

N° 03 – MARS 2022

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2021

Au cours de l'année 2021, 3 438 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (3 215) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. La barre des 3 000 logements neufs construits est dépassée pour la première fois depuis 1975. A noter que 1975 marque la fin d'une période de 15 ans au cours de laquelle ce seuil a été franchi chaque année, quand de grands ensembles tels que *Le Lignon*, *Les Avanchets* ou encore *Cité-Nouvelle* ont été construits.

En 2021, en prenant en compte les logements issus de transformations (223) ainsi que les logements détruits (200), le gain total se fixe à 3 238 logements. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (1 923).

Le parc de logements du canton de Genève s'établit à 242 607 unités à fin 2021. La ville de Genève groupe à elle seule 111 266 logements, soit 46 % du parc cantonal.

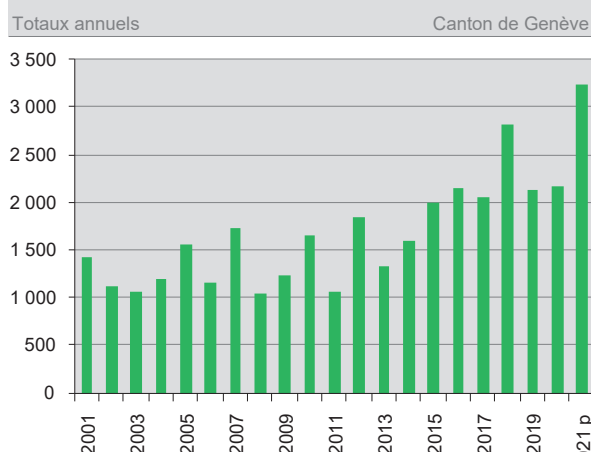
Gain total de logements en 2021 (1)

Totaux annuels	Canton de Genève
Logements construits	3 438
Logements issus de nouvelles constructions	3 215
Logements issus de transformations	223
<i>dont</i> issus d'aménagements de combles	9
<i>dont</i> issus de surélévations d'immeubles	129
Logements détruits	- 200
Logements démolis	- 146
Logements perdus suite à des transformations	- 54
Gain total de logements	3 238

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Gain total de logements depuis 2001 (1)



(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

A court terme, le potentiel de construction de logements neufs est élevé. Le nombre de logements en cours de construction à la fin de l'année 2021 se fixe à 8 239, un chiffre légèrement plus bas qu'à fin 2020 (8 815), mais qui reste historiquement haut. A titre de comparaison, ces cinq dernières années durant lesquelles ce chiffre était déjà particulièrement élevé, la moyenne s'établissait à 6 868.

Logements neufs		
Chiffres annuels		
	Canton de Genève	
	Année 2021 (1)	Moyenne entre 2011 et 2020
Construits	3 215	1 877
En cours de construction (2)	8 239	5 306
Mis en chantier	2 611	2 219
Autorisés	2 571	2 842
En requête	1 677	3 371

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

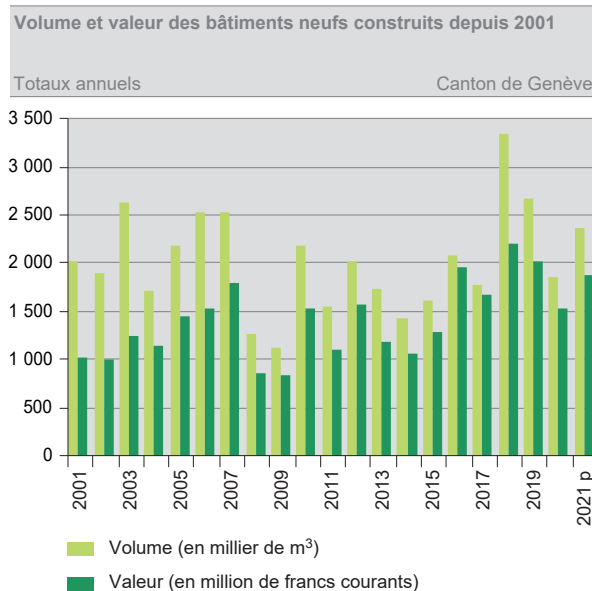
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de bâtiments

En 2021, 406 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre plutôt stable en comparaison avec les années précédentes. Près de la moitié des bâtiments construits sont des maisons individuelles (48 %). Malgré cela, le nombre de logements construits est important. Cela provient du fait que le nombre de bâtiments à plusieurs logements (y compris les bâtiments mixtes, qui regroupent à la fois des logements et des activités économiques) est élevé (177 en 2021, contre 124 en moyenne entre 2011 et 2020) et que le nombre moyen de logements dans ces bâtiments est grand (17 en 2021, contre 13 en moyenne entre 2011 et 2020).

L'ensemble des bâtiments nouvellement construits représentent un volume de 2,342 millions de m³ et une valeur de 1,870 milliard de francs, des chiffres plutôt hauts par rapport aux dernières années (en moyenne, entre 2011 et 2020, 1,990 million de m³ et 1,543 milliard de francs courants).

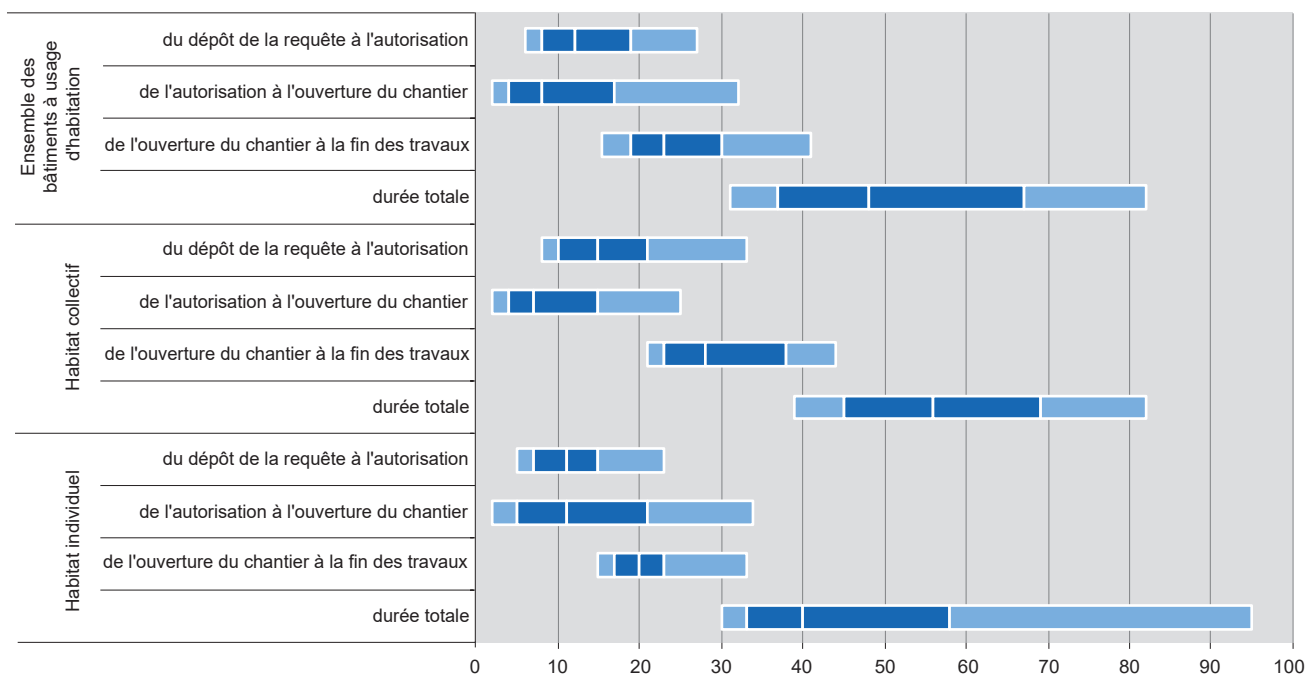
En amont dans le processus de construction, le constat est similaire. Le nombre de bâtiments en cours de construction à fin 2021 se monte à 1 102. Ces bâtiments représentent un volume de 8,066 millions de m³ et une valeur de 7,197 milliards de francs, des chiffres élevés par rapport à la moyenne des dix dernières années (respectivement 6,305 millions de m³ et 4,834 milliards de francs courants).



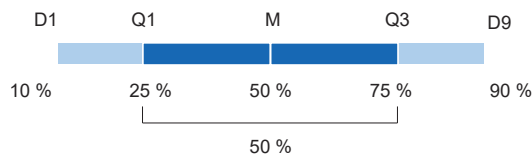
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2021

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2021, 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 48 mois. Cette durée est inférieure à 31 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 82 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 40 mois, alors qu'elle s'élève à 56 mois pour un bâtiment d'habitat collectif.

Parmi les trois phases qui composent le processus de construction d'un bâtiment à usage d'habitation, celle de la construction proprement dite, à savoir entre l'ouverture du chantier et la fin des travaux, est la plus longue. Ce constat vaut tant pour une maison individuelle que pour un bâtiment d'habitat collectif. En effet, elle est de 20 mois pour une maison individuelle et de 28 mois pour un bâtiment d'habitat collectif. Les durées sont nettement plus courtes pour les deux autres phases, soit entre le dépôt de la requête et la délivrance de l'autorisation de construire, ainsi qu'entre la délivrance de l'autorisation de construire et l'ouverture du chantier.



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 2021 ?

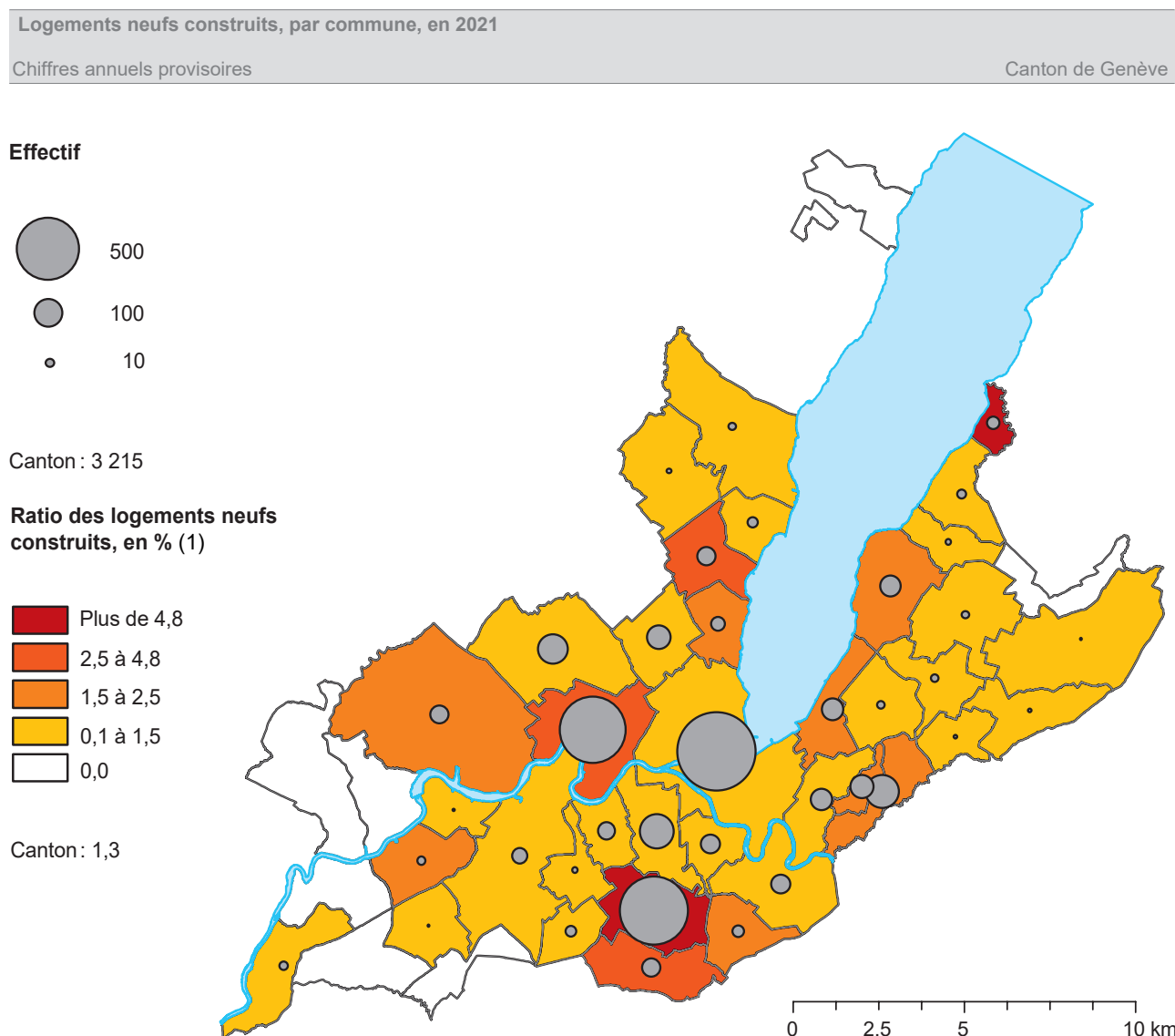
En 2021, 3 215 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Le seuil de 500 logements neufs construits est dépassé dans trois communes : en ville de Genève (805 logements), à Plan-les-Ouates (606) et à Vernier (579).

La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. A Plan-les-Ouates, 590 logements ont été construits dans le cadre du projet immobilier *Les Sciens*. Ce projet va se poursuivre avec notamment un projet de coopérative d'habitation qui prévoit environ 150 logements supplémentaires.

A Vernier, les premiers habitants ont emménagé dans le nouveau quartier de l'Etang, où 474 logements ont été livrés en 2021.

En ville de Genève, 469 logements neufs ont été construits dans le cadre de la cité internationale du *Grand Morillon*. Ces logements sont, pour la plupart, destinés à des étudiants.

En considérant le nombre de logements neufs construits en 2021 dans une commune par rapport à l'ensemble de son parc, la commune de Plan-les-Ouates est de loin la plus dynamique, avec un ratio de 13 %. Hermance suit avec 5 %.



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2021).

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

Où est-on en train de construire ?

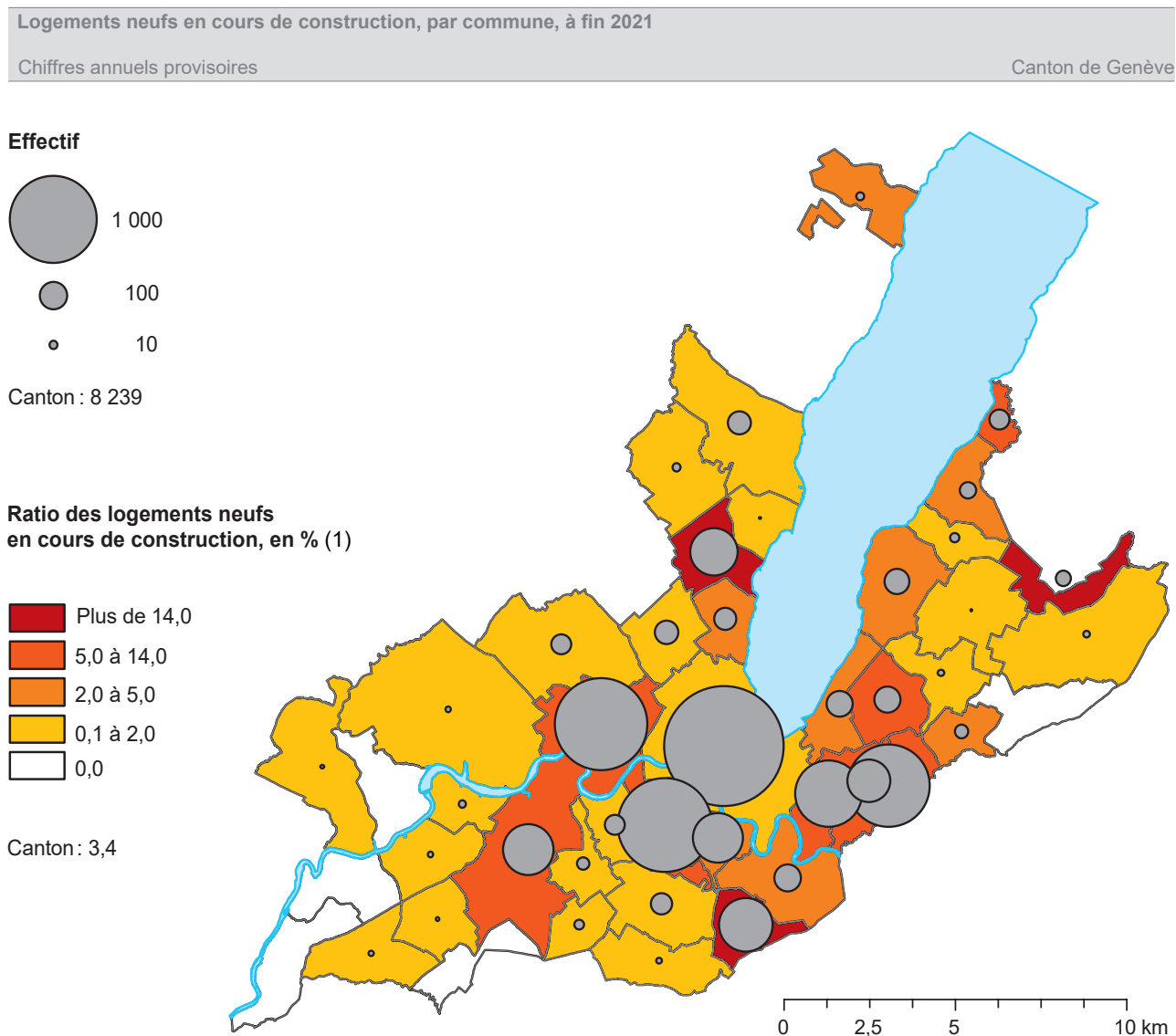
A fin 2021, 8 239 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 1 000 logements est dépassé en ville de Genève (1 883), à Lancy (1 169), et à Vernier (1 113).

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 à Lancy, où 228 logements sont en cours de construction dans le quartier du Bachet et 195 dans le cadre du projet *Adret Pont-Rouge* (ce dernier dénombre déjà 440 logements neufs livrés en 2020).

A Vernier, 690 logements sont en cours de construction dans le nouveau quartier de l'Étang, où 474 logements ont déjà été livrés en 2021.

En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Dans le quartier des Allières (Eaux-Vives), 399 logements sont en cours de construction. Par ailleurs, 232 logements sont en cours de construction au Square Aimée-Rapin, dans le quartier de La Forêt.

En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Troinex va connaître une croissance de 37 % de son parc de logements à court terme. En effet, à fin 2021, 372 logements sont en cours de construction, pour l'essentiel dans le cadre du projet immobilier *Le Parc des Crêts*.



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2021).

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

Où construira-t-on ?

En 2021, 2 571 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Un grand nombre se concentrent en ville de Genève (789 logements) et dans la commune de Vernier (538). La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers.

En ville de Genève, près de 220 logements ont été autorisés dans le quartier Colladon (Petit-Saconnex) et environ 150 dans le quartier des Vollandes (Eaux-Vives).

A Vernier, près de 240 logements ont été autorisés dans le quartier de Châtelaine-Simonet et environ 150 au chemin Henri-De-Buren, non loin du Pont-Butin.

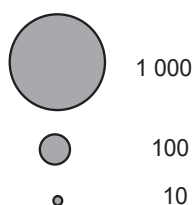
En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, les communes de Puplinge et Veyrier présentent les ratios les plus élevés. Les 65 logements autorisés dans la commune de Puplinge représentent 6 % du parc de logements de cette commune. Dans la commune de Veyrier, le ratio est similaire puisque les 260 logements autorisés représentent également 6 % du parc. La plupart des logements autorisés dans cette commune font partie de la première étape du projet immobilier *Les Grands Esserts*.

Logements neufs autorisés, par commune, en 2021

Chiffres annuels provisoires

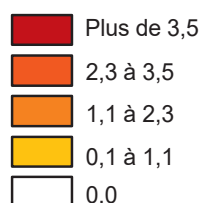
Canton de Genève

Effectif

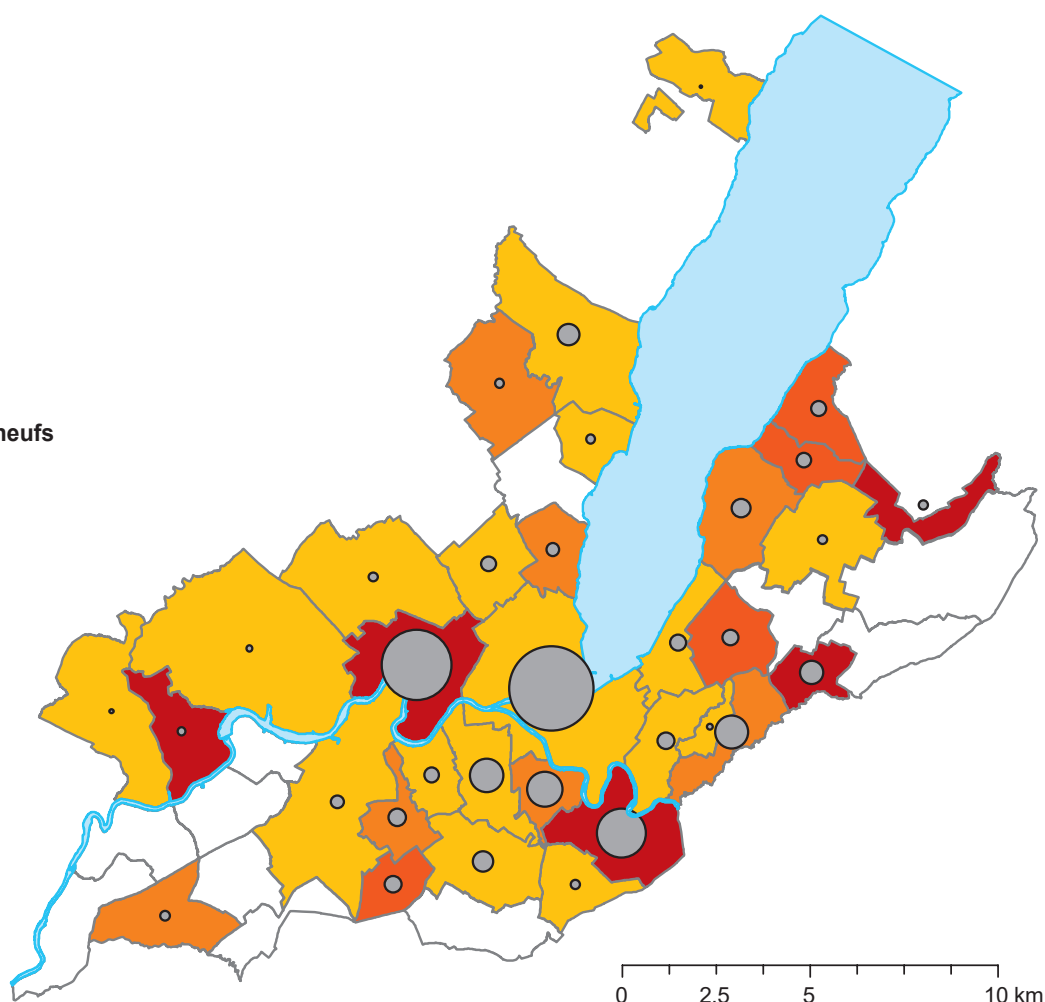


Canton : 2 571

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 31.12.2021).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2021 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2021					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)	101	9	9,8	- 50	- 33,1	426	- 123	- 22,4
Bâtiments non résidentiels (2)	6	3	100,0	- 1	- 14,3	30	- 9	- 23,1
Maisons individuelles	54	- 6	- 10,0	- 33	- 37,9	241	- 69	- 22,3
Bâtiments à plusieurs logements	38	13	52,0	3	8,6	122	- 9	- 6,9
Bâtiments mixtes	3	- 1	- 25,0	- 19	- 86,4	33	- 36	- 52,2
Bâtiments mis en chantier (total)	73	- 38	- 34,2	- 16	- 18,0	424	- 73	- 14,7
Bâtiments non résidentiels (2)	4	- 3	- 42,9	- 7	- 63,6	23	- 23	- 50,0
Maisons individuelles	39	- 19	- 32,8	- 9	- 18,8	253	- 34	- 11,8
Bâtiments à plusieurs logements	16	- 11	- 40,7	- 2	- 11,1	100	- 18	- 15,3
Bâtiments mixtes	14	- 5	- 26,3	2	16,7	48	2	4,3
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	1 102	- 51	- 4,4	21	1,9	///	///	///
Bâtiments non résidentiels (2)	91	- 7	- 7,1	- 17	- 15,7	///	///	///
Maisons individuelles	558	- 14	- 2,4	65	13,2	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	316	- 23	- 6,8	- 39	- 11,0	///	///	///
Bâtiments mixtes	137	- 7	- 4,9	12	9,6	///	///	///
Bâtiments construits (total)	124	34	37,8	7	6,0	406	21	5,5
Bâtiments non résidentiels (2)	11	7	175,0	- 6	- 35,3	36	- 1	- 2,7
Maisons individuelles	53	7	15,2	- 11	- 17,2	193	- 14	- 6,8
Bâtiments à plusieurs logements	39	3	8,3	8	25,8	135	28	26,2
Bâtiments mixtes	21	17	425,0	16	320,0	42	8	23,5
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	863	415	92,7	126	17,1	2 438	- 782	- 24,3
Bâtiments mis en chantier (total)	358	- 170	- 32,2	- 120	- 25,1	1 746	- 1 254	- 41,8
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	8 066	- 451	- 5,3	- 632	- 7,3	///	///	///
Bâtiments construits (total)	800	318	66,1	329	69,8	2 342	512	28,0
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	1 018	622	157,1	354	53,3	2 759	- 416	- 13,1
Bâtiments mis en chantier (total)	333	- 171	- 33,9	- 107	- 24,3	1 765	- 894	- 33,6
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 197	- 374	- 4,9	- 135	- 1,8	///	///	///
Bâtiments construits (total)	703	270	62,6	293	71,3	1 870	361	24,0
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (4)	470	- 317	- 40,3	- 880	- 65,2	1 677	- 688	- 29,1
Logements autorisés	748	274	57,8	- 277	- 27,0	2 571	- 2 356	- 47,8
Logements mis en chantier	444	- 530	- 54,4	- 399	- 47,3	2 611	- 29	- 1,1
Logements en cours de construction (3)	8 239	- 502	- 5,7	- 576	- 6,5	///	///	///
Logements construits	946	254	36,7	438	86,2	3 215	976	43,6
Gain total (5)	881	185	26,6	502	132,5	3 238	1 064	48,9
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	84 252	75 556	868,9	42 240	100,5	178 846	- 63 863	- 26,3
Surfaces mises en chantier	30 057	14 933	98,7	10 519	53,8	66 924	- 235 848	- 77,9
Surfaces en cours de construction (3)	670 618	- 19 143	- 2,8	- 125 993	- 15,8	///	///	///
Surfaces construites	47 553	11 006	30,1	18 109	61,5	199 445	97 724	96,1

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

(2) Y compris les bâtiments avec logements de service ainsi que les foyers avec soins médicaux et/ou services d'assistance sociale.

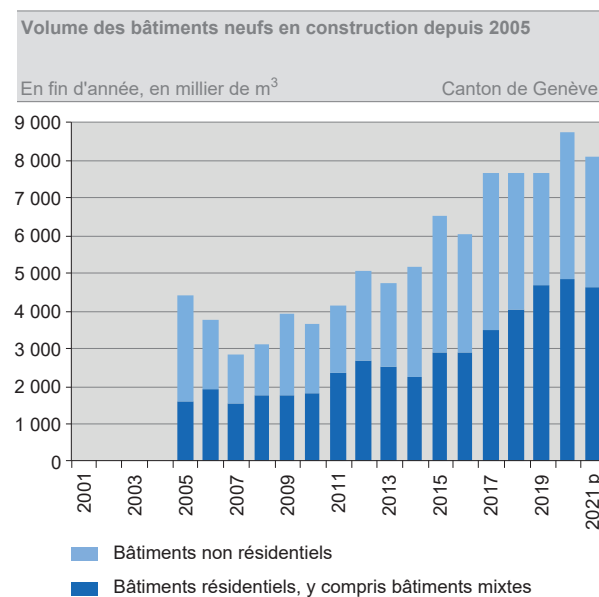
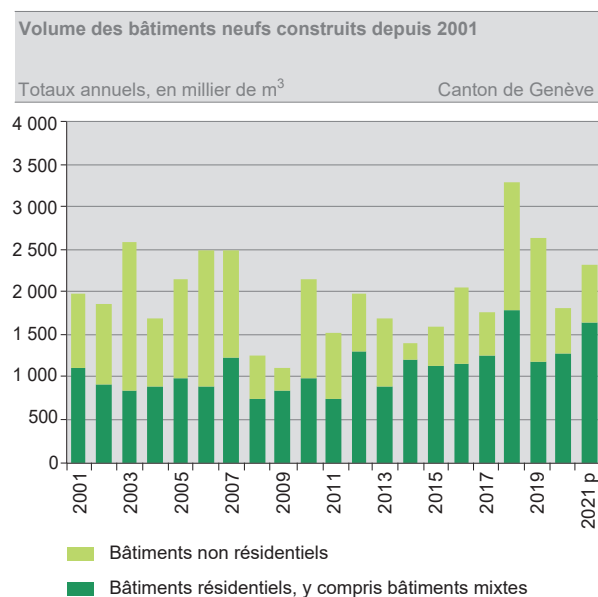
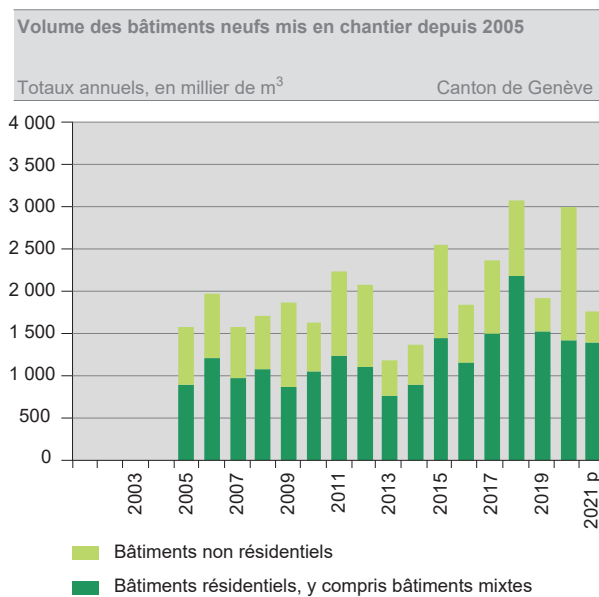
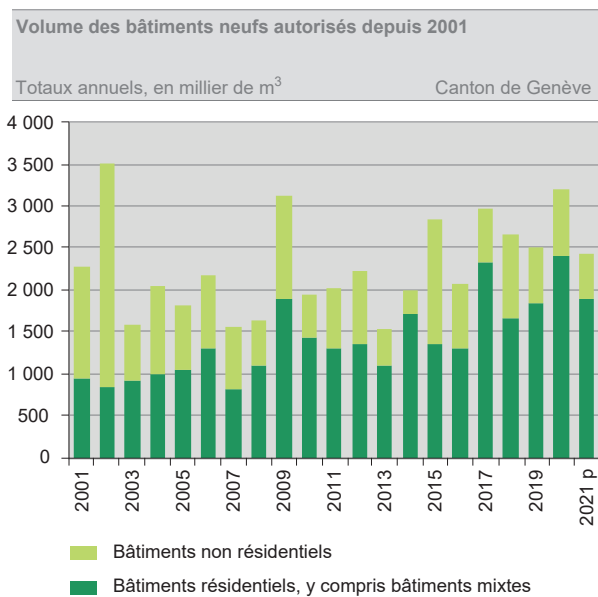
(3) Situation en fin de trimestre.

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

(5) 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.

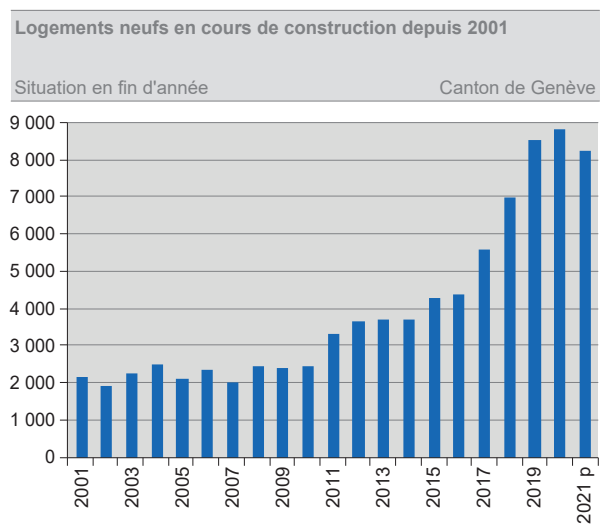
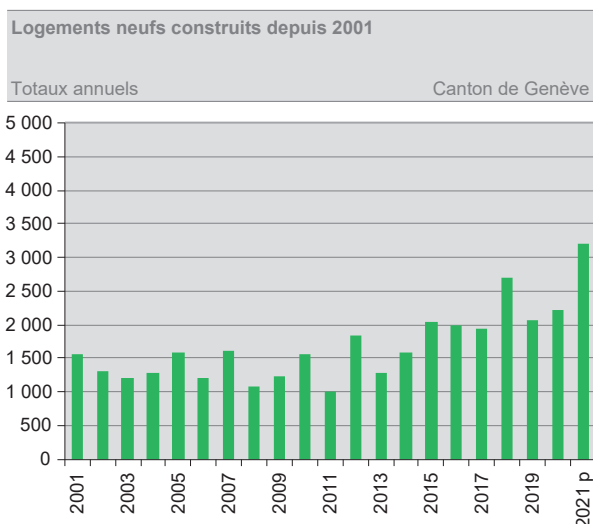
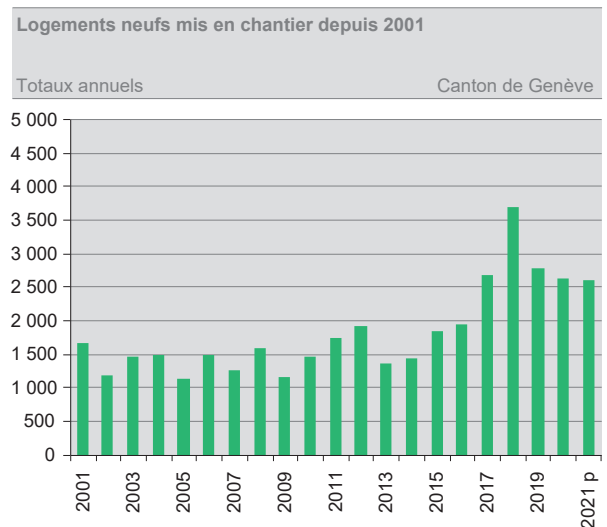
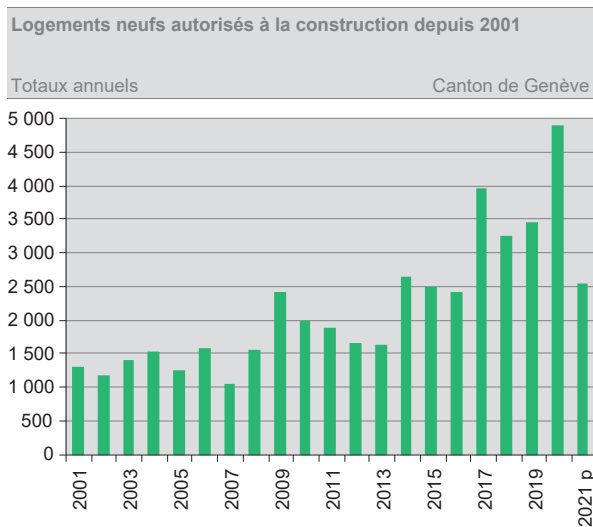
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS NEUFS



Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS NEUFS



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 :

- Etat et structure des bâtiments et des logements : https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09_02
- Activité et dépenses de la construction : https://statistique.ge.ch/domaines/aperçu.asp?dom=09_04