne » se situent entre ces deux seuils.

Où a-t-on construit en 2011 ?

Durant l'année écoulée, les trois quarts des logements neufs construits se concentrent dans neufs communes (755 objets). La tendance principale porte sur la densification du centre-ville et de la couronne suburbaine : ville de Genève (363 objets), suivie de Carouge (101), Vernier (77), Lancy (71). Les communes qui ont récemment accédé au statut de ville poursuivent leur essor : Veyrier (35 objets) et Plan-les-Ouates (30). Les logements nouvellement construits en ville de Genève sont localisés dans les secteurs suivants : Genève-Cité (28 objets), Plainpalais (18), Eaux-Vives (36) et Petit-Saconnex (225).

En considérant l'importance du ratio des logements neufs construits par rapport au parc de logements existants, quatre communes sortent du lot en affichant un ratio très élevé : Gy, Choulex, Cartigny et Avusy. A titre d'exemple, la commune de Gy obtient le ratio le plus élevé (8,3 %), pour seulement 15 logements neufs construits.

CARTE 1

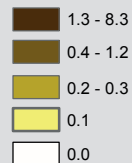
Logements neufs construits Canton de Genève, par commune, en 2011

Effectif

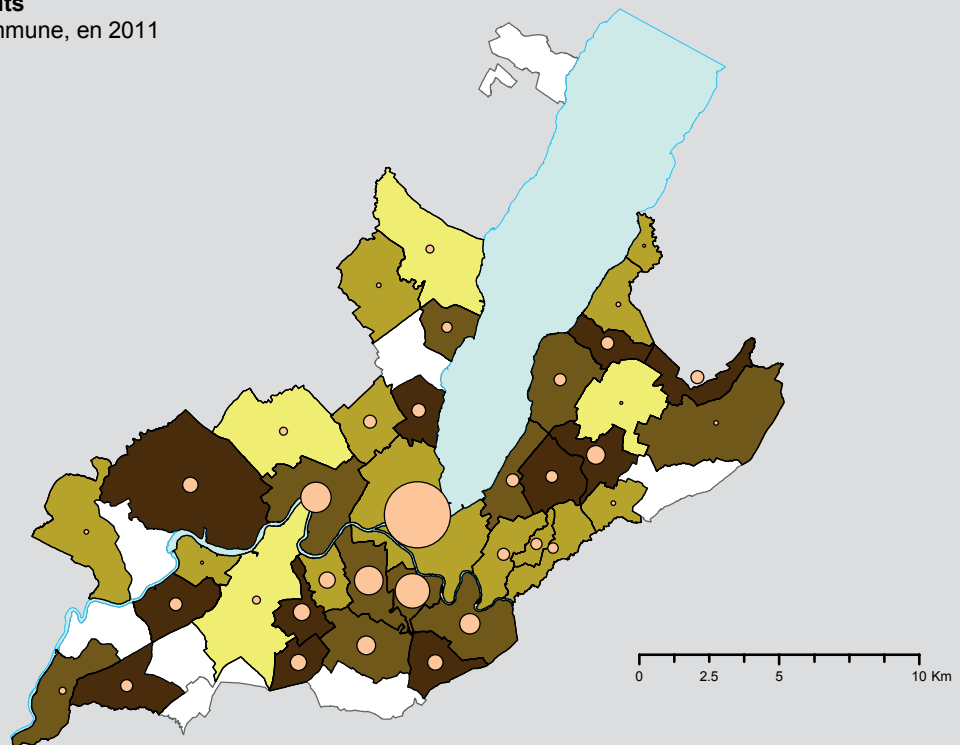


Canton : 1 018 logements

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



Ratio cantonal : 0,5



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2011).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier / Fond de carte : SEMO (C09_04_01)

© OCSTAT 2012

Où a-t-on construit en 2011, où construit-on et où construira-t-on ?

Afin de répondre à ces questions, un ratio est calculé en rapportant à l'effectif des logements existants dans chaque commune (parc au 31 décembre 2011) le nombre de logements neufs construits (carte 1), le nombre de logements neufs en construction (carte 2) et le nombre de logements neufs autorisés (carte 3).

Ce ratio – qui fournit une information sur la production de logement dans chaque commune en termes relatifs – est complété avec une information sur le nombre (en

valeur absolue) de logements neufs construits, en cours de construction et autorisés dans chaque commune.

En matière de construction, la tendance est à la densification de la ville de Genève et des communes de la zone suburbaine. Les ratios calculés permettent en outre de mettre en évidence d'autres communes dans lesquelles l'effort de construction est relativement important.

Où est-on en train de construire ?

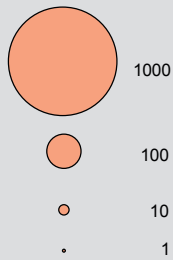
Les trois quarts des logements neufs en cours de construction se situent dans sept communes (2 498 objets). Les plus grands chantiers se concentrent en ville de Genève et dans les communes qui la jouxtent. La ville de Genève totalise à elle seule 1 002 logements en cours de construction, suivie de Coligny (385 objets), qui crée ici la surprise, Vernier (317), Onex (223), Lancy (202), Carouge (192) et Chêne-Bougeries (177).

Les chantiers en cours en ville de Genève se situent dans les secteurs suivants : Genève-Cité (37 objets), Plainpailais (111), Eaux-Vives (317) et Petit-Saconnex (457). En termes relatifs, une proportion importante des logements neufs en cours de construction se concentre au nord-est du canton : Meinier, Corsier, Jussy et Coligny, qui obtient le ratio le plus important (19,2 %).

CARTE 2

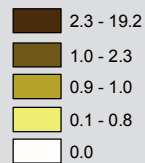
Logements neufs en cours de construction Canton de Genève, par commune, à fin 2011

Effectif

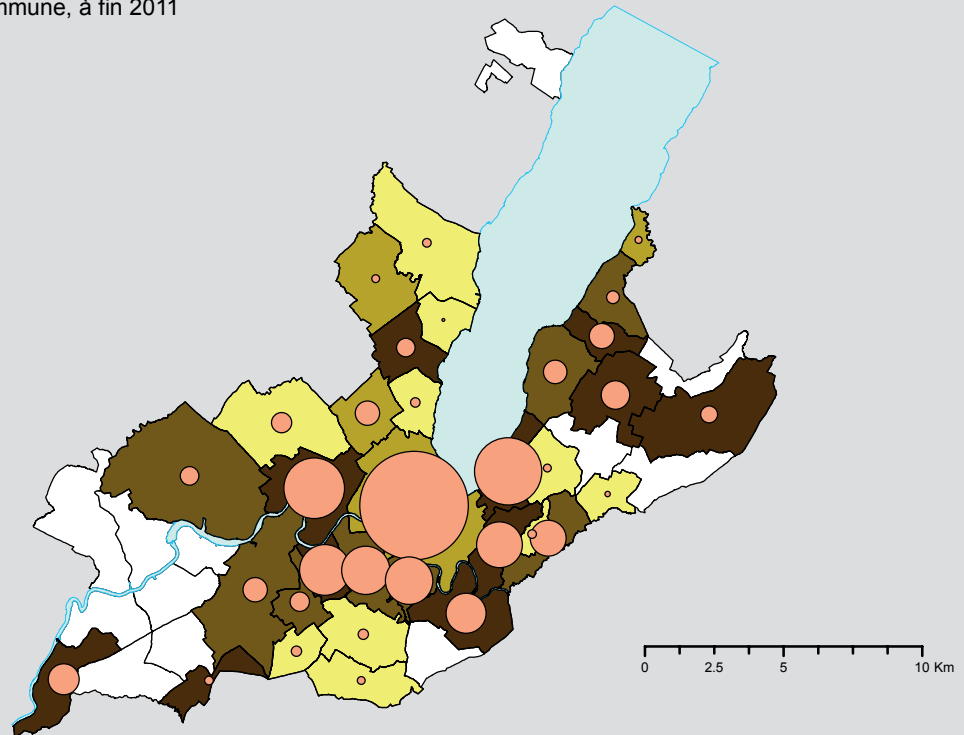


Canton : 3 345 logements

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



Ratio cantonal : 1,5



(1) Nombre de logements neufs en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2011).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier / Fond de carte : SEMO (C09_04_02)

© OCSTAT 2012

Où construira-t-on ?

Plus des trois quarts des logements neufs prévus dans les autorisations se regroupent dans six communes (1 424 objets) : Cologny (367 objets), Genève (350), Carouge (338), Lancy (159), Onex (139) et Collonge-Bellerive (71). La commune de Cologny enregistre le ratio le plus élevé (18,3 %) de la période sous revue.

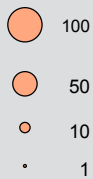
Les logements autorisés en ville de Genève sont localisés dans les secteurs suivants : Plainpalais (40 objets), Eaux-Vives (114) et Petit-Saconnex (196). Les zones émergentes, qui présentent un ratio élevé de logements autorisés, se concentrent dans l'extrême nord-est du canton, avec Jussy et Presinge, et au sud, dans les communes de Confignon et Aire-la-Ville.

CARTE 3

Logements neufs autorisés

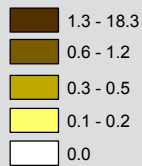
Canton de Genève, par commune, en 2011

Effectif

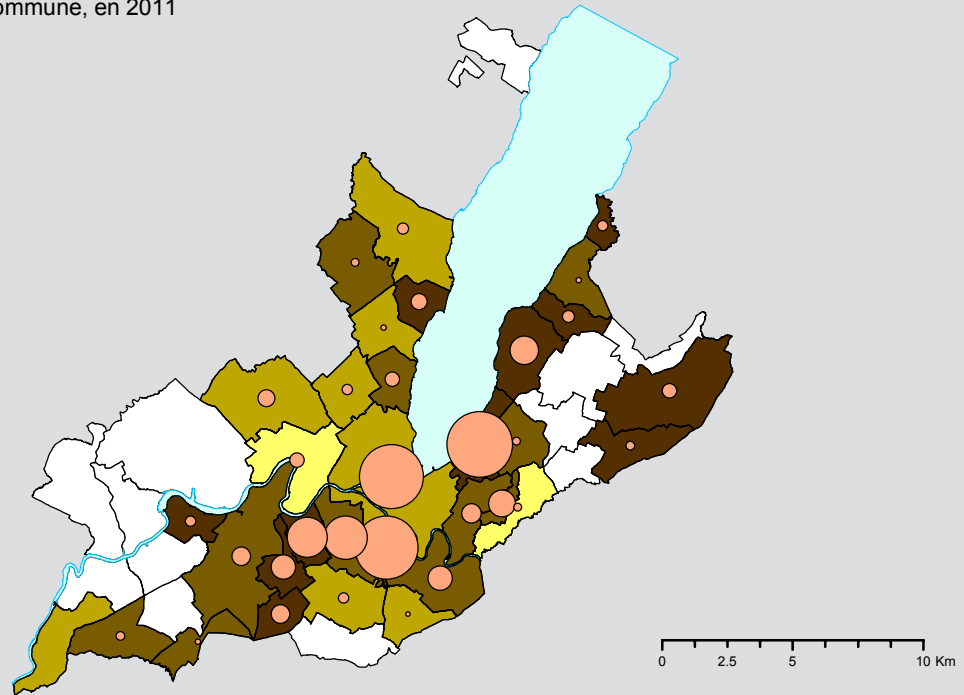


Canton : 1 891 logements

Ratio des logements neufs autorisés (en %) (1)



Ratio cantonal : 0,9



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants dans la commune (parc immobilier au 31 décembre 2011).

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier / Fond de carte : SEMO (C09_04_03)

© OCSTAT 2012

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2011

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2011					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)	78	1	1,3	- 58	- 42,6	364	- 104	-22,2
Bâtiments non résidentiels	7	- 4	- 36,4	- 20	- 74,1	37	- 13	-26,0
Maisons individuelles	51	16	45,7	- 17	- 25,0	212	- 53	-20,0
Bâtiments à plusieurs logements	19	- 3	- 13,6	- 13	- 40,6	96	- 41	-29,9
Bâtiments mixtes	1	- 8	- 88,9	- 8	- 88,9	19	3	18,8
Bâtiments mis en chantier (total)	46	- 49	- 51,6	8	21,1	345	70	25,5
Bâtiments non résidentiels	7	- 17	- 70,8	0	0,0	49	24	96,0
Maisons individuelles	14	- 28	- 66,7	- 3	- 17,6	189	45	31,3
Bâtiments à plusieurs logements	22	- 6	- 21,4	8	57,1	95	8	9,2
Bâtiments mixtes	3	2	200,0	3	///	12	- 7	-36,8
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	518	- 59	- 10,2	32	6,6	518	32	6,6
Bâtiments non résidentiels	79	- 7	- 8,1	- 1	- 1,2	79	- 1	-1,2
Maisons individuelles	221	- 54	- 19,6	- 1	- 0,5	221	- 1	-0,5
Bâtiments à plusieurs logements	189	8	4,4	41	27,7	189	41	27,7
Bâtiments mixtes	29	- 6	- 17,1	- 7	- 19,4	29	- 7	-19,4
Bâtiments construits (total)	115	34	42,0	2	1,8	345	- 54	-13,5
Bâtiments non résidentiels	16	3	23,1	11	220,0	48	15	45,5
Maisons individuelles	76	28	58,3	32	72,7	216	11	5,4
Bâtiments à plusieurs logements	14	- 2	- 12,5	- 42	- 75,0	61	- 88	-59,1
Bâtiments mixtes	9	5	125,0	1	12,5	20	8	66,7
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	329	- 232	- 41,4	- 202	- 38,1	2 045	93	4,8
Bâtiments mis en chantier (total)	519	- 300	- 36,7	48	10,1	2 235	602	36,9
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	4 120	104	2,6	488	13,5	4 120	488	13,5
Bâtiments construits (total)	472	- 53	- 10,1	- 92	- 16,3	1 542	- 629	- 29,0
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	236	- 154	- 39,5	- 153	- 39,3	1 442	137	10,5
Bâtiments mis en chantier (total)	312	- 402	- 56,3	130	71,8	1 643	718	77,6
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	2 950	104	3,7	771	35,4	2 950	771	35,4
Bâtiments construits (total)	296	- 78	- 20,8	- 118	- 28,4	1 083	- 424	- 28,1
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	759	- 192	- 20,2	229	43,2	2 411	453	23,1
Logements autorisés	250	- 273	- 52,2	- 199	- 44,3	1 891	- 114	- 5,7
Logements mis en chantier	416	95	29,6	342	462,2	1 767	279	18,8
Logements en cours de construction (2)	3 345	97	3,0	909	37,3	3 345	909	37,3
Logements construits	330	109	49,3	- 383	- 53,7	1 018	- 542	- 34,7
Gain total (4)	352	104	41,9	- 360	- 50,6	1 062	- 605	- 36,3
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	18 977	- 8 369	- 30,6	- 3 891	- 17,0	109 375	44 508	68,6
Surfaces mises en chantier	45 952	- 51 725	- 53,0	18 245	65,8	189 090	125 025	195,2
Surfaces en cours de construction (2)	333 791	29 802	9,8	80 984	32,0	333 791	80 984	32,0
Surfaces construites	19 846	- 26 999	- 57,6	- 8 225	- 29,3	111 957	- 25 319	- 18,4

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

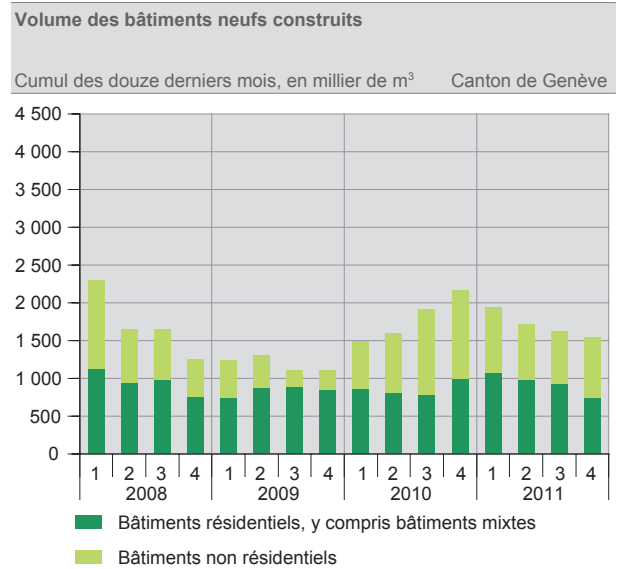
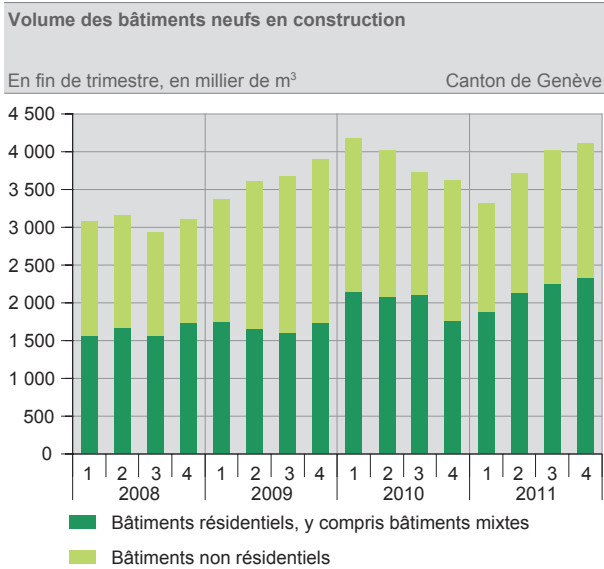
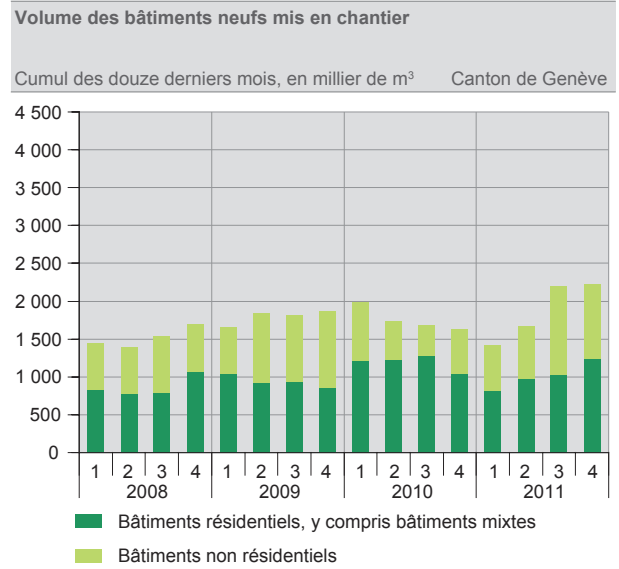
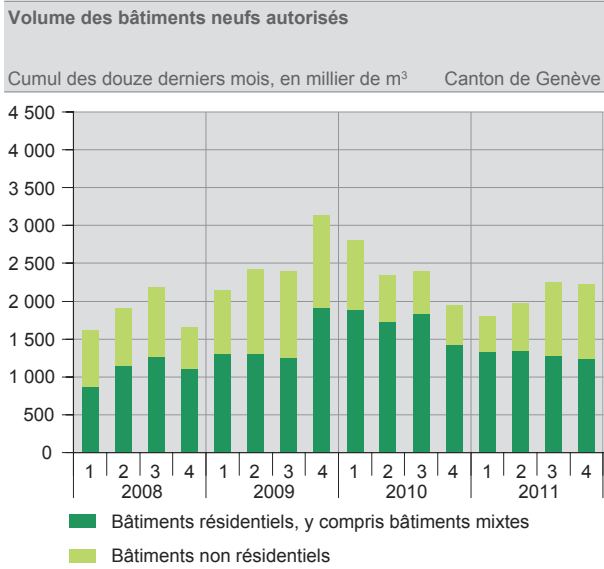
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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 : volume, en millier de m³

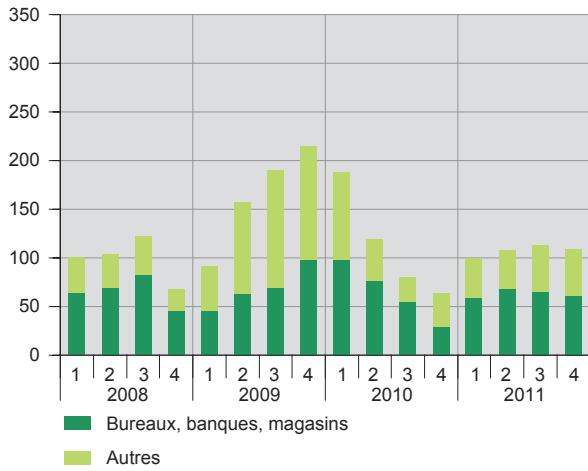


Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE SURFACES NEUVES DE LOCAUX NON RÉSIDENTIELS: en millier de m²

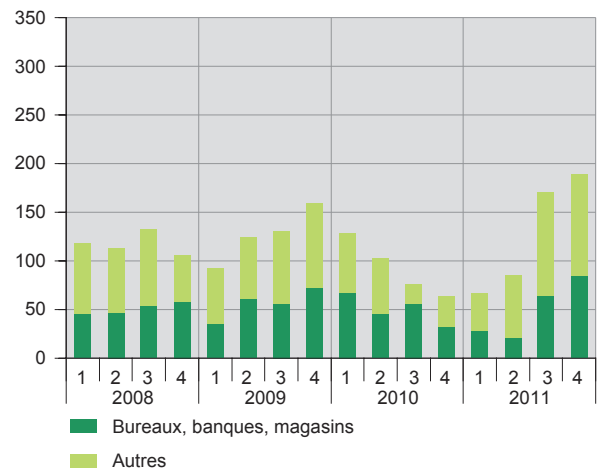
Locaux non résidentiels neufs autorisés, en surface

Cumul des douze derniers mois, en millier de m² Canton de Genève



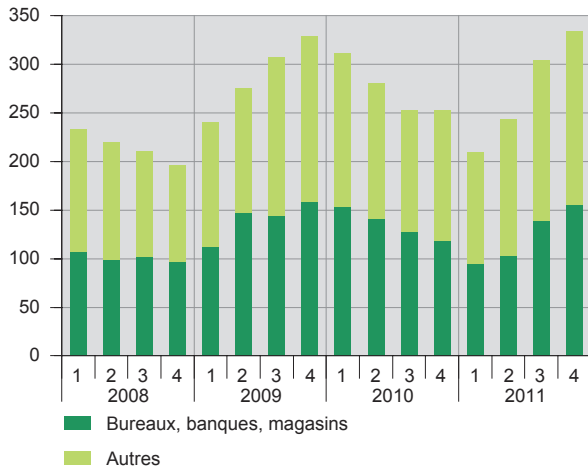
Locaux non résidentiels neufs mis en chantier, en surface

Cumul des douze derniers mois, en millier de m² Canton de Genève



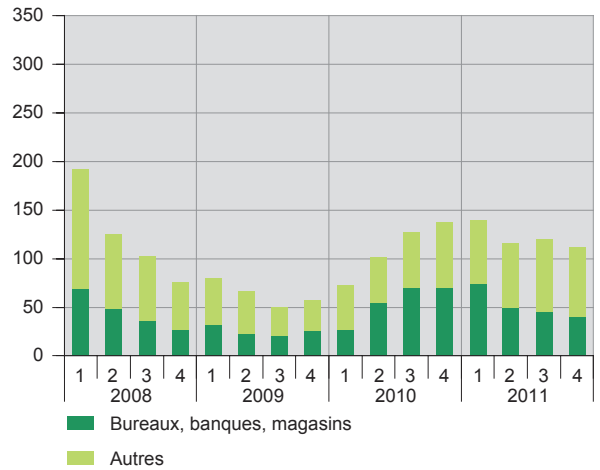
Locaux non résidentiels neufs en construction, en surface

En fin de trimestre, en millier de m² Canton de Genève



Locaux non résidentiels neufs construits, en surface

Cumul des douze derniers mois, en millier de m² Canton de Genève

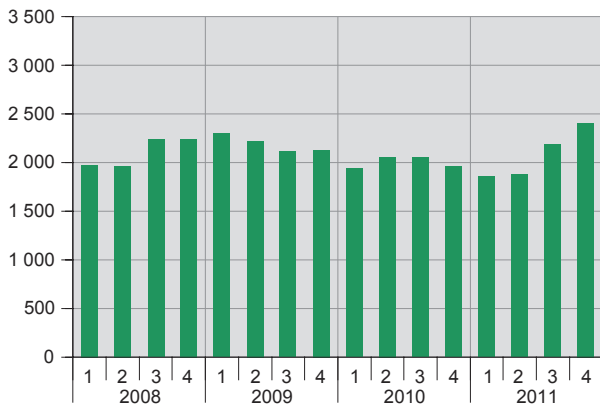


Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS : nombre

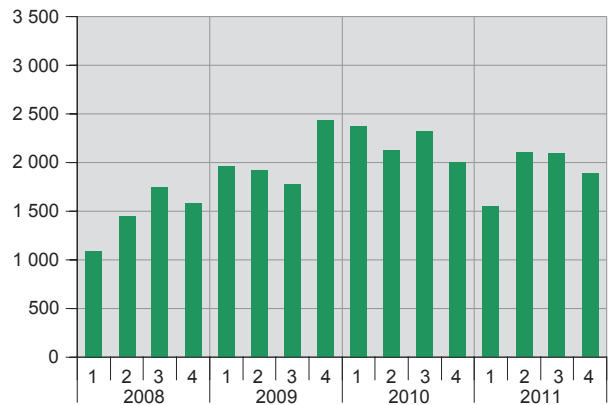
Logements neufs ayant fait l'objet d'une requête en autorisation de construire

Cumul des douze derniers mois, Canton de Genève



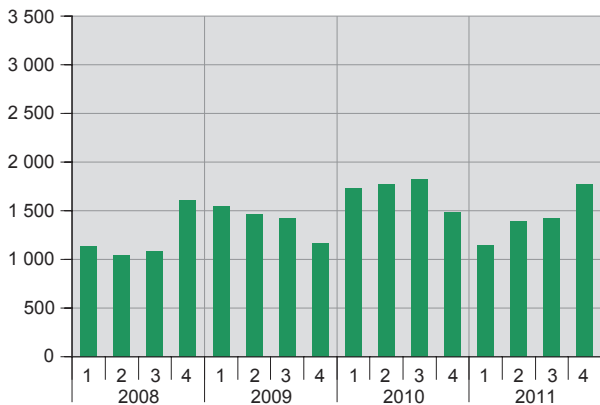
Logements neufs autorisés

Cumul des douze derniers mois, Canton de Genève



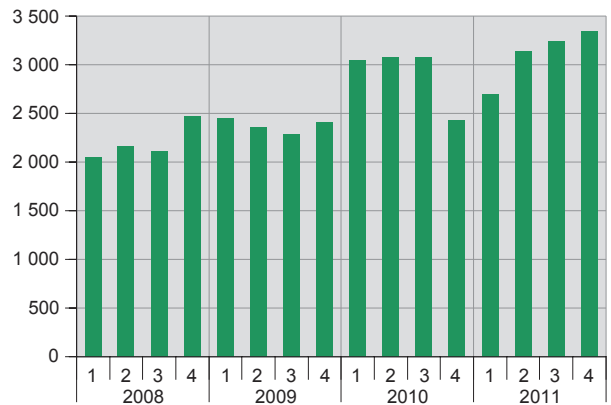
Logements neufs mis en chantier

Cumul des douze derniers mois, Canton de Genève



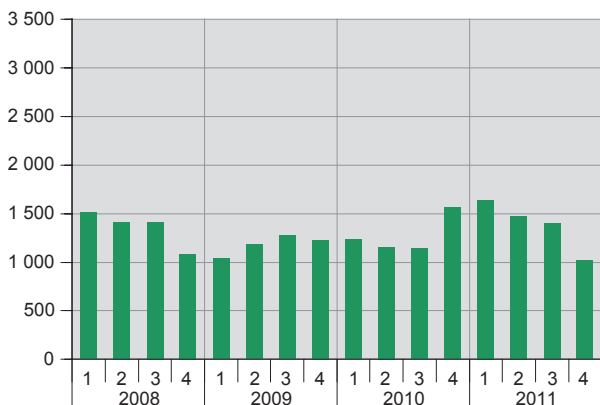
Logements neufs en cours de construction

Cumul des douze derniers mois, Canton de Genève



Logements neufs construits

Cumul des douze derniers mois, Canton de Genève



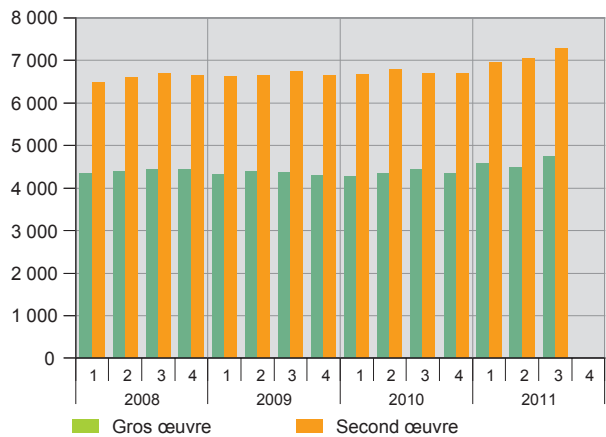
Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

INDICATEURS COMPLÉMENTAIRES

Personnes occupées à l'exploitation

Effectifs trimestriels

Canton de Genève

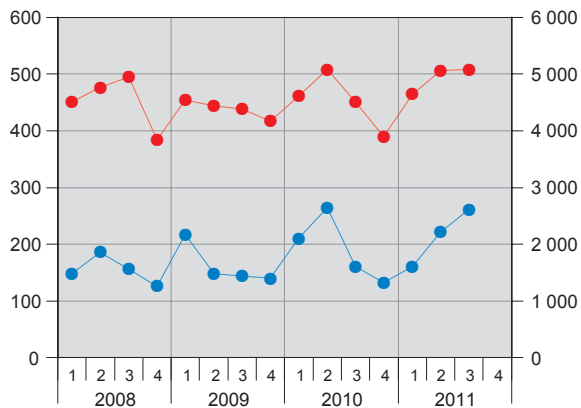


Entrées des commandes dans la construction

Totaux trimestriels, en million de francs

Genève ●

● Suisse

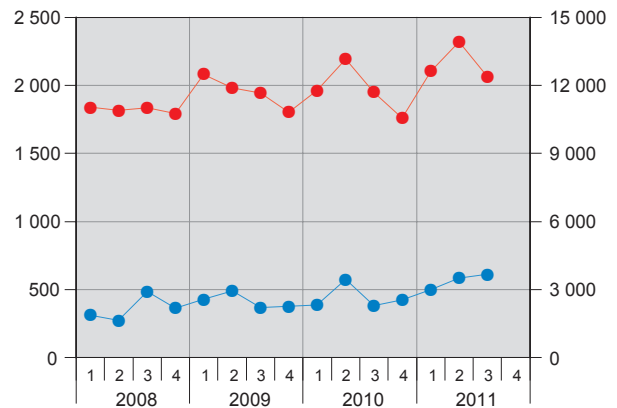


Réserves globales de travail dans la construction

En fin de trimestre, en million de francs

Genève ●

● Suisse

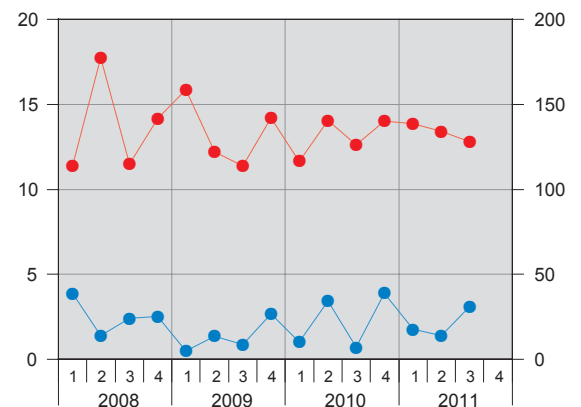


Nouveaux investissements en machines dans la construction

Totaux trimestriels, en million de francs

Genève ●

● Suisse

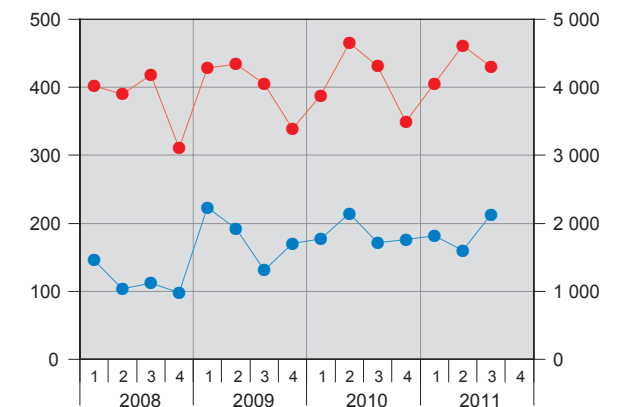


Projets de construction à trois mois

Totaux trimestriels, en million de francs

Genève ●

● Suisse



COMPLÉMENT D'INFORMATION

Des compléments d'information dans le domaine de la construction peuvent être consultés aux adresses Internet suivantes :

http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/09/09_04/aperçu.asp : Activité de construction

http://www.ge.ch/statistique/statistiques/domaines/04/04_07/aperçu.asp : Conjoncture

Département des finances

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 : Dominique Frei

Dans la conduite de ses activités, l'OCSTAT s'est engagé à respecter la Charte de la statistique publique de la Suisse

© OCSTAT, Genève 2012. Utilisation des résultats autorisée avec mention de la source

INFORMATIONS STATISTIQUES

N° 10 – FÉVRIER 2012

23.02.2012

