

N° 09 – MARS 2016

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2015

Au cours de l'année 2015, 2 179 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux, soit 2 020, se situent dans des bâtiments nouvellement construits, un chiffre élevé par rapport aux années précédentes (1 428 logements par an, en moyenne, entre 2000 et 2014). Le seuil de 2 000 logements neufs construits est dépassé pour la première fois depuis 1997.

De plus, 159 nouveaux logements sont issus de transformations de bâtiments existants. Par ailleurs, 193 logements ont été détruits. Au final, le gain effectif est de 1 986 logements, un total nettement supérieur à la moyenne enregistrée entre 2000 et 2014 (1 396).

Le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 0,9 % en une année et compte 227 201 logements à fin 2015.

A moyen terme, le potentiel de construction de logements neufs est important. Le nombre de logements autorisés à la construction en 2015 se fixe à 2 391 et, à la fin de l'année, 3 336 logements sont en cours de construction. Bien qu'inférieurs à ceux de 2014 (- 10 % dans les deux cas), ces chiffres restent élevés par rapport aux moyennes enregistrées entre 2000 et 2014 (1 641 logements autorisés et 2 617 en cours de construction).

Gain total de logements en 2015 (1)

Canton de Genève

Logements construits	2 179
Logements issus de nouvelles constructions	2 020
Logements issus de transformations	159
dont issus d'aménagements de combles	17
dont issus de surélévations d'immeubles	36
Logements détruits	- 193
Logements démolis	- 90
Logements perdus suite à des transformations	- 103
Gain total de logements	1 986

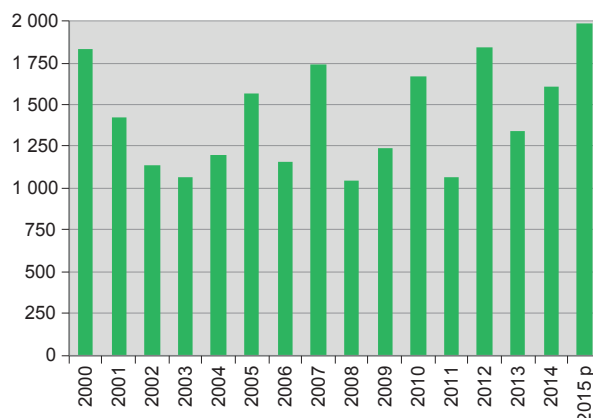
(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Gain total de logements (1)

Chiffres 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



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Le nombre de logements mis en chantier dans l'année est, quant à lui, faible (1 173 en 2015, contre 1 461 logements par an, en moyenne entre 2000 et 2014).

Logements neufs		
Canton de Genève		
	Année 2015 (1)	Moyenne entre 2000 et 2014
Construits	2 020	1 428
En cours de construction (2)	3 336	2 617
Mis en chantier	1 173	1 461
Autorisés	2 391	1 641
En requête	2 437	1 899

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de locaux non résidentiels

En 2015, le mouvement de la construction est peu dynamique pour les locaux non résidentiels. Les surfaces nouvellement construites de locaux destinés à des activités économiques représentent 73 700 m². Un chiffre plus élevé qu'en 2014 (35 500 m²), mais bien inférieur à celui des années précédentes (140 700 m² par an, en moyenne, entre 2000 et 2014). Les surfaces de bureaux et d'arcades nouvellement construites sont particulièrement faibles (21 200 m², contre 52 300 m² entre 2000 et 2014).

Nouvelles surfaces d'activité, en m ²		
Canton de Genève		
	Année 2015 (1)	Moyenne entre 2000 et 2014
Construites	73 727	140 676
En cours de construction (2)	638 375	411 356
Mises en chantier	155 948	148 877
Autorisées	236 427	157 584

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

En amont dans le processus de construction, la dynamique est différente. Tant les surfaces autorisées à la construction durant l'année (236 400 m²) que celles en cours de construction en fin d'année (638 400 m²) sont élevées.

Construction de bâtiments

En 2015, 372 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre inférieur à celui des années précédentes (427 bâtiments par an en moyenne, entre 2000 et 2014), en raison notamment du faible nombre de maisons individuelles (216) et, dans une moindre mesure, de bâtiments non résidentiels (24) construits au cours de l'année.

Alors que le volume de l'ensemble des bâtiments construits en 2015 (1,560 million de m³) est inférieur à la moyenne enregistrée depuis 2000 (1,935 million de m³), leur valeur est similaire (1,221 milliard de francs en 2015, contre 1,223 milliard de francs, en moyenne, entre

2000 et 2014). Ce constat résulte essentiellement du petit nombre de bâtiments non résidentiels – dont le volume est en général important, mais le coût de construction moins élevé que les autres types de bâtiment – construits durant l'année.

Le volume (0,907 million de m³) et la valeur (0,731 milliard de francs) des bâtiments d'habitat collectif – bâtiments à plusieurs logements et bâtiments mixtes – construits sont, quant à eux, supérieurs à ceux des années précédentes (0,738 million de m³ pour 0,473 milliard de francs, en moyenne, entre 2000 et 2014).

En amont dans le processus de construction, un grand nombre de bâtiments (503, dont 311 maisons individuelles), représentant un volume (2,737 millions de m³) et une valeur (1,939 milliard de francs) importants, ont été autorisés à la construction. Plus encore, les bâtiments en cours de construction en fin d'année sont nombreux (708) ; leur valeur (4,425 milliards de francs) et leur volume (5,849 millions de m³) sont élevés. Les bâtiments non résidentiels représentent 60 % de ce volume, soit 3,491 millions de m³.

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2015

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2015, 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 41 mois. Cette durée est inférieure à 24 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 63 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 34 mois, alors qu'elle s'élève à 49 mois pour un bâtiment d'habitat collectif.

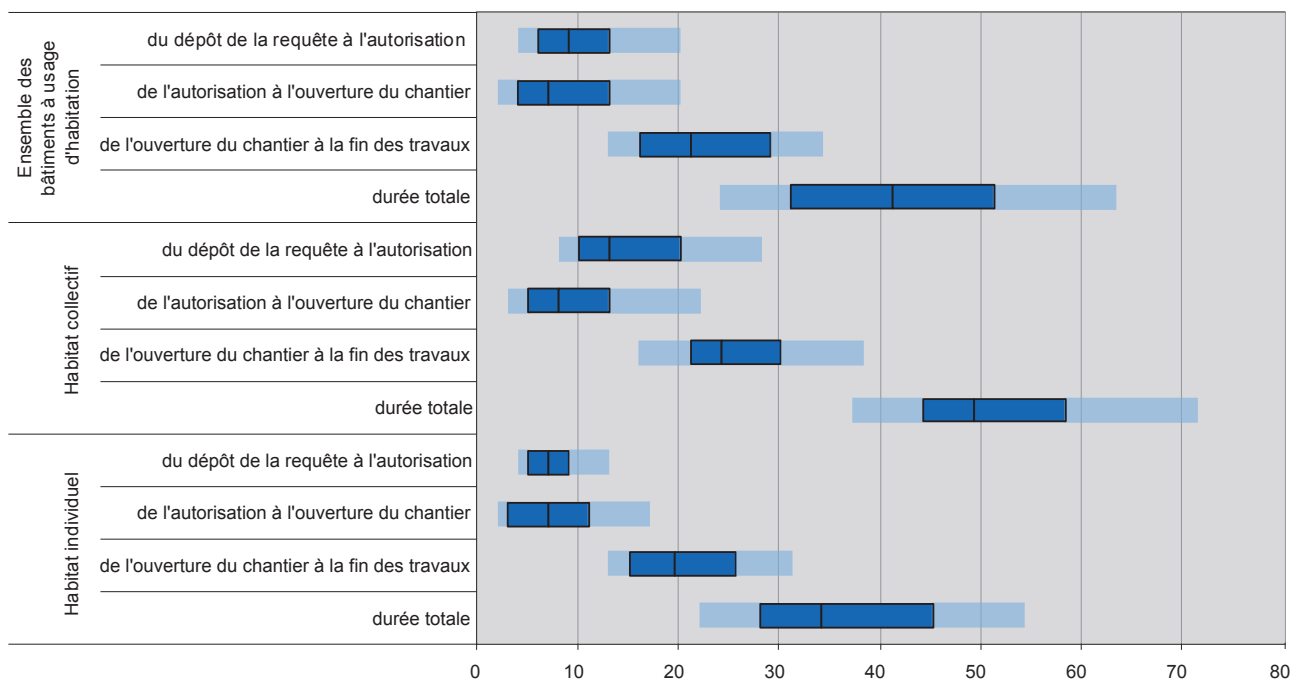
Parmi les trois phases qui composent le processus de construction d'un bâtiment, celle de la construction proprement dite est la plus longue : entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, la durée médiane est de 21 mois.

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 7 mois).

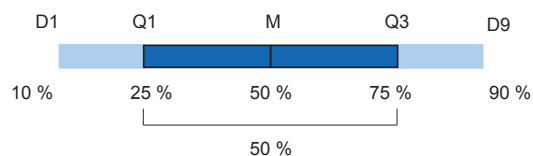
Durée des étapes de construction des projets de bâtiments à usage d'habitation achevés en 2015

En mois

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 2015 ?

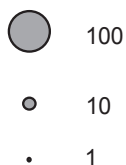
Près de la moitié des 2 020 nouveaux logements construits dans le canton en 2015 se concentrent en ville de Genève et à Carouge (respectivement 732 et 251 logements). La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. En ville de Genève, les nouveaux logements construits se concentrent surtout au chemin des Sports, aux Charmilles (140 logements) et au chemin du 23-Août, à la Jonction (111 logements). A Carouge, la réalisation de la première partie du projet immobilier de la Fontenette rassemble 185 nouveaux logements.

En considérant le nombre de logements neufs construits par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Puplinge est la plus dynamique. Avec 54 nouveaux logements construits, elle affiche un ratio de 6 %. Ces nouveaux logements sont tous issus de la réalisation d'une partie du quartier des Hutins.

Logements neufs construits en 2015

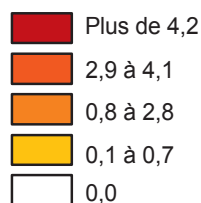
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

Effectif

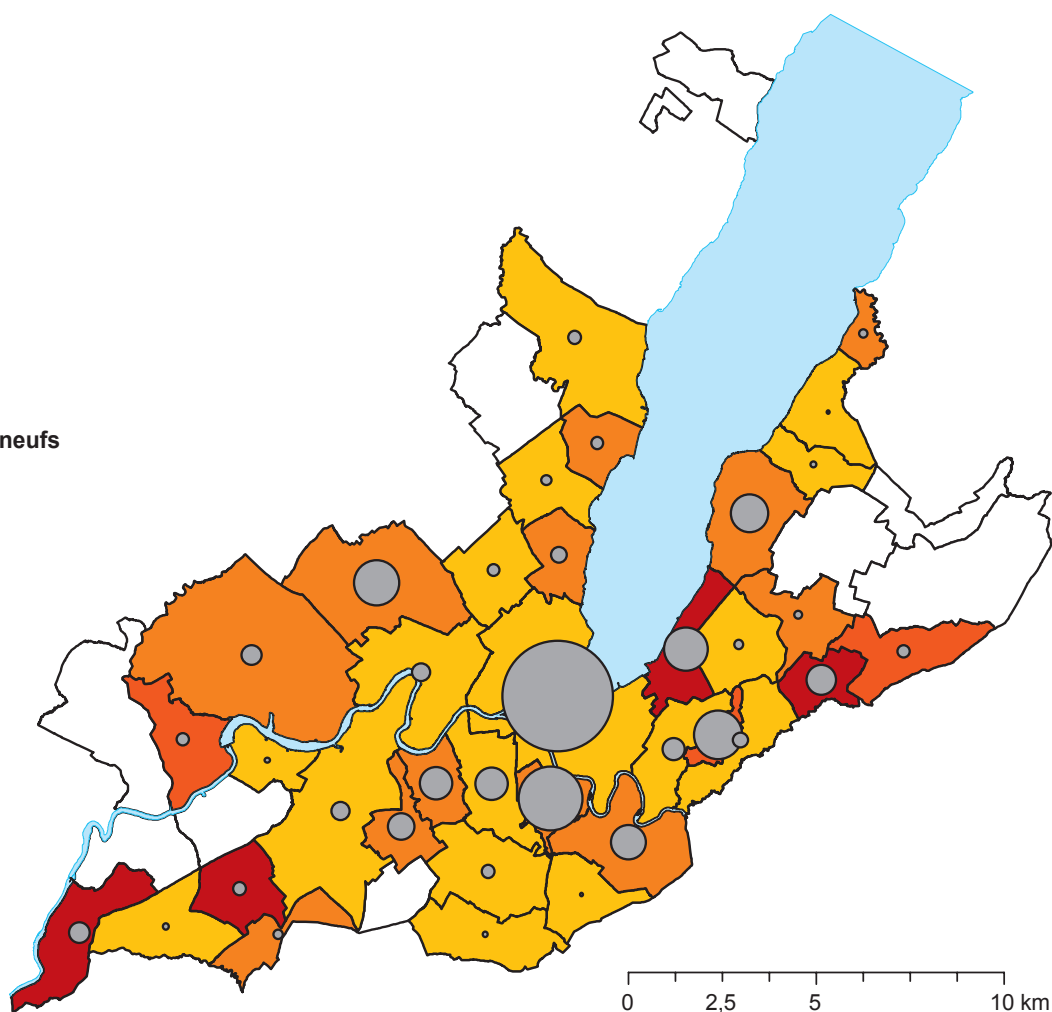


Canton : 2 020

Ratio des logements neufs construits, en % (1)



Canton : 0,9



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2015).

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

Où est-on en train de construire ?

A fin 2015, 3 336 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton et le seuil de 100 logements est dépassé dans sept communes. Meyrin (804), la ville de Genève (432) et Carouge (408) arrivent en tête.

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 des Vergers, à Meyrin, avec 575 logements en construction. A Carouge, dans le cadre de la deuxième partie du projet immobilier de la Fontenette, 150 logements sont en cours de construction.

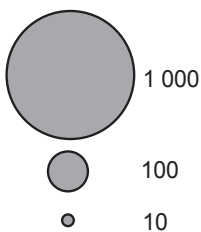
On dénombre également 217 logements en construction au chemin de Pinchat, répartis entre deux projets de construction différents.

Les communes de Dardagny et Soral vont connaître une forte croissance de leur parc de logements à moyen terme. A Dardagny, 107 logements sont en cours de construction à fin 2015 à la Plaine. A Soral, 47 logements sont en cours de construction principalement à la route du Creux-de-Boisset. Ainsi, le parc de logements va augmenter de 17 % à Dardagny et de 16 % à Soral.

Logements neufs en cours de construction à fin 2015

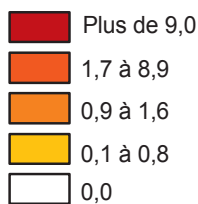
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

Effectif

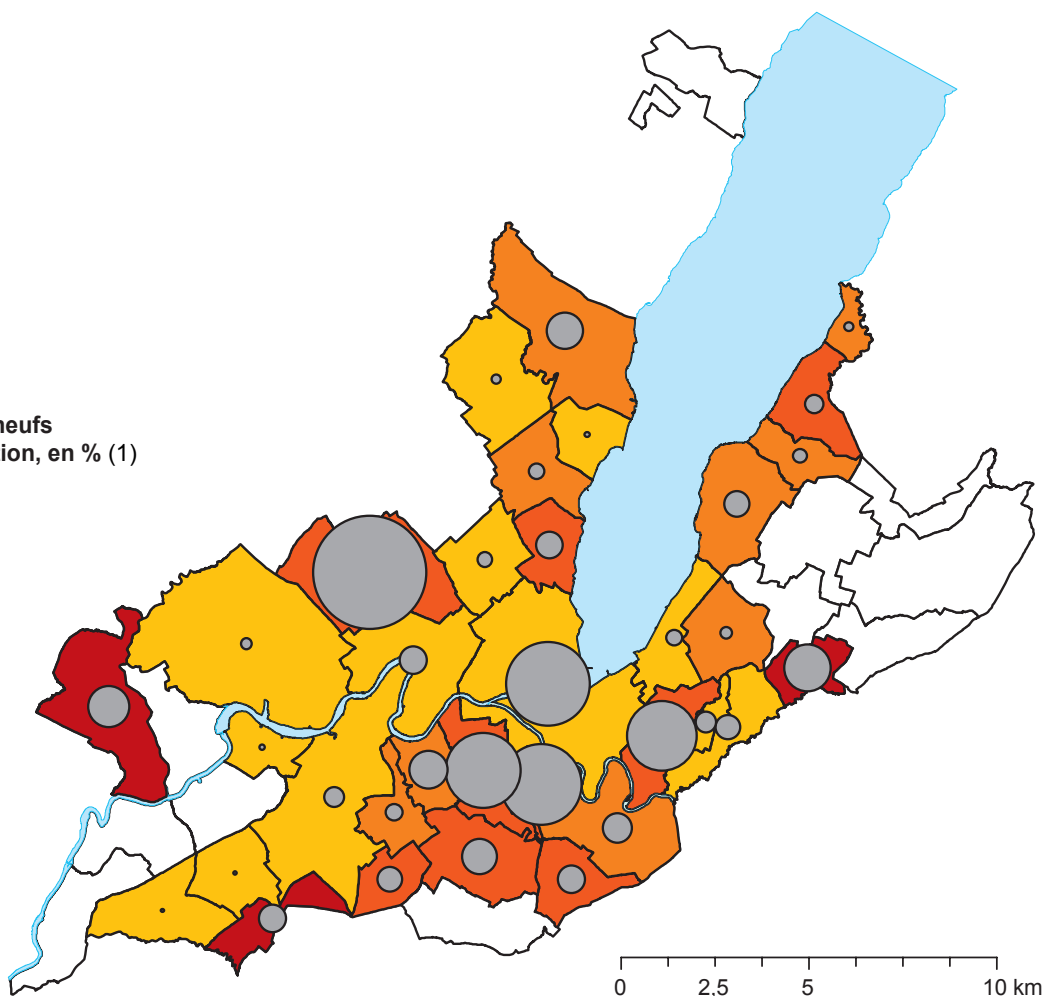


Canton : 3 336

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



Canton : 1,5



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2015).

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

Où construira-t-on ?

En 2015, 2 391 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Plus de la moitié d'entre eux se concentrent dans trois communes : 516 à Meyrin, 417 à Lancy et 389 en ville de Genève. La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers. Ainsi, un nombre important de logements ont été autorisés dans le quartier des Vergers, à Meyrin, et à Malagnou, en ville de Genève.

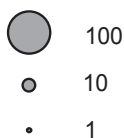
Dans la commune de Lancy, beaucoup de logements ont été autorisés dans le cadre de la deuxième partie du grand ensemble immobilier de la Chapelle – Les Sciers. La première partie de ce projet a été achevée en 2014.

En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Soral présente de loin le ratio le plus important (16 %) avec 47 logements autorisés à la construction. L'ensemble de ces logements ont été mis en chantier dans la même année.

Logements neufs autorisés en 2015

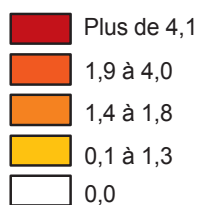
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

Effectif

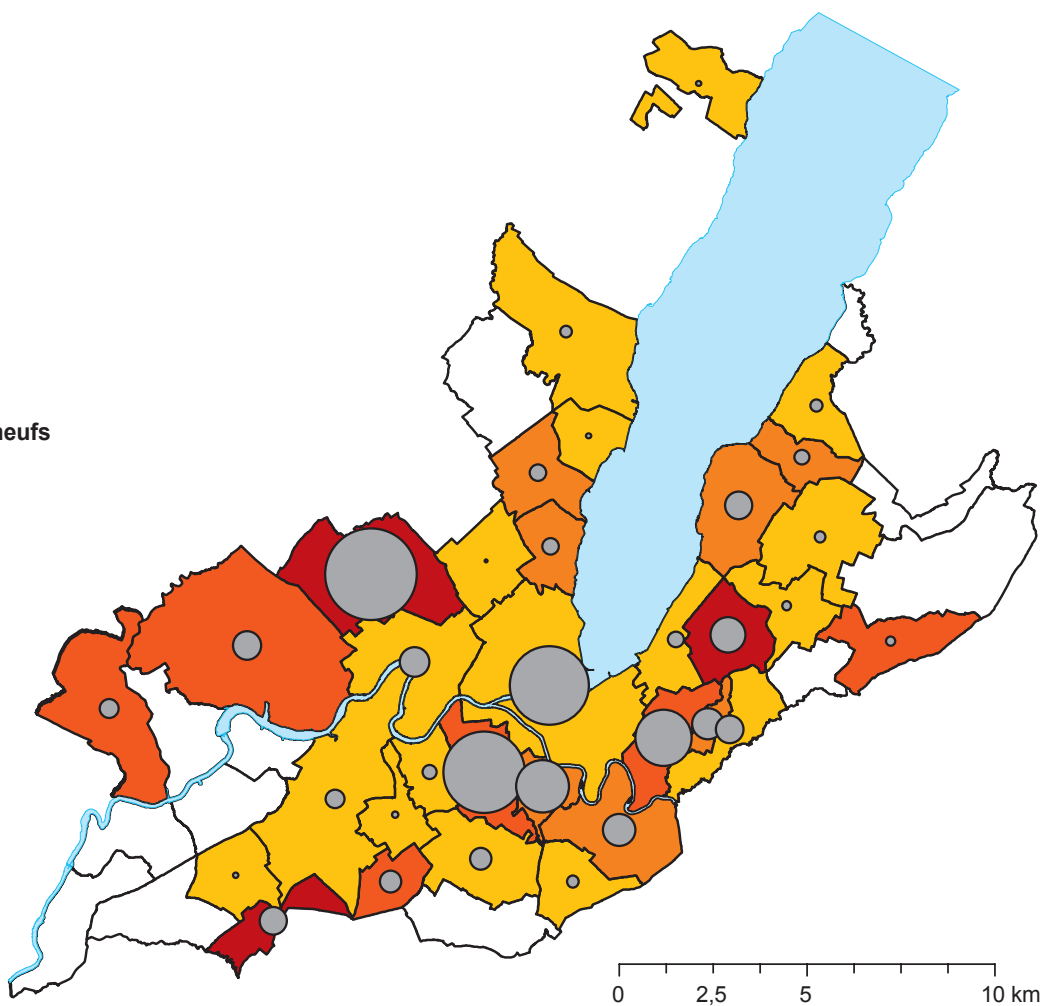


Canton : 2 391

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 1,1



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2015).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2015 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2015					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)	99	- 25	- 20,2	- 30	- 23,3	503	- 46	- 8,4
Bâtiments non résidentiels	1	- 11	- 91,7	- 5	- 83,3	44	11	33,3
Maisons individuelles	60	- 20	- 25,0	- 26	- 30,2	311	5	1,6
Bâtiments à plusieurs logements	27	1	3,8	7	35,0	108	- 45	- 29,4
Bâtiments mixtes	11	5	83,3	- 6	- 35,3	40	- 17	- 29,8
Bâtiments mis en chantier (total)	73	15	25,9	8	12,3	311	23	8,0
Bâtiments non résidentiels	6	1	20,0	- 2	- 25,0	25	- 8	- 24,2
Maisons individuelles	45	6	15,4	9	25,0	209	62	42,2
Bâtiments à plusieurs logements	16	8	100,0	- 5	- 23,8	51	- 38	- 42,7
Bâtiments mixtes	6	-	-	6	-	26	7	36,8
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	708	- 24	- 3,3	- 16	- 2,2	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	120	1	0,8	-	-	///	///	///
Maisons individuelles	356	- 1	- 0,3	9	2,6	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	177	- 26	- 12,8	- 36	- 16,9	///	///	///
Bâtiments mixtes	55	2	3,8	11	25	///	///	///
Bâtiments construits (total)	99	- 14	- 12,4	37	59,7	372	102	37,8
Bâtiments non résidentiels	5	- 10	- 66,7	- 5	- 50,0	24	6	33,3
Maisons individuelles	48	- 16	- 25,0	11	29,7	216	65	43,0
Bâtiments à plusieurs logements	42	12	40,0	27	180,0	108	18	20,0
Bâtiments mixtes	4	-	-	4	-	24	13	118,2
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	315	- 41	- 11,5	- 77	- 19,6	2 737	728	36,2
Bâtiments mis en chantier (total)	937	726	342,9	568	154,0	2 124	772	57,1
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	5 849	589	11,2	721	14,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	341	- 43	- 11,2	59	20,9	1 560	142	10,0
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	291	- 31	- 9,8	- 45	- 13,5	1 939	323	20,0
Bâtiments mis en chantier (total)	670	518	341,7	388	137,9	1 330	331	33,1
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	4 425	412	10,3	388	9,6	///	///	///
Bâtiments construits (total)	277	- 84	- 23,3	16	6,2	1 221	169	16,1
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	386	- 489	- 55,9	- 1 323	- 77,4	2 437	- 551	- 18,4
Logements autorisés	530	81	18,0	80	17,8	2 391	- 265	- 10,0
Logements mis en chantier	348	46	15,2	16	4,8	1 173	- 268	- 18,6
Logements en cours de construction (2)	3 336	- 245	- 6,8	- 356	- 9,6	///	///	///
Logements construits	595	189	46,6	396	199,0	2 020	432	27,2
Gain total (4)	613	212	52,9	409	200,5	1 986	374	23,2
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	10 669	- 20 704	- 66,0	- 2 678	- 20,1	236 427	160 524	211,5
Surfaces mises en chantier	93 889	74 816	392,3	61 190	187,1	155 948	50 683	48,1
Surfaces en cours de construction (2)	638 375	88 944	16,2	- 45 215	- 6,6	///	///	///
Surfaces construites	4 945	- 14 681	- 74,8	- 19 426	- 79,7	73 727	38 201	107,5

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

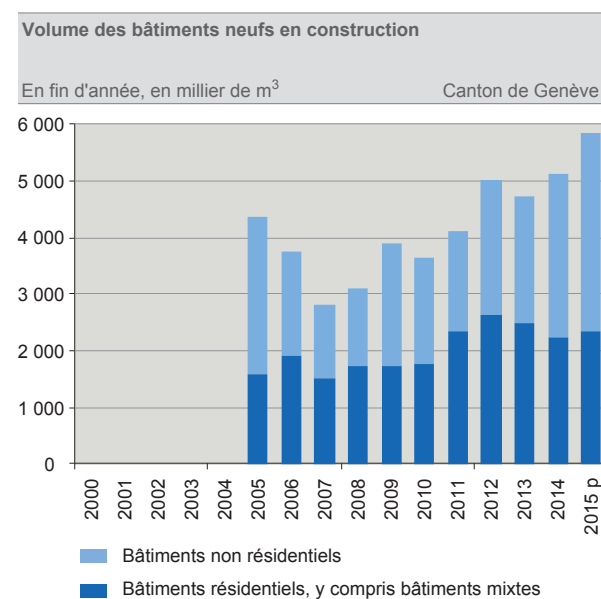
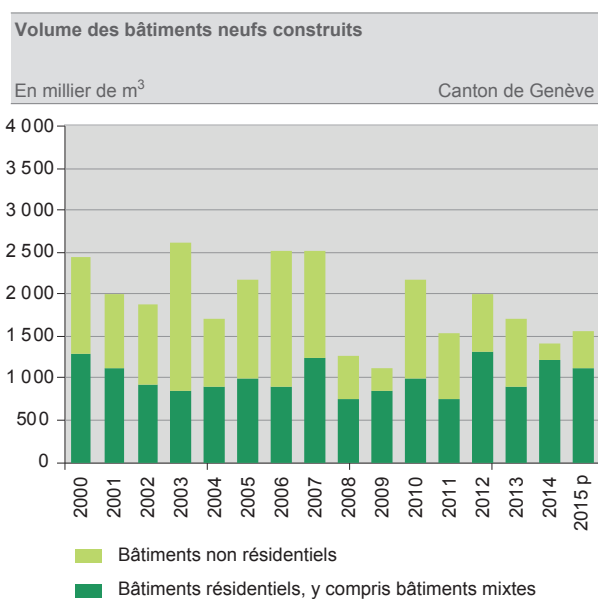
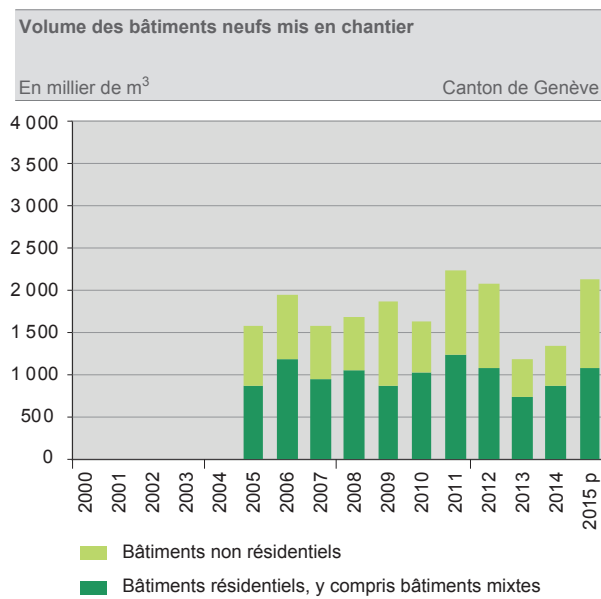
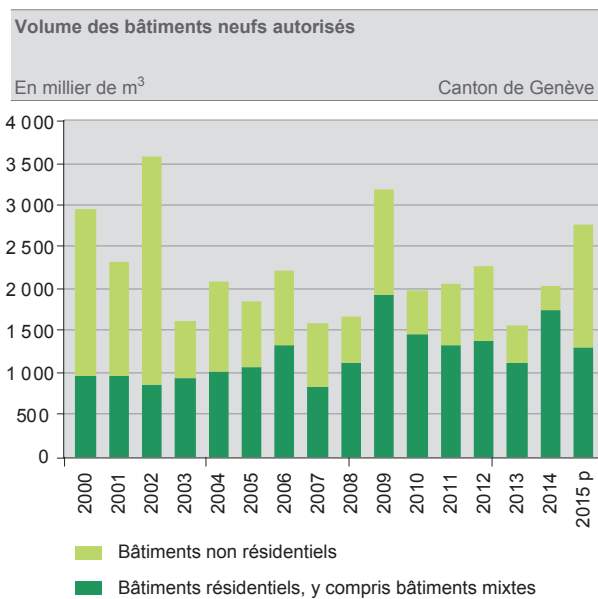
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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

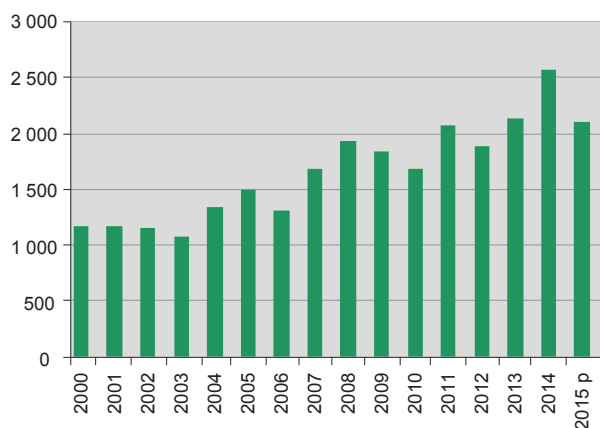


Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

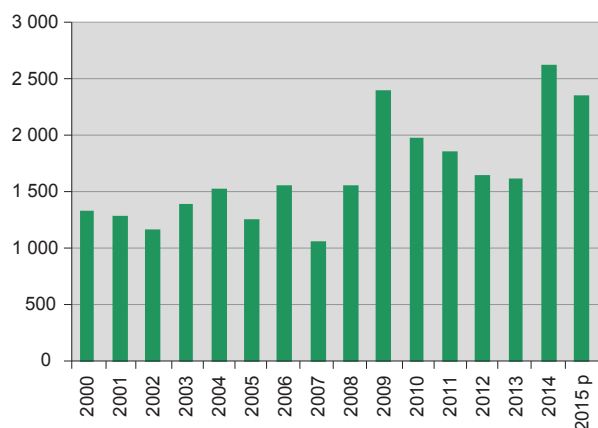
Logements neufs ayant fait l'objet d'une requête en autorisation de construire

Chiffres annuels Canton de Genève



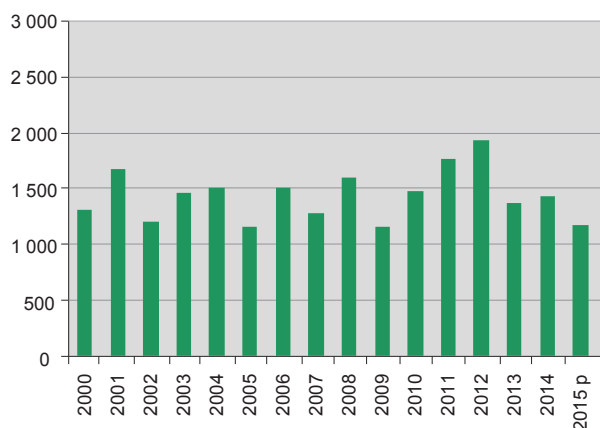
Logements neufs autorisés à la construction

Chiffres annuels Canton de Genève



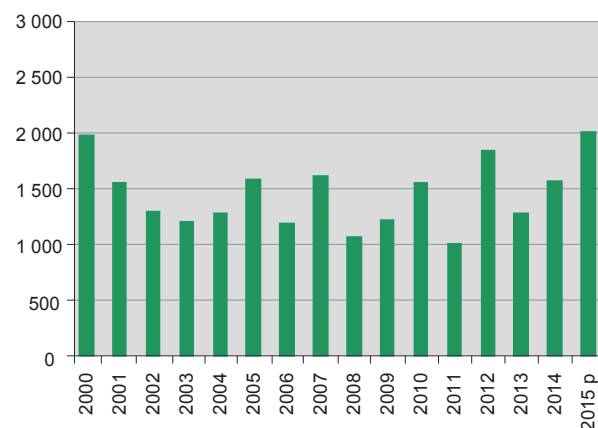
Logements neufs mis en chantier

Chiffres annuels Canton de Genève



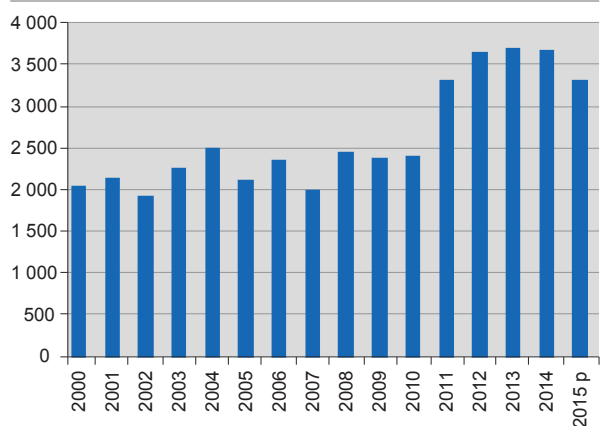
Logements neufs construits

Chiffres annuels Canton de Genève



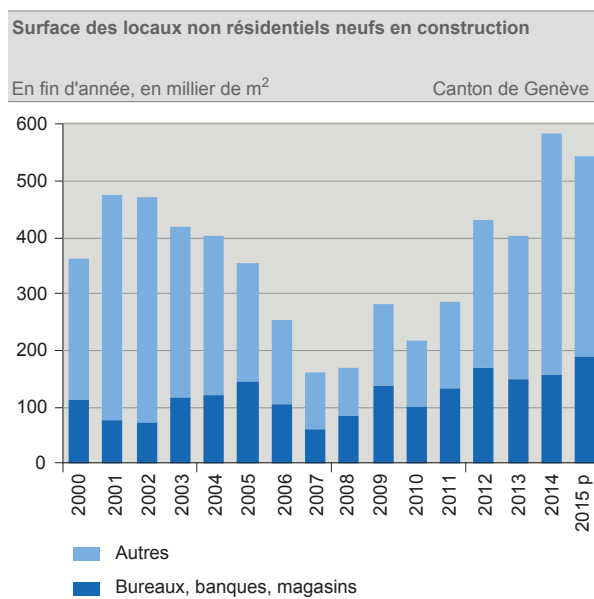
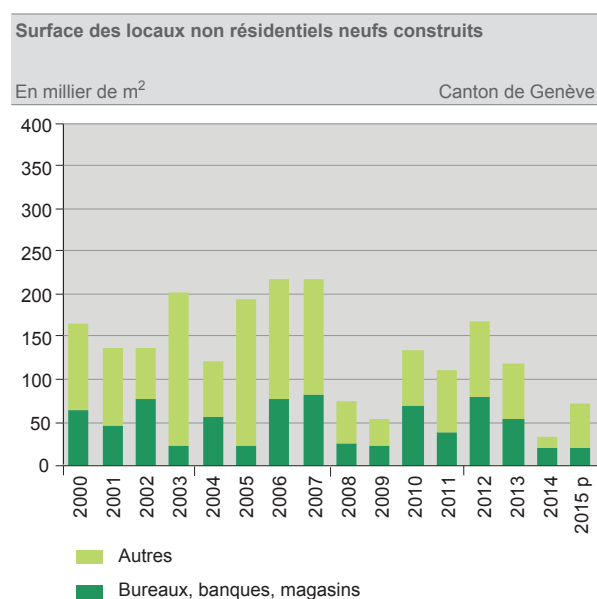
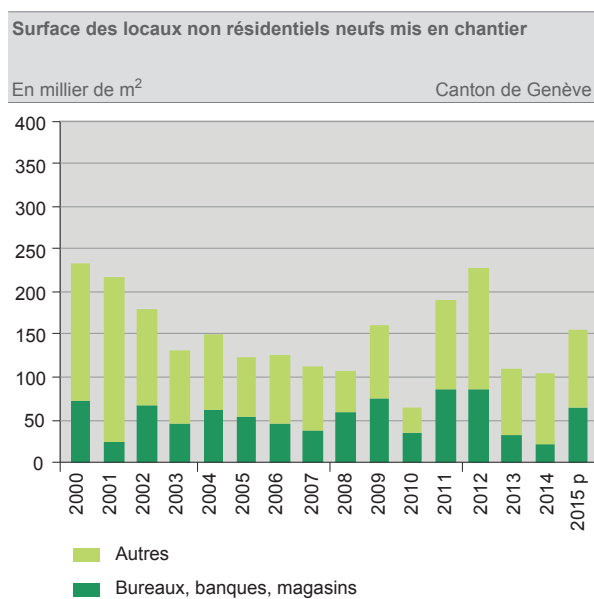
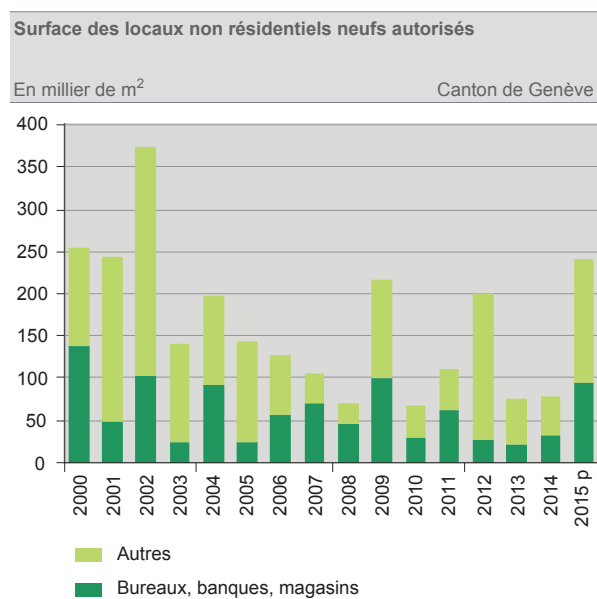
Logements neufs en cours de construction

Situation en fin d'année Canton de Genève



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