

N° 15 – MAI 2014

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2013

En 2013, le canton de Genève a gagné 1 345 logements. Aux 1 288 logements neufs construits dans de nouveaux bâtiments s'ajoutent 333 logements issus de transformations – dont 141 proviennent d'aménagements de combles ou de surélévations d'immeubles. A l'opposé, 276 logements ont été détruits.

Le potentiel de construction de logements neufs est important pour les prochaines années. En effet, les nombres de logements en cours de construction (3 672), autorisés (1 615) ou ayant fait l'objet d'une requête (2 360) sont élevés. Seul le nombre de logements mis en chantier durant l'année (1 249) est bas.

Tous types confondus, seulement 296 nouveaux bâtiments ont été construits en 2013, pour un volume global de 1,7 million de m³, soit environ 30 fois le volume de la tour de la RTS (Radio Télévision Suisse). Ces chiffres sont inférieurs à ceux de 2012 (311 bâtiments construits représentant 2,0 millions de m³).

La moitié de ces bâtiments sont des villas. Les immeubles entièrement ou partiellement d'habitation en représentent 31 % et les bâtiments non résidentiels 17 %.

Gain total de logements, en 2013 (1)

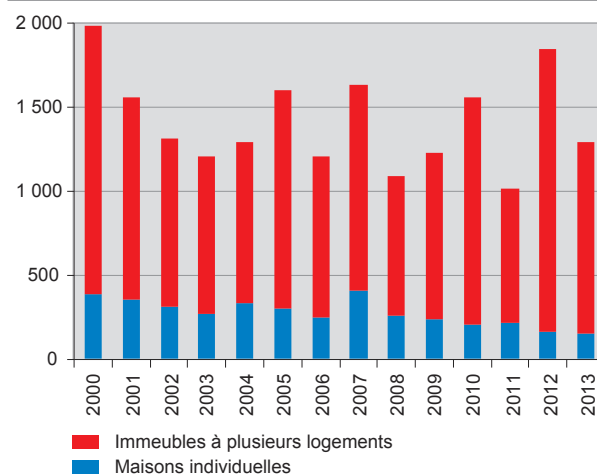
Logements construits	1 621
Logements issus de nouvelles constructions	1 288
Logements issus de transformations	333
dont logements issus d'aménagement de combles	51
dont logements issus de surélévation d'immeubles	90
Logements détruits	- 276
Logements démolis	- 130
Logements perdus suite à des transformations	- 146
Gain total de logements	1 345

(1) A l'exclusion d'aménagement de combles ou de surélévation de maisons individuelles.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Logements neufs construits, selon le type de bâtiment, depuis 2000

Totaux annuels Canton de Genève



Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

Construction de bâtiments

Le nombre de nouveaux bâtiments construits en 2013 (296) est faible. Il est nettement inférieur à la moyenne enregistrée entre 2000 et 2012 (449). Le volume (1,7 million de m³) et la valeur de ces bâtiments (1,163 milliard de francs) sont également bas. A titre de comparaison ces valeurs s'établissaient à 2,0 millions de m³ et à 1,241 milliard de francs en moyenne entre 2000 et 2012.

En amont dans le processus de construction, le constat est similaire. Seuls 295 bâtiments, qui représentent un volume de 1,1 million de m³, ont été mis en chantier et 438 ont été autorisés, pour un volume de 1,5 million de m³.

Par contre, les bâtiments en cours de construction en fin d'année sont nombreux (623) et leur volume est plutôt élevé (4,7 millions de m³). Si les maisons individuelles en représentent près de la moitié (291 bâtiments), les immeubles d'habitat collectif sont nombreux (233).

Construction de logements

Au cours de l'année 2013, 1 621 logements ont été construits. La majorité de ces logements (1 288) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. Le reste (333) est issu de transformations réalisées dans des bâtiments existants. Parmi ceux-ci, 141 proviennent d'aménagement de combles ou de surélévation d'immeubles.

Par ailleurs, 276 logements ont été détruits. Ainsi, le gain effectif est de 1 345 logements. Un total inférieur à celui de 2012 (1 846), mais qui se situe dans la moyenne des années 2000 à 2012 (1 384).

Le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 0,8 % par rapport à 2012 et compte 223 548 logements à fin 2013.

Le potentiel de construction de logements neufs est important pour les prochaines années. Le nombre de logements en cours de construction (3 672) est élevé. Ce niveau, proche de ceux de 2012 et 2011, est nettement supérieur à la moyenne 2000 - 2012 (2 450 logements).

Logements neufs dans le canton de Genève		
	Total au quatrième trimestre 2013	Cumul des douze derniers mois
Construits	401	1 288
En cours (1)	3 672	///
Mis en chantier	388	1 249
Autorisés	189	1 615
En requête (2)	490	2 360

(1) Situation en fin de période.

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

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Le constat est similaire pour les logements autorisés à la construction au cours de l'année 2013 (1 615). En léger repli par rapport à 2012 (- 3 %), ils restent à un niveau historiquement haut.

Tout en amont du processus de construction, le nombre de logements prévus dans des requêtes en autorisation de construire (2 360) est supérieur de 8 % à celui de 2012. Il est également élevé par rapport à la moyenne enregistrée depuis 2000 (1 771 logements).

Par contre, le nombre de logements mis en chantier durant l'année (1 249) est bas, tant en comparaison avec 2012 (- 36 %) que sur le plus long terme (1 470 logements en moyenne entre 2000 et 2012).

Construction de locaux non résidentiels

Les surfaces nouvellement construites de locaux destinés à des activités économiques atteignent 120 300 m² en 2013. Ce chiffre est en baisse de 30 % par rapport au niveau élevé de 2012, mais il est dans la moyenne des chiffres enregistrés ces cinq dernières années.

Les surfaces en cours de construction en fin d'année s'élèvent à 422 000 m², valeur élevée en regard des cinq dernières années. Par contre, les surfaces autorisées à la construction durant l'année (64 900 m²) sont faibles.

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2013

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2013, 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 43 mois. Cette durée est inférieure à 24 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 61 mois pour 10 % des bâtiments également.

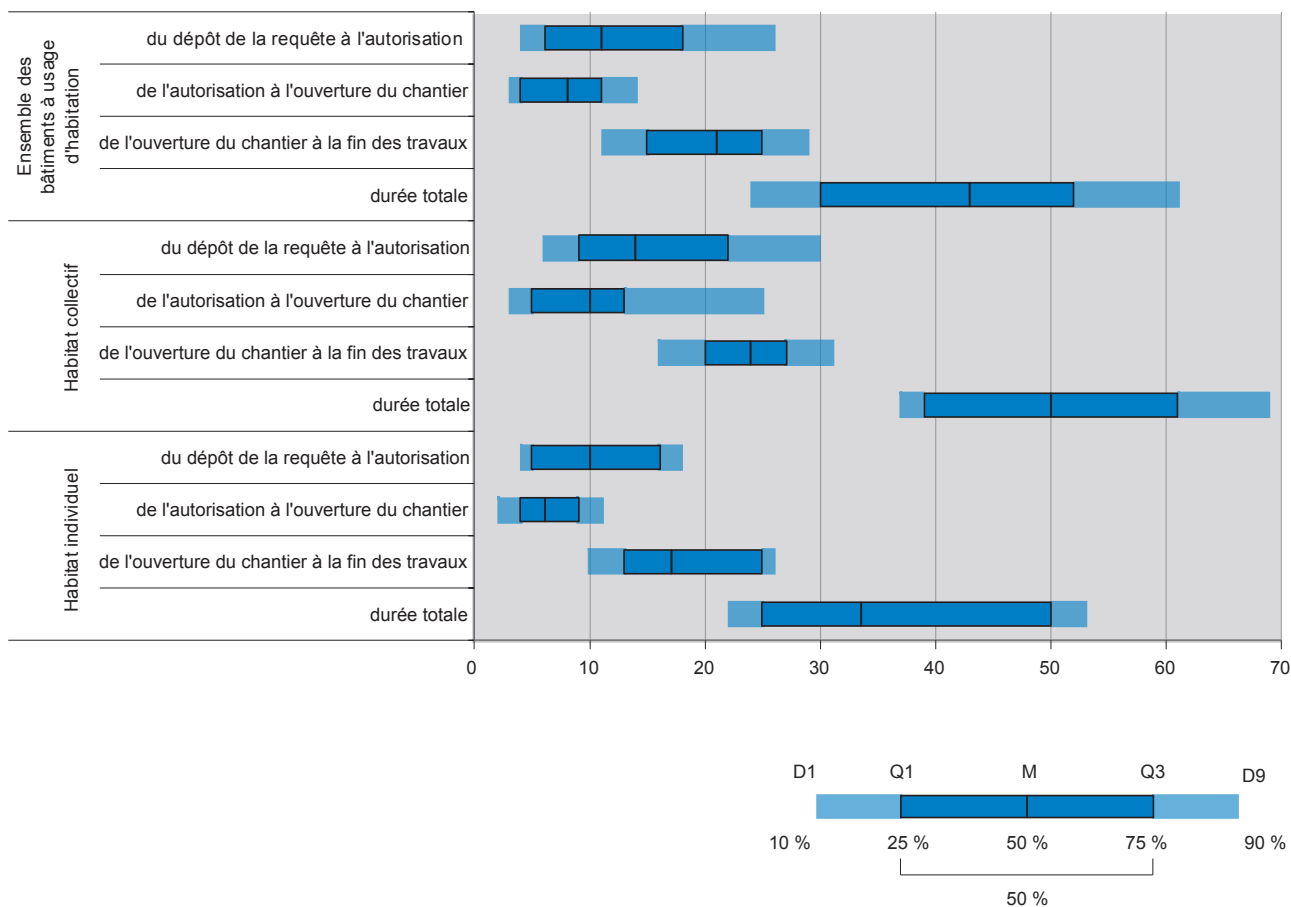
Parmi les trois phases qui composent le processus de construction d'un bâtiment, celle de la construction proprement dite est la plus longue : entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, la durée médiane est de 21 mois.

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).

Durée des étapes de construction des projets de bâtiments à usage d'habitation achevés en 2013

En mois

Canton de Genève



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 2013 ?

Près de deux tiers (64 %) des 1 288 nouveaux logements construits dans le canton en 2013 se concentrent dans quatre communes : Genève (478 logements), Veyrier (154), Cologny (102) et Lancy (92). La très grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments.

En ville de Genève, c'est le cas pour les immeubles du chemin de la Florence (133 logements), du chemin du Velours (55 logements), de l'allée Pic-Pic (35 logements) et de la rue De-Rougemont (29 logements). A Veyrier, les nouveaux logements se concentrent surtout au chemin des Beaux-Champs (108 logements) et, à Cologny,

à la route de Vandoeuvres (98 logements). A Lancy, les nouveaux immeubles du chemin Daniel-Ihly rassemblent 40 logements.

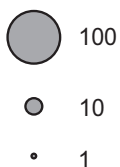
En considérant le nombre de logements neufs construits par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Chancy est la plus dynamique. Avec 78 nouveaux logements construits, dont 33 maisons individuelles, elle affiche un ratio, particulièrement élevé, de 18 %. Ces nouveaux logements sont issus de deux projets terminés en 2013 : celui du chemin de Champlong (45 logements en habitat collectif) et celui du chemin des Lys (33 maisons individuelles).

Logements neufs construits

Par commune, en 2013

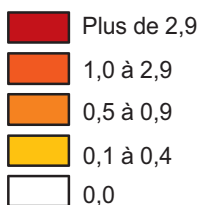
Canton de Genève

Effectif

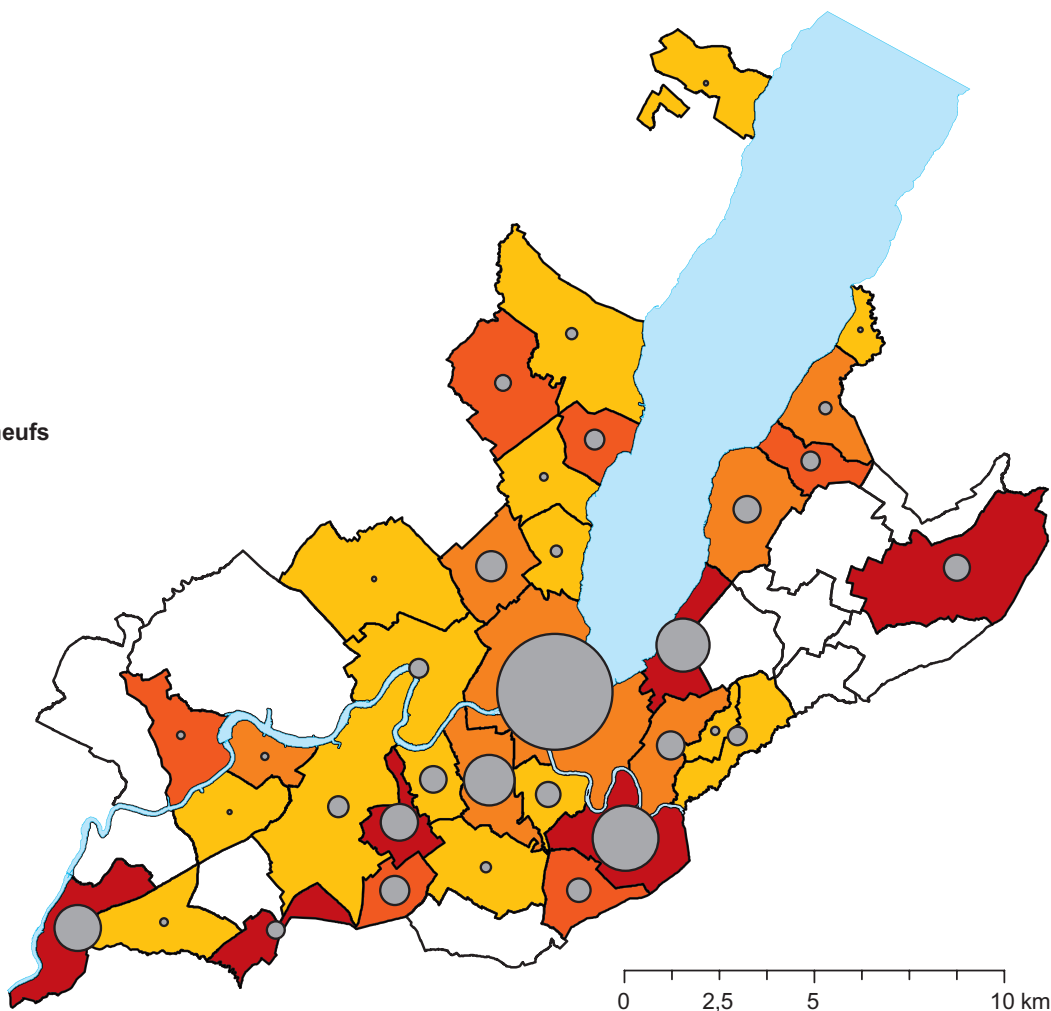


Canton: 1 288

Ratio des logements neufs construits, en % (1)



Canton: 0,6



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2013).

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

Où est-on en train de construire ?

Nombreux sont les logements neufs en cours de construction à fin 2013 dans le canton : 3 672, dont 291 maisons individuelles. A l'exception d'Avully, Cartigny, Céligny, Gy et Soral, toutes les communes du canton sont concernées. Dans 10 communes, le seuil de 100 logements en construction est dépassé, notamment en ville de Genève (811) et à Lancy (569).

Comme pour les logements terminés en 2013, la grande majorité des logements en cours de construction font partie de « grands projets », qui, pour certains, ont déjà vu un nombre important de logements être terminés en 2013. C'est le cas, notamment, pour l'allée Pic-Pic en ville de Genève (70 logements en cours de construction, 35 déjà

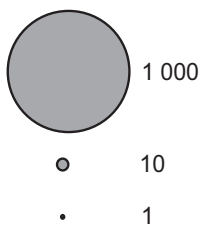
terminés), la route de Vandoeuvres à Cologny (55 logements en construction et 98 déjà achevés) et le projet du chemin Daniel-Ihly à Lancy (128 logements en construction et 40 déjà terminés).

Par ailleurs, 380 logements sont en cours de construction au chemin de Compostelle, à Lancy, 335 à la route de Veyrier, à Carouge, et 207 au chemin de la Tulette, à Cologny. En ville de Genève, deux « grands projets » sont en cours : celui du chemin des Sports (140 logements) et celui du chemin du 23-Août (113 logements). Dans les petites communes du canton, 144 nouveaux logements sont en cours de construction dans le périmètre du chemin du Courtil et de la rue de Frémis, à Puplinge.

Logements neufs en cours de construction

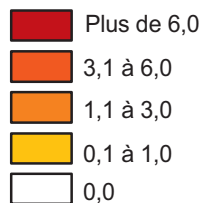
Par commune, à fin 2013 Canton de Genève

Effectif

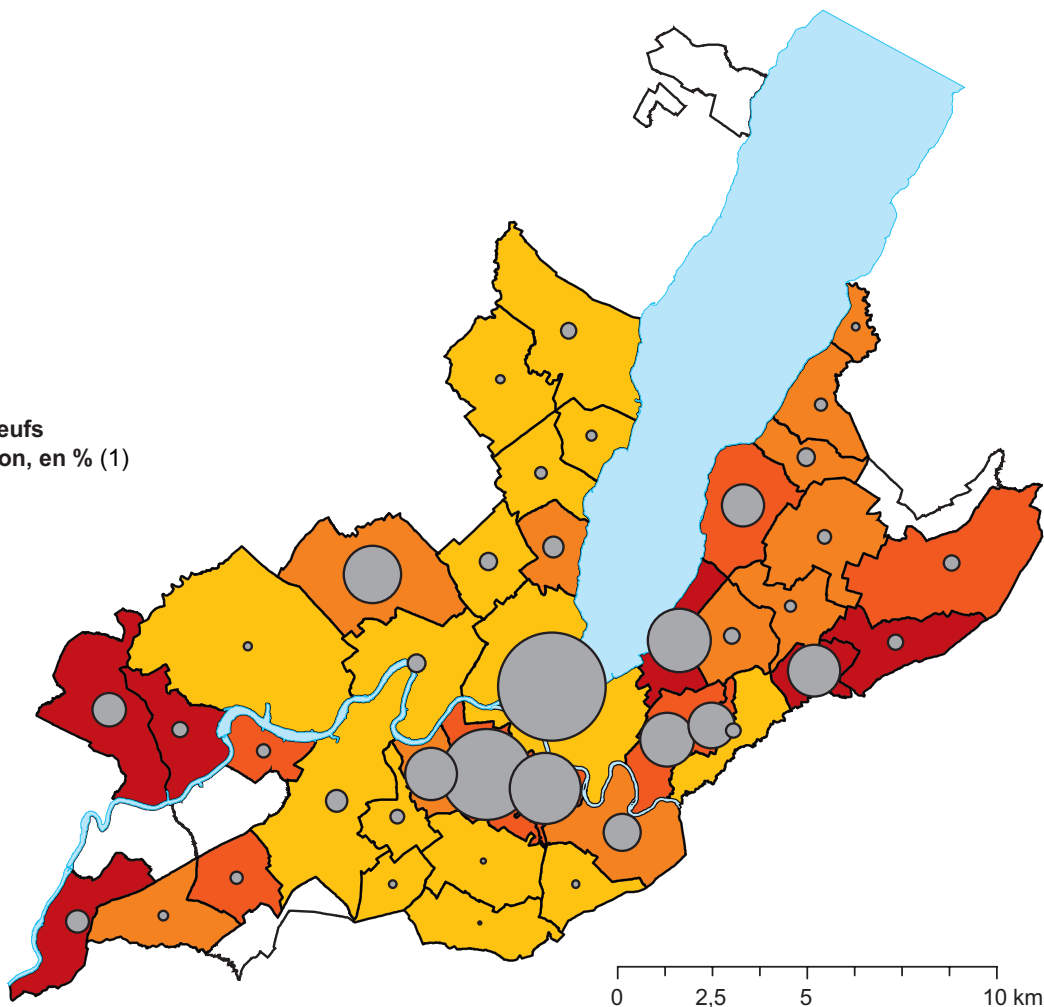


Canton: 3 672

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



Canton: 1,6



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2013).

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

Où construira-t-on ?

En 2013, 1 615 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. La moitié d'entre eux (55 %) se concentrent dans quatre communes : 406 en ville de Genève, 191 à Puplinge et 144 à Meyrin comme à Onex.

La quasi-totalité des logements de ces quatre communes font partie de « grands projets ». Pour certains d'entre eux, la construction a déjà débuté. Ainsi, en ville de Genève, les 174 logements autorisés à la construction en 2013 au chemin du 23-Août sont inclus dans un projet qui a déjà vu la mise en chantier de 113 logements durant l'année. Les 71 logements autorisés à la rue De-Rougemont font partie d'un ensemble où 29 logements ont été achevés en 2013. Il en va de même pour les 144 logements autorisés à Puplinge (ensemble du chemin du Courtil et de la rue de Frémis), où 144 autres logements sont déjà en cours de construction.

Par ailleurs, le démarrage de la construction de nouveaux « grands projets » a été autorisé. En ville de Genève, 53 logements ont été autorisés à la construction à la route de Florissant et 63 à l'avenue de Joli-Mont. A Meyrin, deux « grands projets » sont concernés : celui du chemin Terroux (75 logements) et celui du chemin du Jonc (47 logements). A Onex, 44 nouveaux logements ont été autorisés à l'esplanade des Rencontres.

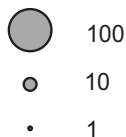
Parmi les 287 maisons individuelles autorisées à la construction en 2013 (18 % des logements), les plus fortes concentrations sont enregistrées à Chêne-Bougeries (32), Vernier (30), Veyrier (29) et Collonge-Bellerive (28).

Logements neufs autorisés

Par commune, en 2013

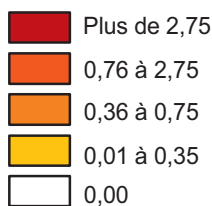
Canton de Genève

Effectif

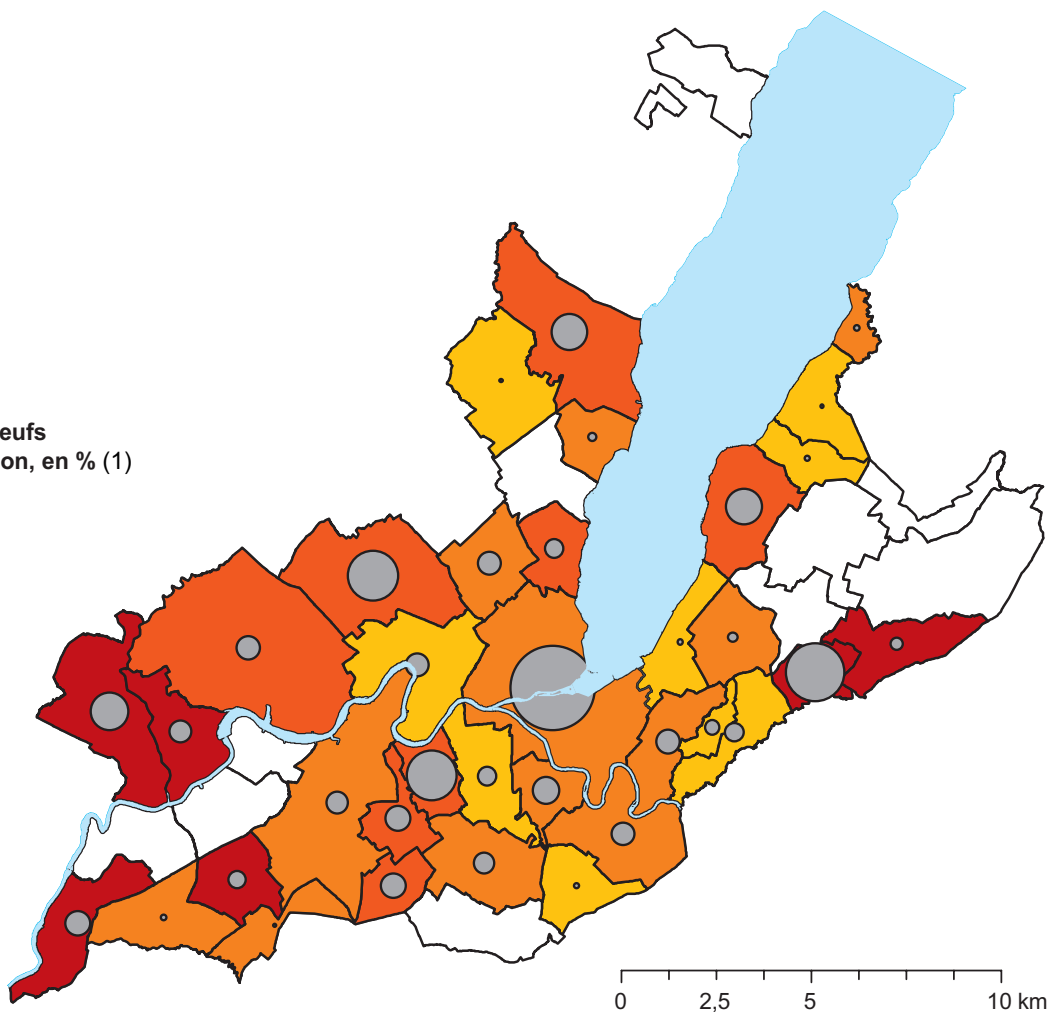


Canton: 1 615

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



Canton: 0,72



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2013).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2013

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2013					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)	80	-47	-37,0	6	8,1	438	59	15,6
Bâtiments non résidentiels	-	-7	-100,0	-4	-100,0	18	-8	-30,8
Maisons individuelles	66	-18	-21,4	8	13,8	287	28	10,8
Bâtiments à plusieurs logements	14	-15	-51,7	3	27,3	109	26	31,3
Bâtiments mixtes	-	-7	-100,0	-1	-100,0	24	13	118,2
Bâtiments mis en chantier (total)	88	-5	-5,4	43	95,6	295	-18	-5,8
Bâtiments non résidentiels	4	-6	-60,0	-7	-63,6	25	-13	-34,2
Maisons individuelles	49	4	8,9	33	206,3	161	-2	-1,2
Bâtiments à plusieurs logements	35	1	2,9	21	150,0	98	2	2,1
Bâtiments mixtes	-	-4	-100,0	-4	-100,0	11	-5	-31,3
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	623	3	0,5	49	8,5	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	99	-14	-12,4	2	2,1	///	///	///
Maisons individuelles	291	10	3,6	40	15,9	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	196	13	7,1	7	3,7	///	///	///
Bâtiments mixtes	37	-6	-14,0	-	-	///	///	///
Bâtiments construits (total)	81	26	47,3	3	3,8	296	-15	-4,8
Bâtiments non résidentiels	18	10	125,0	11	157,1	49	14	40,0
Maisons individuelles	37	10	37,0	-14	-27,5	155	-3	-1,9
Bâtiments à plusieurs logements	20	4	25,0	7	53,8	75	-28	-27,2
Bâtiments mixtes	6	2	50,0	-1	-14,3	17	2	13,3
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	137	-222	-61,9	-151	-52,4	1 502	-736	-32,9
Bâtiments mis en chantier (total)	259	-226	-46,6	-210	-44,7	1 124	-960	-46,0
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	4 660	-359	-7,1	-355	-7,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	567	228	67,0	209	58,4	1 717	-278	-13,9
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	131	-165	-55,8	-98	-43,0	991	-369	-27,1
Bâtiments mis en chantier (total)	229	-100	-30,4	-52	-18,6	866	-598	-40,9
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	3 613	-198	-5,2	12	0,3	///	///	///
Bâtiments construits (total)	440	204	86,3	146	49,7	1 163	-396	-25,4
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	490	78	18,9	220	81,5	2 360	176	8,1
Logements autorisés	189	-281	-59,8	-17	-8,3	1 615	-53	-3,2
Logements mis en chantier	388	30	8,4	56	16,9	1 249	-694	-35,7
Logements en cours de construction (2)	3 672	-21	-0,6	-4	-0,1	///	///	///
Logements construits	401	81	25,3	-64	-13,8	1 288	-562	-30,4
Gain total (4)	412	70	20,5	-93	-18,4	1 345	-501	-27,1
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	-	-11 647	-100,0	-34 173	-100,0	64 912	-132 402	-67,1
Surfaces mises en chantier	1 282	-54 868	-97,7	-72 271	-98,3	77 586	-150 441	-66,0
Surfaces en cours de construction (2)	421 990	-48 570	-10,3	-82 931	-16,4	///	///	///
Surfaces construites	49 852	33 042	196,6	35 073	237,3	120 298	-48 850	-28,9

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

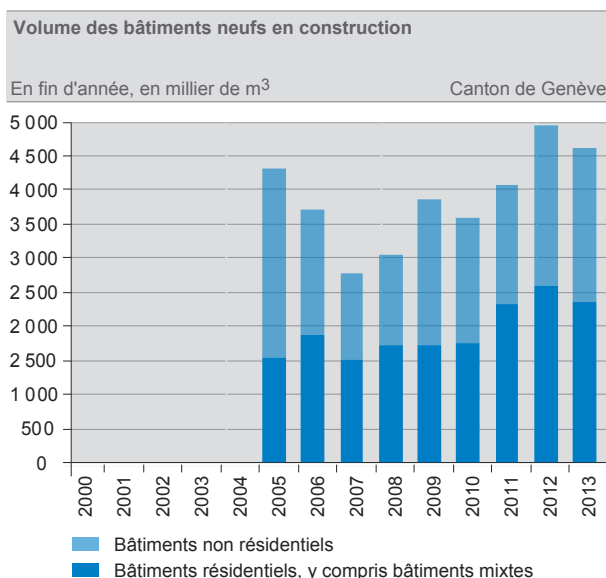
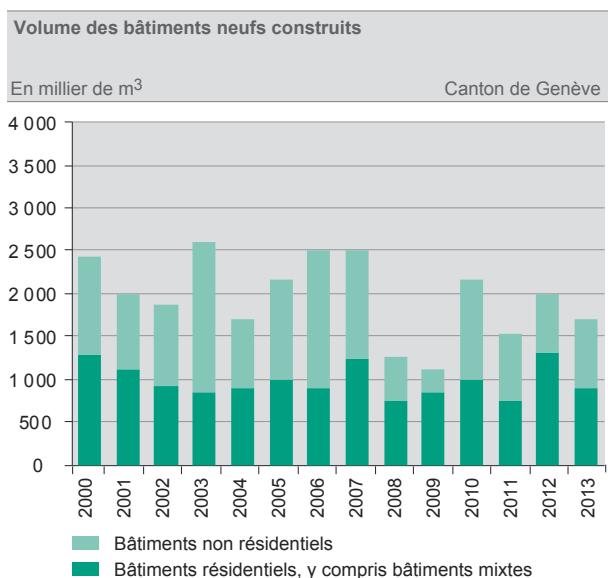
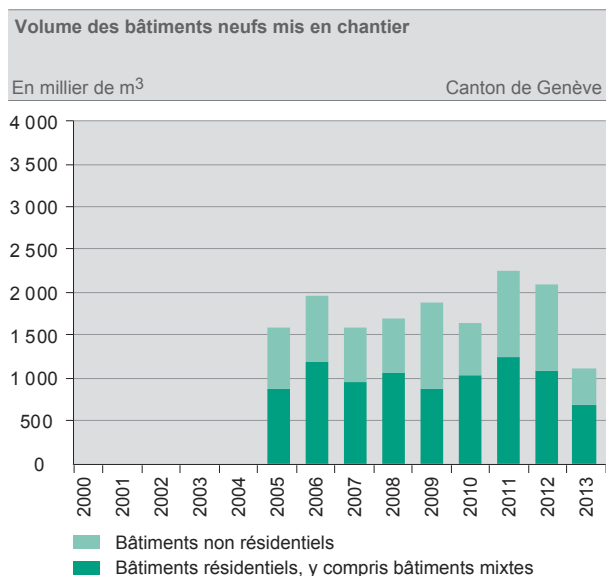
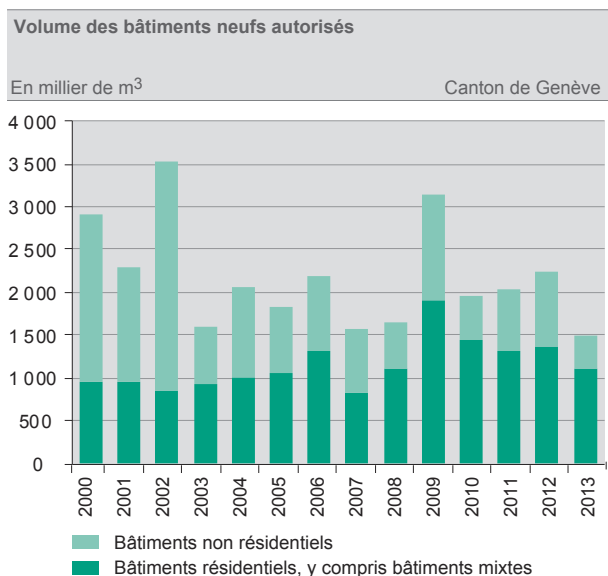
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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

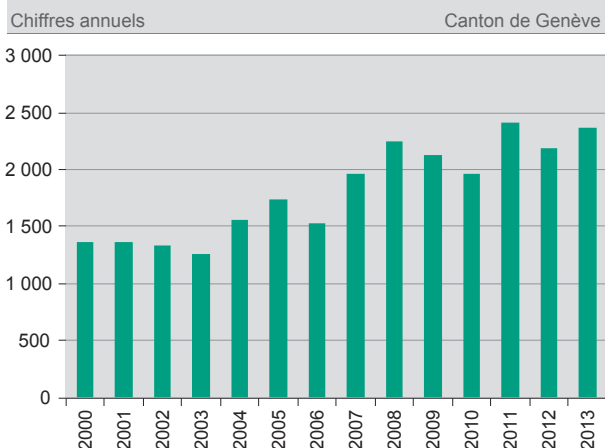
CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS



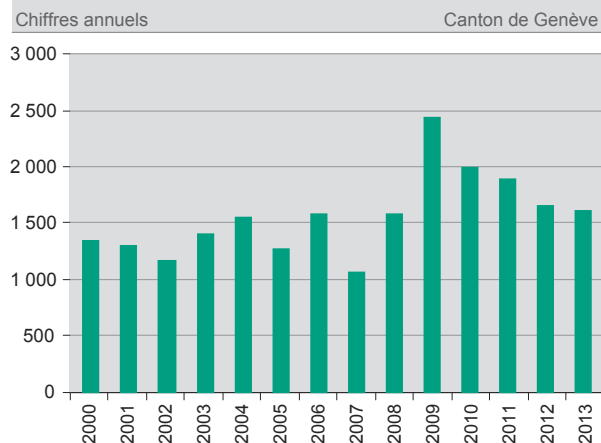
Source : OCSTAT / Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

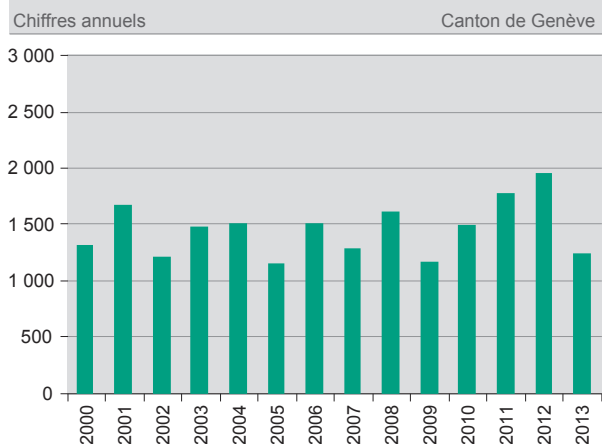
Logements neufs ayant fait l'objet d'une requête en autorisation de construire



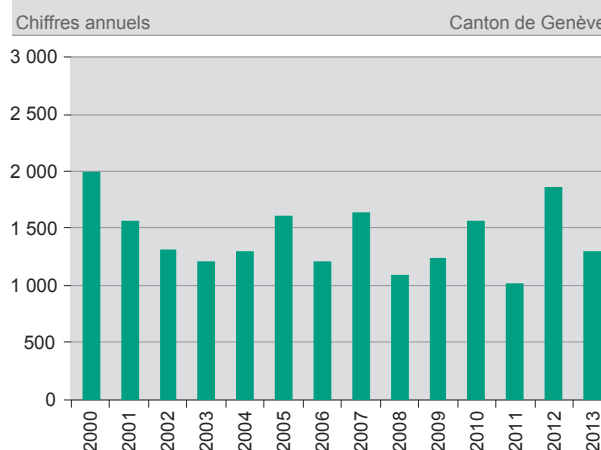
Logements neufs autorisés à la construction



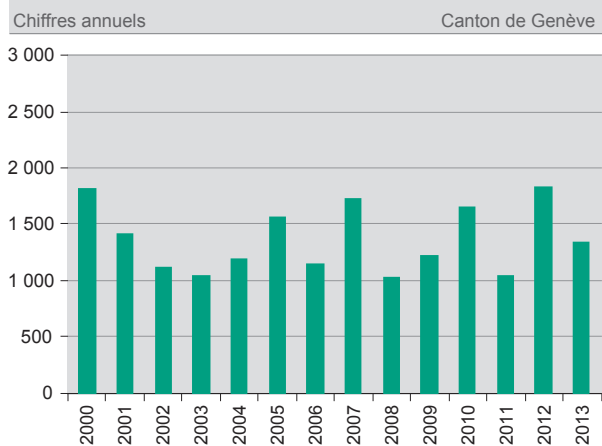
Logements neufs mis en chantier



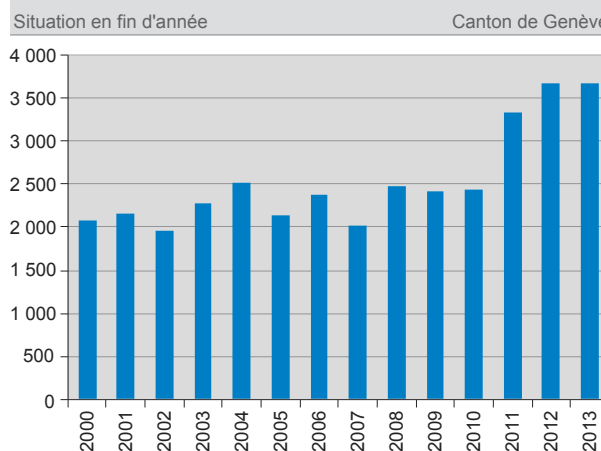
Logements neufs construits



Gain effectif de logements¹



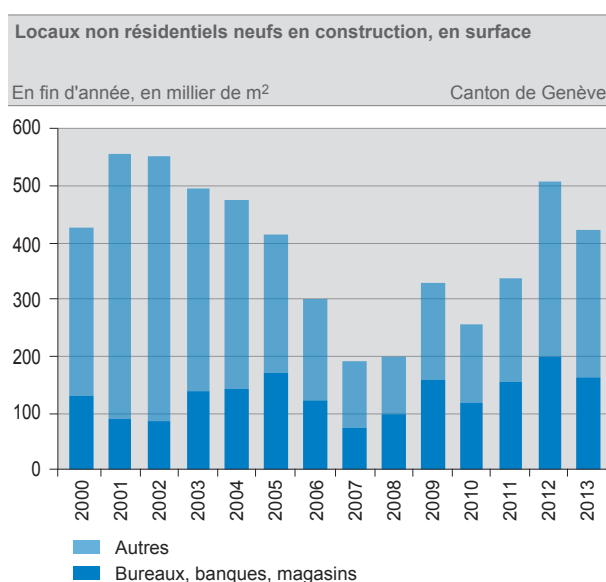
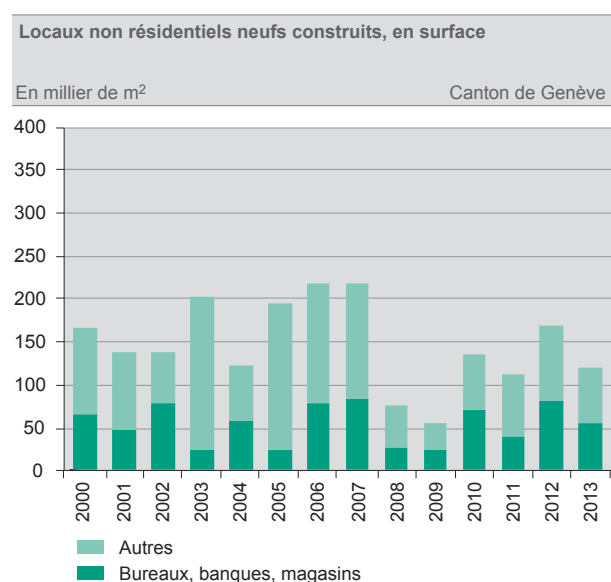
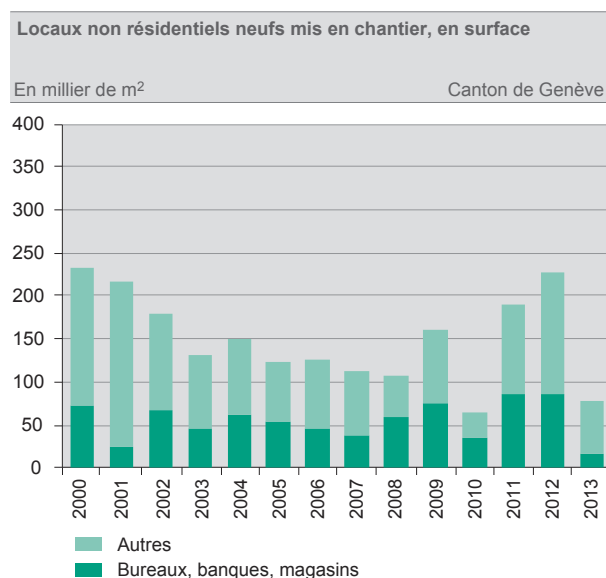
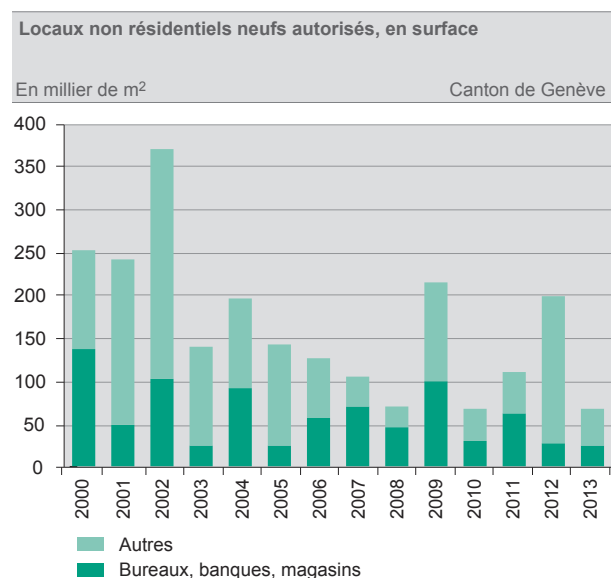
Logements neufs en cours de construction



¹ Le gain effectif 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

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