

N° 05 – MARS 2017

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2016

Au cours de l'année 2016, 2 305 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (1 931) se situent dans des bâtiments nouvellement construits, un chiffre légèrement inférieur à celui de 2015 (2 047), mais élevé par rapport aux années précédentes (1 466 logements par an, en moyenne, entre 2000 et 2015).

De plus, 374 nouveaux logements sont issus de transformations de bâtiments existants. A l'inverse, 210 logements ont été détruits. Au final, le gain total est de 2 095 logements, dépassant le seuil de 2 000 pour la deuxième année consécutive. Ce résultat est ainsi nettement supérieur à la moyenne enregistrée entre 2000 et 2015 (1 435).

Le parc de logements du canton de Genève s'accroît de 0,9 % en une année et compte 229 345 logements à fin 2016.

A moyen terme, le potentiel de construction de logements neufs est important. En 2016, le nombre de logements autorisés à la construction se fixe à 2 413 et ceux mis en chantier à 1 939, des chiffres élevés par rapport aux moyennes enregistrées entre 2000 et 2015 (1 695 logements autorisés et 1 486 mis en chantier).

Gain total de logements en 2016 (1)

Canton de Genève

Logements construits	2 305
Logements issus de nouvelles constructions	1 931
Logements issus de transformations	374
dont issus d'aménagements de combles	30
dont issus de surélévations d'immeubles	205
Logements détruits	- 210
Logements démolis	- 120
Logements perdus suite à des transformations	- 90
Gain total de logements	2 095

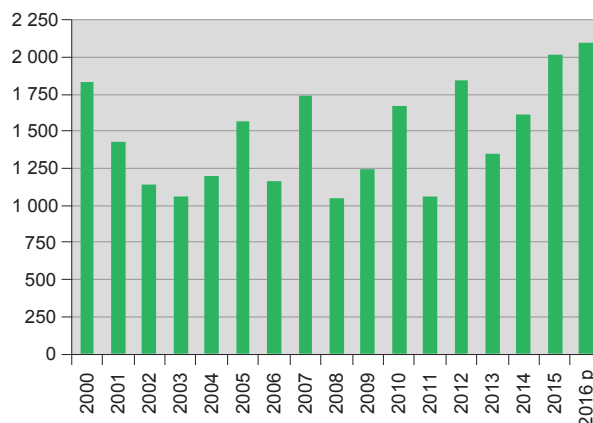
(1) Chiffres provisoires.

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

Par ailleurs, le nombre de logements en cours de construction à la fin de l'année s'élève à 4 368, un chiffre historiquement élevé et largement supérieur à la moyenne des années 2000 à 2015 (2 722 logements par an).

Logements neufs		
Canton de Genève		
	Année 2016 (1)	Moyenne entre 2000 et 2015
Construits	1 931	1 466
En cours de construction (2)	4 368	2 722
Mis en chantier	1 939	1 486
Autorisés	2 413	1 695
En requête	3 396	2 014

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de locaux non résidentiels

En 2016, les surfaces nouvellement construites de locaux destinés à des activités économiques représentent 134 858 m², un chiffre bien plus élevé qu'en 2015 (78 385 m²), mais semblable à la moyenne des années 2000 à 2015 (137 936 m² par an). Les surfaces de bureaux et d'arcades nouvellement construites sont relativement importantes (68 667 m² en 2016, contre 51 718 m² entre 2000 et 2015).

Nouvelles surfaces d'activité, en m ²		
Canton de Genève		
	Année 2016 (1)	Moyenne entre 2000 et 2015
Construites	134 858	137 936
En cours de construction (2)	664 489	427 879
Mises en chantier	143 178	150 574
Autorisées	147 390	163 078

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Si les surfaces autorisées à la construction durant l'année (147 390 m²) et celles mises en chantier (143 178 m²) sont proches des valeurs moyennes enregistrées entre 2000 et 2015, les surfaces en cours de construction en fin d'année sont supérieures (664 489 m²).

Construction de bâtiments

En 2016, 429 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre semblable à la moyenne des années 2000-2015 (425).

Alors que le volume des bâtiments construits en 2016 (1,900 million de m³) est similaire à la moyenne enregistrée depuis 2000 (1,914 million de m³), leur valeur est plus élevée (1,624 milliard de francs en 2016, contre 1,227 milliard de francs, en moyenne, entre 2000 et 2015).

En effet, les coûts de construction ont tendance à progresser. C'est particulièrement le cas pour les bâtiments non résidentiels : 861 francs par m³ en 2016, contre 589 en moyenne entre 2000 et 2015.

Valeur en francs par m ³ des bâtiments neufs construits		
Canton de Genève		
Type de bâtiment	Année 2016 (1)	Moyenne entre 2000 et 2015
Non résidentiels	861	589
Maisons individuelles	1 275	912
A plusieurs logements	729	635
Mixtes	858	712
Total	855	653

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

En amont dans le processus de construction, un grand nombre de bâtiments (534) ont été autorisés à la construction, pour un volume relativement faible (2,068 millions de m³ en 2016, contre 2,217 en moyenne entre 2000 et 2015), mais une valeur plutôt importante (1,594 milliard de francs en 2016, contre 1,320 les années précédentes).

Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2016

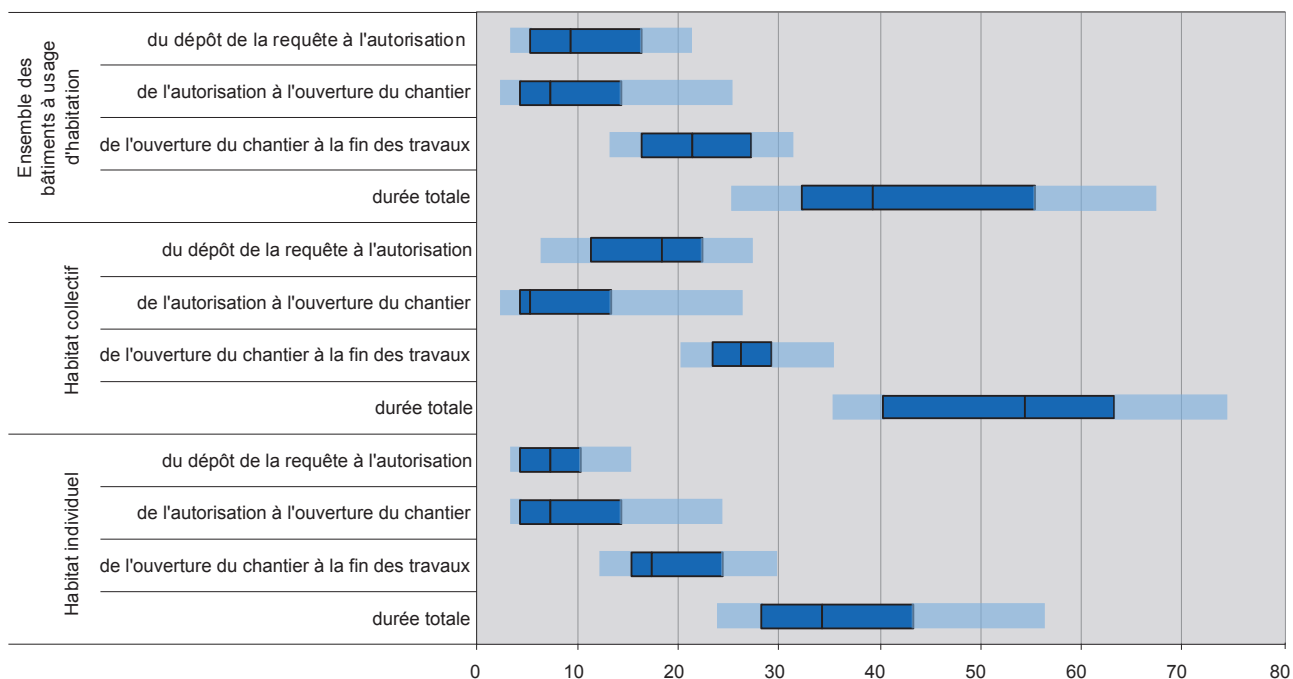
Parmi les trois phases qui composent le processus de construction d'un bâtiment, celle de la construction proprement dite est la plus longue : entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, la durée médiane est de 21 mois. A l'opposé, la durée la plus courte est celle qui s'écoule entre la délivrance de l'autorisation de construire et l'ouverture du chantier (durée médiane de 7 mois).

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2016, 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 39 mois. Cette durée est inférieure à 25 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 67 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 54 mois pour un bâtiment d'habitat collectif.

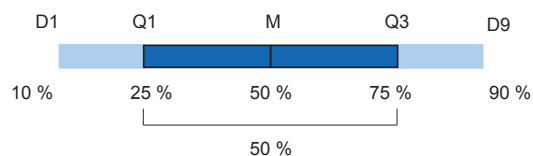
Durée des étapes de construction des projets de bâtiments à usage d'habitation achevés en 2016

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 2016 ?

En 2016, 1 931 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Le seuil de 100 logements a été dépassé dans six communes. Meyrin (376 logements), Carouge (238) et Chêne-Bougeries (237) arrivent en tête.

La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. A Meyrin, les 157 premiers logements du quartier des Vergers ont été livrés en 2016. A Carouge, au chemin de Pinchat, 198 nouveaux logements, répartis sur deux projets de construction différents,

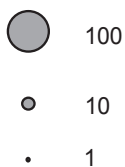
ont été construits. La réalisation du projet immobilier « Le Pré-du-Couvent », à Chêne-Bougeries, rassemble 175 nouveaux logements.

En considérant le nombre de logements neufs construits par rapport à l'ensemble du parc, les communes de Céligny, Dardagny et Puplinge sont les plus dynamiques. Avec 54 nouveaux logements construits, principalement à la route des Coudres, Céligny affiche un ratio de 16 %. Dardagny et Puplinge affichent tous deux un ratio de 12 % avec respectivement 84 et 124 nouveaux logements construits.

Logements neufs construits en 2016

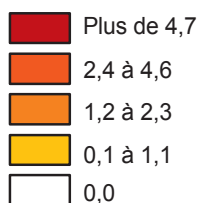
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

Effectif

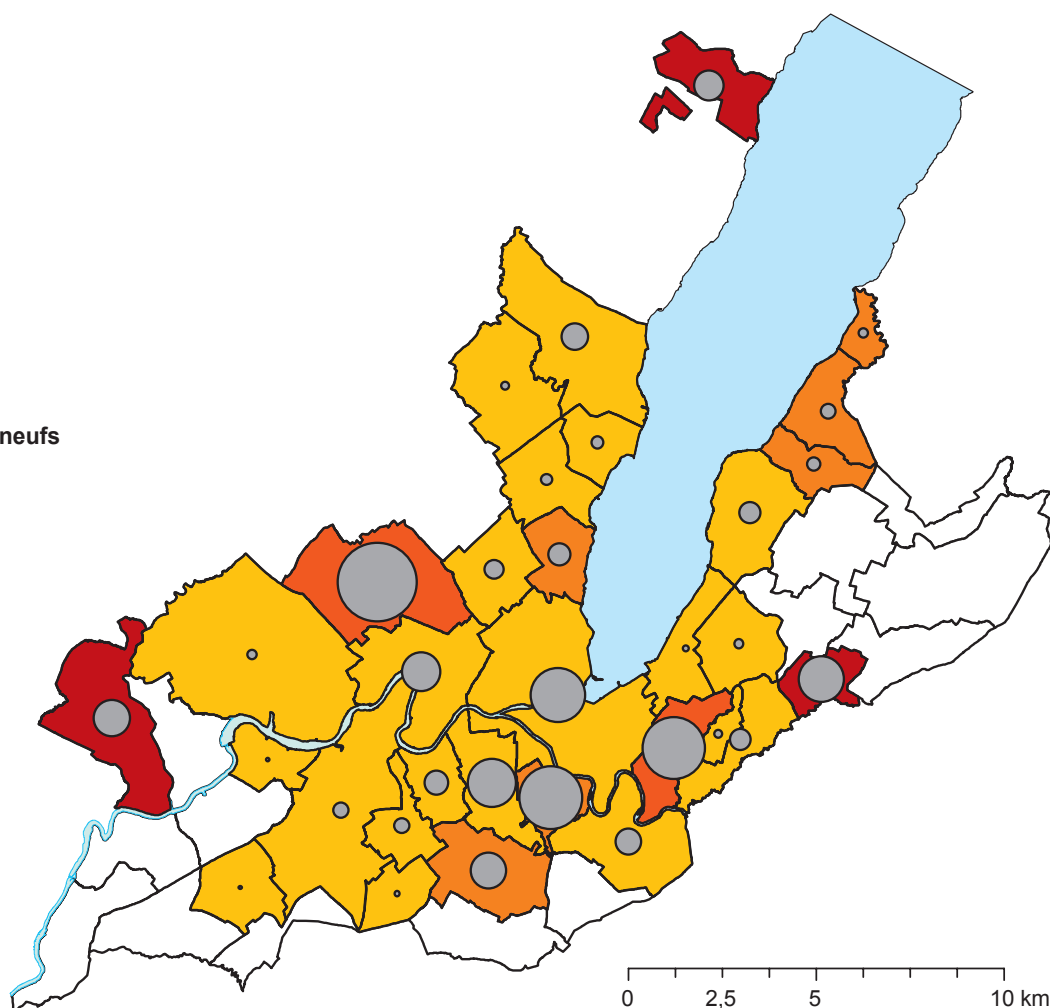


Canton : 1 931

Ratio des logements neufs construits, en % (1)



Canton : 0,8



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2016).

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

Où est-on en train de construire ?

A fin 2016, 4 368 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 500 logements est dépassé en ville de Genève (1 044), à Meyrin (756) et à Lancy (554).

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, où 599 logements sont en cours de construction. A Lancy, dans le cadre de la deuxième partie du projet immobilier de la Chapelle – Les Sciens, 313 logements sont en cours de construction. La première partie de ce projet, avec 380 nouveaux logements, a été terminée en 2014.

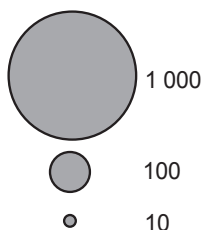
En ville de Genève les projets immobiliers sont plus nombreux, mais de moindre envergure. Les plus importants sont localisés au chemin Rieu (122 logements en cours de construction), dans le quartier du Mervelet (102 logements) et à l'avenue des Eidguenots (100 logements).

En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Soral va connaître une croissance de 17 % de son parc de logements à moyen terme. En effet, 48 logements sont en cours de construction, principalement à la route du Creux-de-Boisset.

Logements neufs en cours de construction à fin 2016

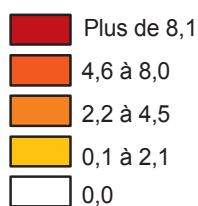
Canton de Genève, par commune, chiffres provisoires

Effectif

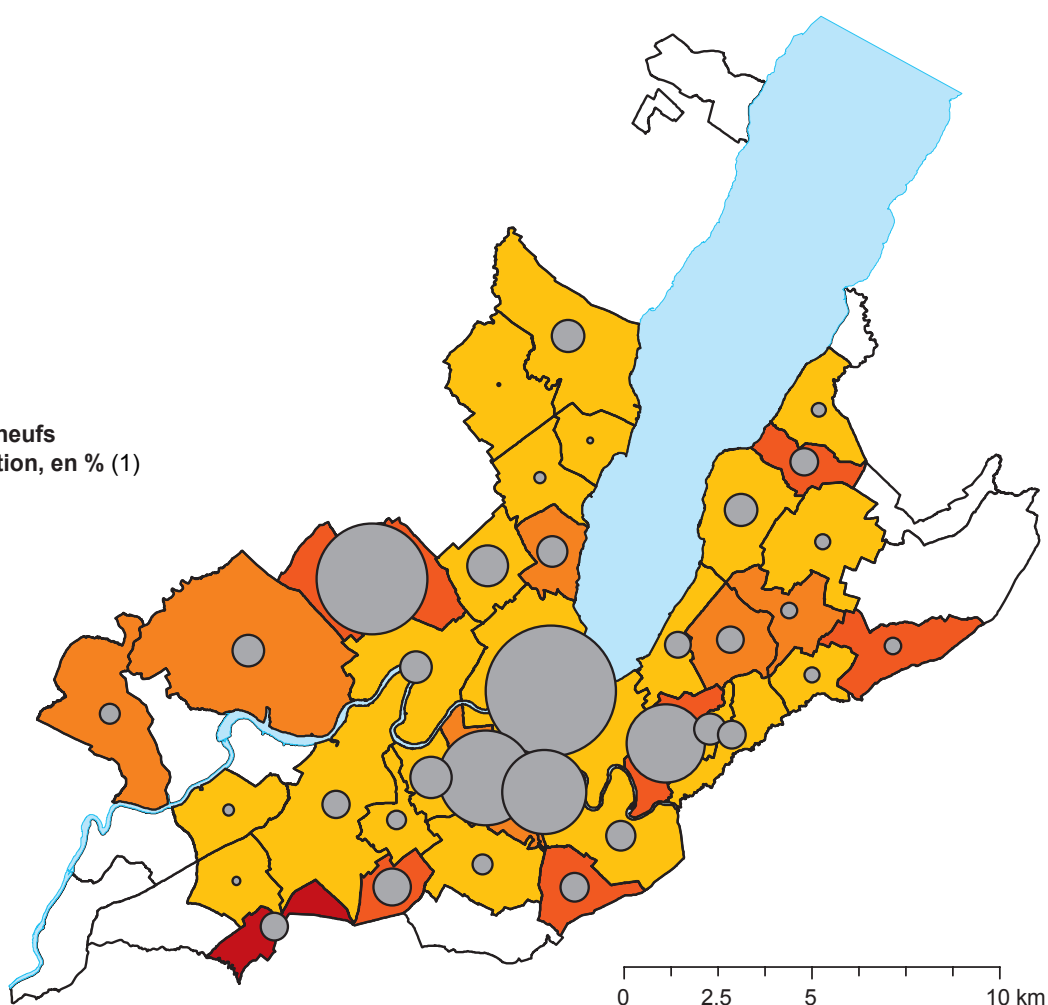


Canton : 4 368

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



Canton : 1,9



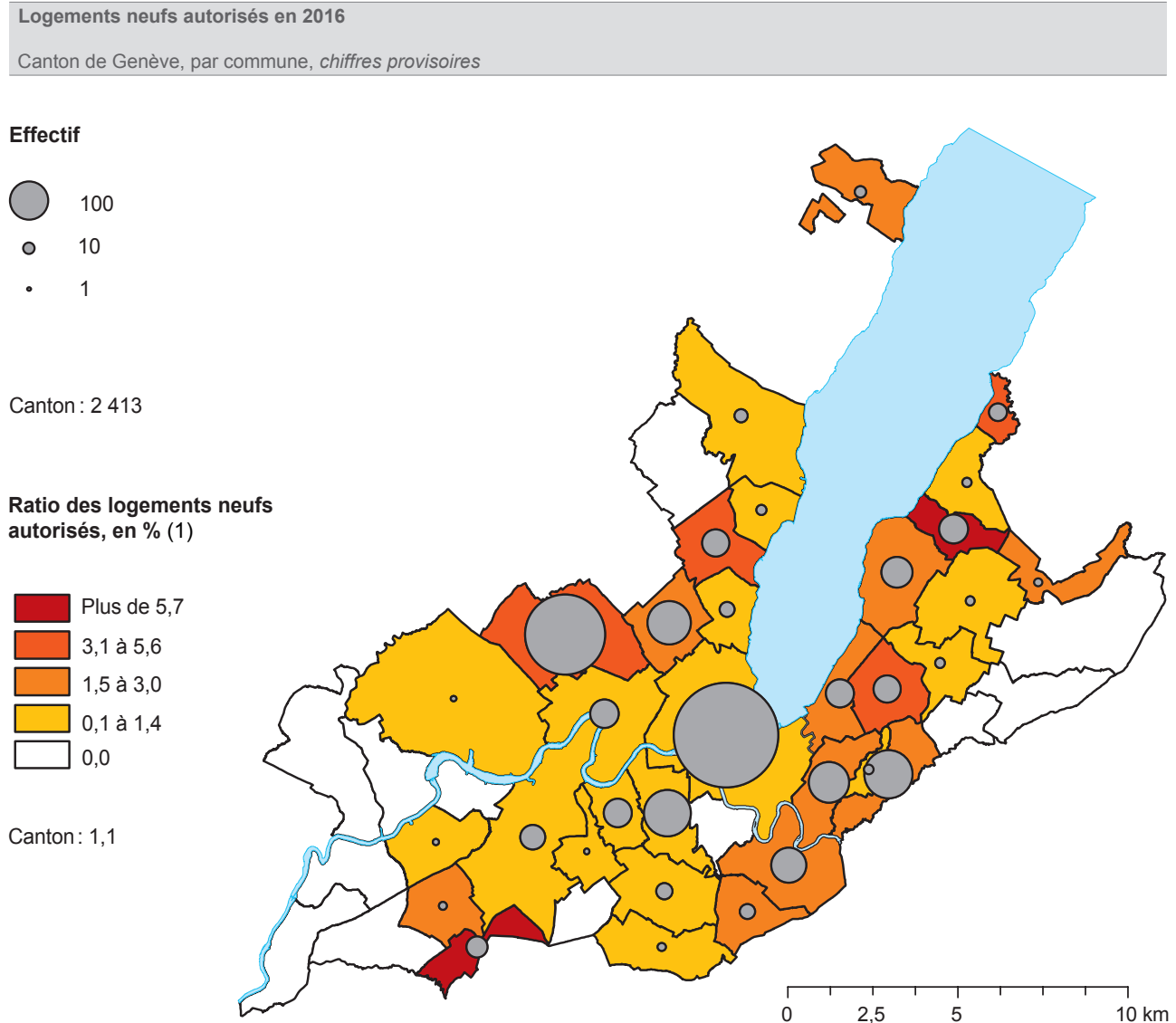
(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2016).

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

Où construira-t-on ?

En 2016, 2 413 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Près de la moitié se concentrent dans deux communes : 738 en ville de Genève et 427 à Meyrin. 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 celui du Mervelet, en ville de Genève. Une partie de ces logements ont été mis en chantier dans la même année.

En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, les communes de Soral et de Corsier présentent les ratios les plus importants (respectivement 11 % et 7 %), avec 31 et 59 logements autorisés à la construction.



(1) Nombre de logements neufs autorisés à la construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2016).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2016 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2016					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)	117	- 20	- 14,6	- 20	- 14,6	534	- 10	- 1,8
Bâtiments non résidentiels	7	4	133,3	2	40,0	25	- 25	- 50,0
Maisons individuelles	90	21	30,4	- 3	- 3,2	358	14	4,1
Bâtiments à plusieurs logements	15	- 36	- 70,6	- 12	- 44,4	117	8	7,3
Bâtiments mixtes	5	- 9	- 64,3	- 7	- 58,3	34	- 7	- 17,1
Bâtiments mis en chantier (total)	65	4	6,6	- 25	- 27,8	368	- 60	- 14,0
Bâtiments non résidentiels	2	- 3	- 60,0	- 7	- 77,8	32	1	3,2
Maisons individuelles	46	16	53,3	- 12	- 20,7	213	- 72	- 25,3
Bâtiments à plusieurs logements	16	- 5	- 23,8	- 1	- 5,9	90	18	25,0
Bâtiments mixtes	1	- 4	- 80,0	- 5	- 83,3	33	- 7	- 17,5
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	837	- 60	- 6,7	- 53	- 6,0	///	///	///
Bâtiments non résidentiels	116	- 2	- 1,7	- 4	- 3,3	///	///	///
Maisons individuelles	447	- 24	- 5,1	- 37	- 7,6	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	183	- 31	- 14,5	- 30	- 14,1	///	///	///
Bâtiments mixtes	91	- 3	- 3,2	18	25	///	///	///
Bâtiments construits (total)	128	- 6	- 4,5	16	14,3	429	36	9,2
Bâtiments non résidentiels	5	-	-	- 1	- 16,7	36	8	28,6
Maisons individuelles	71	- 20	- 22,0	12	20,3	250	18	7,8
Bâtiments à plusieurs logements	48	15	45,5	5	11,6	127	18	16,5
Bâtiments mixtes	4	- 1	- 20,0	-	-	16	- 8	- 33,3
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	429	- 178	- 29,3	51	13,4	2 068	-787	-27,6
Bâtiments mis en chantier (total)	255	- 149	- 36,9	- 731	- 74,2	1 811	- 734	- 28,9
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	6 272	- 258	- 3,9	- 200	- 3,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	536	206	62,3	172	47,2	1 900	296	18,5
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	427	- 26	- 5,7	68	18,8	1 594	-449	- 22,0
Bâtiments mis en chantier (total)	179	- 131	- 42,2	- 526	- 74,7	1 296	- 379	- 22,6
Bâtiments en cours de construction (total) (2)	4 704	- 203	- 4,1	- 289	- 5,8	///	///	///
Bâtiments construits (total)	424	119	39,0	115	37,1	1 624	345	27,0
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (3)	585	- 175	- 23,0	- 814	- 58,2	3 396	- 334	- 9,0
Logements autorisés	308	- 822	- 72,7	- 269	- 46,6	2 413	- 91	- 3,6
Logements mis en chantier	286	- 60	- 17,3	- 81	- 22,1	1 939	83	4,5
Logements en cours de construction (2)	4 368	- 368	- 7,8	75	1,7	///	///	///
Logements construits	685	69	11,2	68	11,0	1 931	- 116	-5,7
Gain total (4)	641	- 109	- 14,5	1	0,2	2 095	84	4,2
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	47 272	29 185	161,4	32 780	226,2	147 390	-101 207	- 40,7
Surfaces mises en chantier	7 287	- 28 904	- 79,9	- 91 604	- 92,6	143 178	- 35 049	- 19,7
Surfaces en cours de construction (2)	664 489	- 14 860	- 2,2	- 14 323	- 2,1	///	///	///
Surfaces construites	22 260	16 171	265,6	16 736	303,0	134 858	56 473	72,0

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

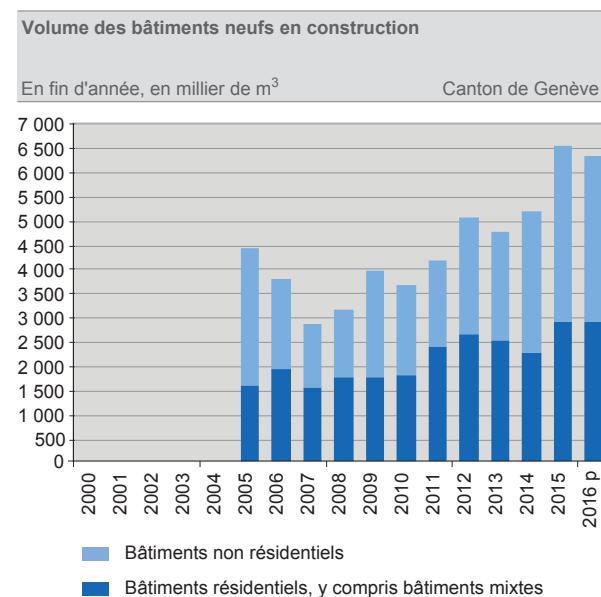
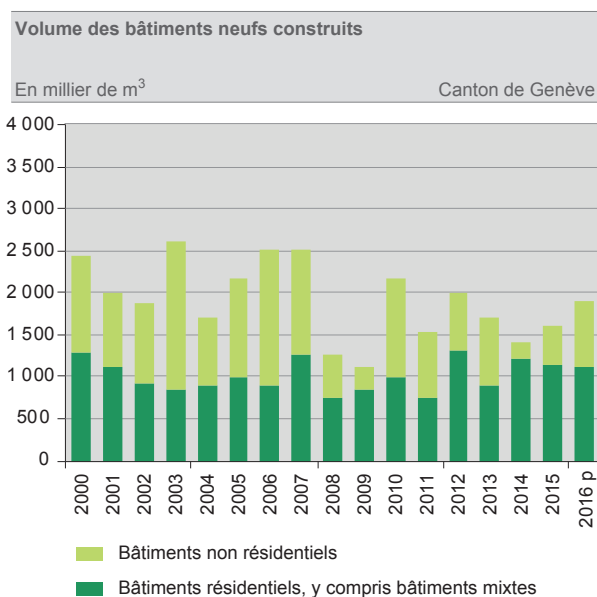
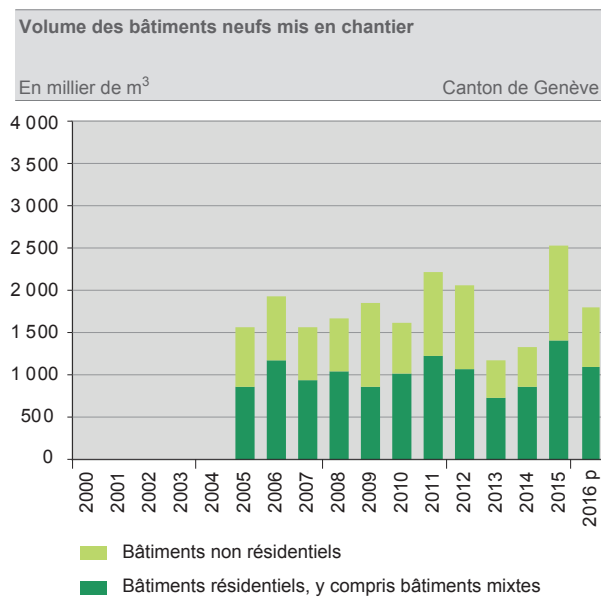
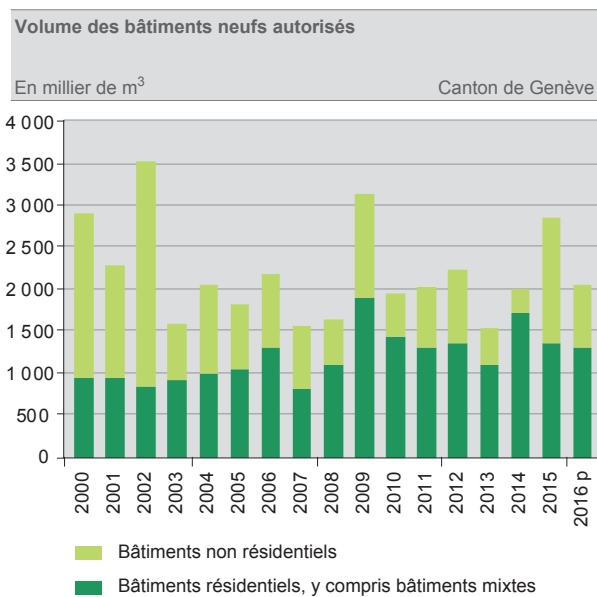
(2) Situation en fin de trimestre ou d'année.

(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

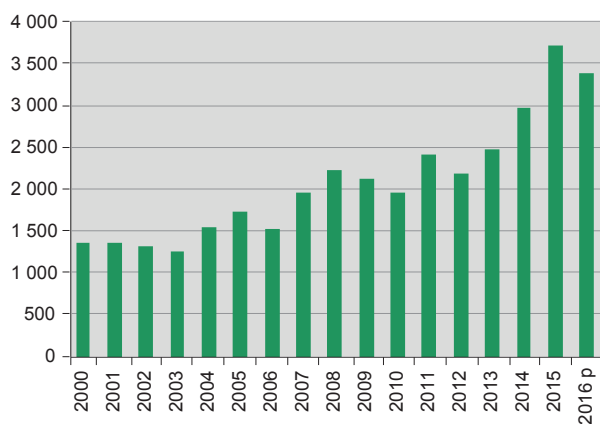


Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS

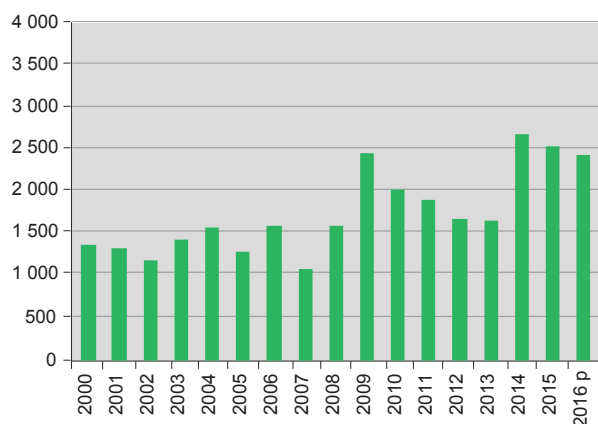
Logements neufs ayant fait l'objet d'une requête en autorisation de construire

Chiffres annuels Canton de Genève



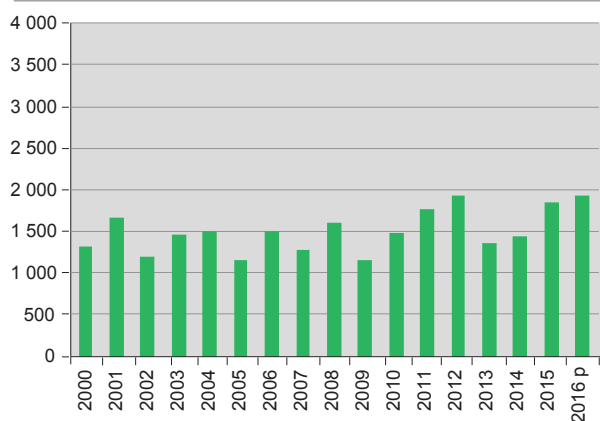
Logements neufs autorisés à la construction

Chiffres annuels Canton de Genève



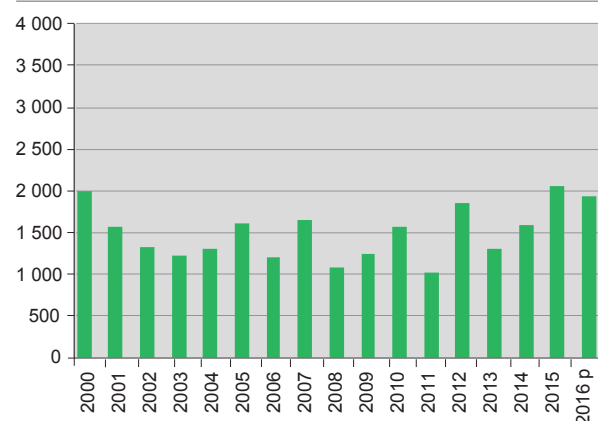
Logements neufs mis en chantier

Chiffres annuels Canton de Genève



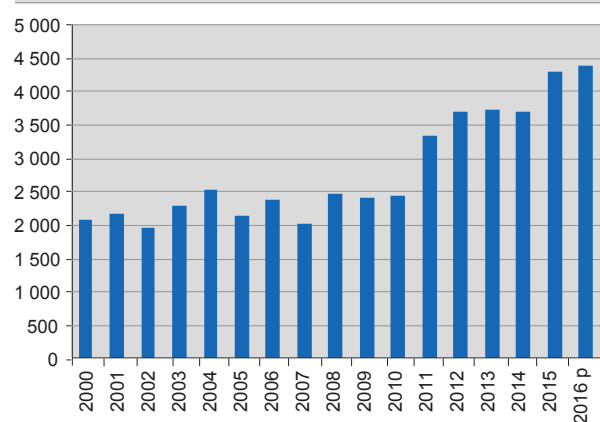
Logements neufs construits

Chiffres annuels Canton de Genève



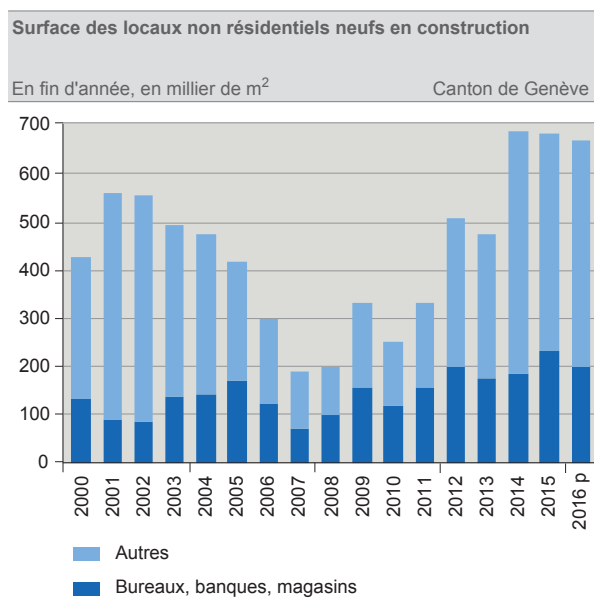
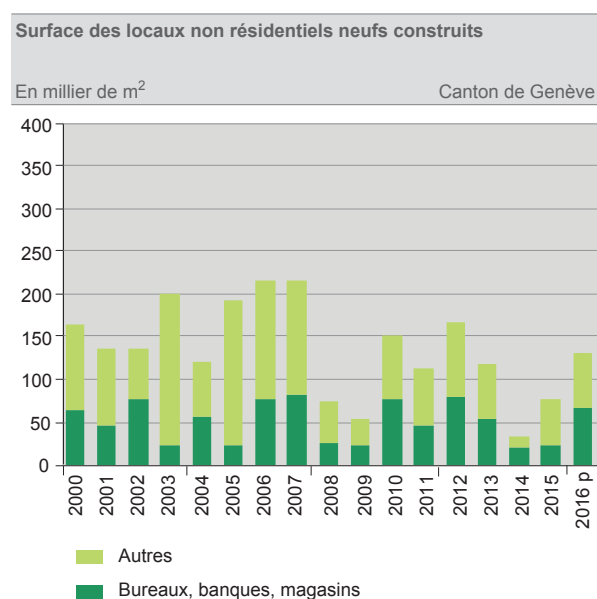
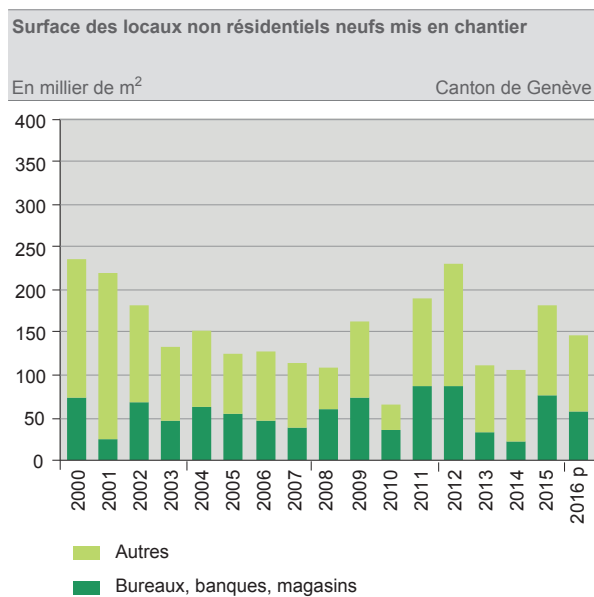
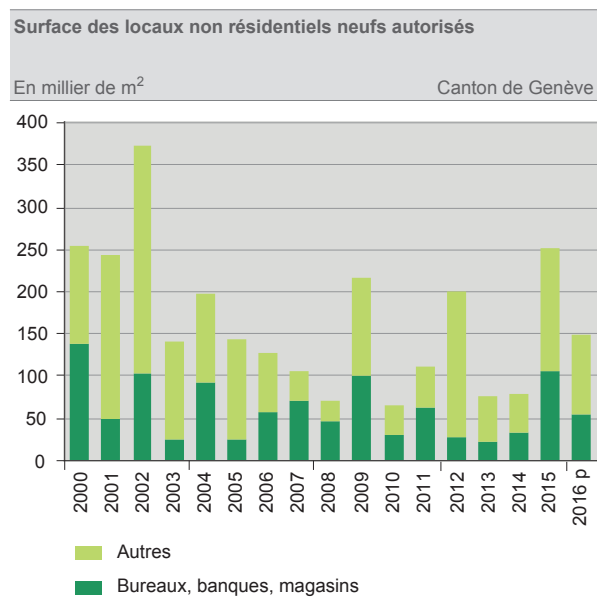
Logements neufs en cours de construction

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