

N° 04 – MARS 2023

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2022

Au cours de l'année 2022, 3 805 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (3 291) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. La barre des 3 000 logements neufs construits est ainsi dépassée pour la deuxième année consécutive, ce qui n'était plus arrivé 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. Elle coïncide avec la réalisation de grands ensembles tels que *Le Lignon*, *Les Avanchets* ou encore *Cité-Nouvelle*.

En 2022, en prenant en compte les logements issus de transformations (514) ainsi que les logements détruits (640), le gain total se fixe à 3 165 logements.

Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (2 150).

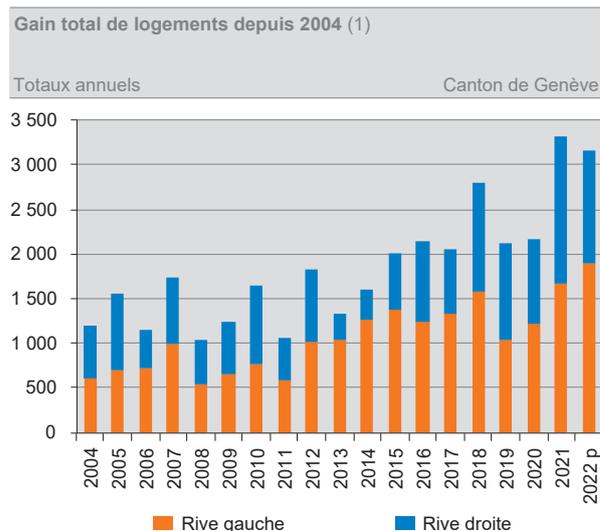
Le parc de logements du canton de Genève s'établit à 245 966 unités à fin 2022. La rive gauche du Rhône et du lac Léman groupe 60 % du parc cantonal (147 026 logements) et la rive droite 40 % (98 940).

En 2022, le gain total est de 1 913 logements pour la rive gauche et de 1 252 logements pour la rive droite. L'écart est similaire à celui des années précédentes puisqu'en moyenne, entre 2012 et 2021, le gain annuel est de 1 287 logements pour la rive gauche et de 863 logements pour la rive droite.

Gain total de logements en 2022 (1)	
Totaux annuels	Canton de Genève
Logements construits	3 805
Logements issus de nouvelles constructions	3 291
Logements issus de transformations	514
dont issus d'aménagements de combles	9
dont issus de surélévations d'immeubles	182
Logements détruits	- 640
Logements démolis	- 513
Logements perdus suite à des transformations	- 127
Gain total de logements	3 165

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier



(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 2022 se fixe à 8 215, un chiffre légèrement plus bas qu'à fin 2021 (8 501), mais qui reste historiquement haut.

Logements neufs		
Chiffres annuels		
	Canton de Genève	
	Année 2022 (1)	Moyenne entre 2012 et 2021
Construits	3 291	2 104
En cours de construction (2)	8 215	5 524
Mis en chantier	2 658	2 307
Autorisés	3 084	2 912
En requête	2 866	3 303

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

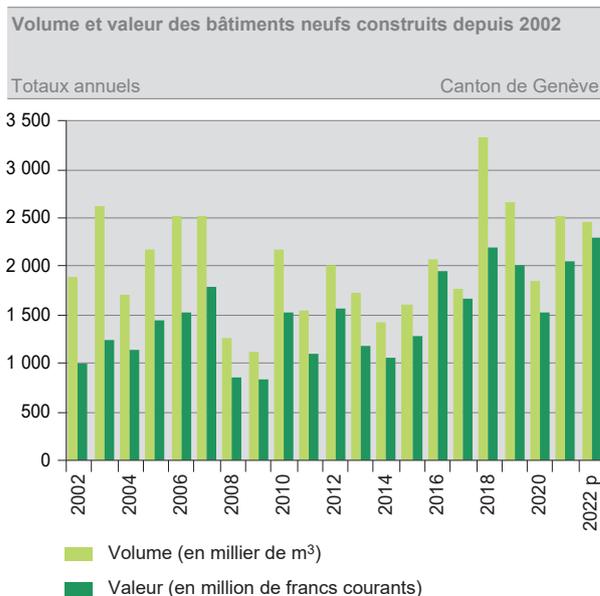
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de bâtiments

En 2022, 527 nouveaux bâtiments ont été construits. Un chiffre plutôt élevé en comparaison avec les années précédentes (400 bâtiments en moyenne au cours des dix dernières années). Une majorité des bâtiments construits sont des maisons individuelles (61 %). 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 2022, contre 135 en moyenne entre 2012 et 2021) et que le nombre moyen de logements par bâtiment est grand (17 en 2022, contre 14 en moyenne entre 2012 et 2021).

L'ensemble des bâtiments nouvellement construits représentent un volume de 2,449 millions de m³ et une valeur de 2,282 milliards de francs, des chiffres plutôt hauts par rapport aux dernières années (en moyenne, entre 2012 et 2021, 2,088 millions de m³ et 1,638 milliard de francs courants).

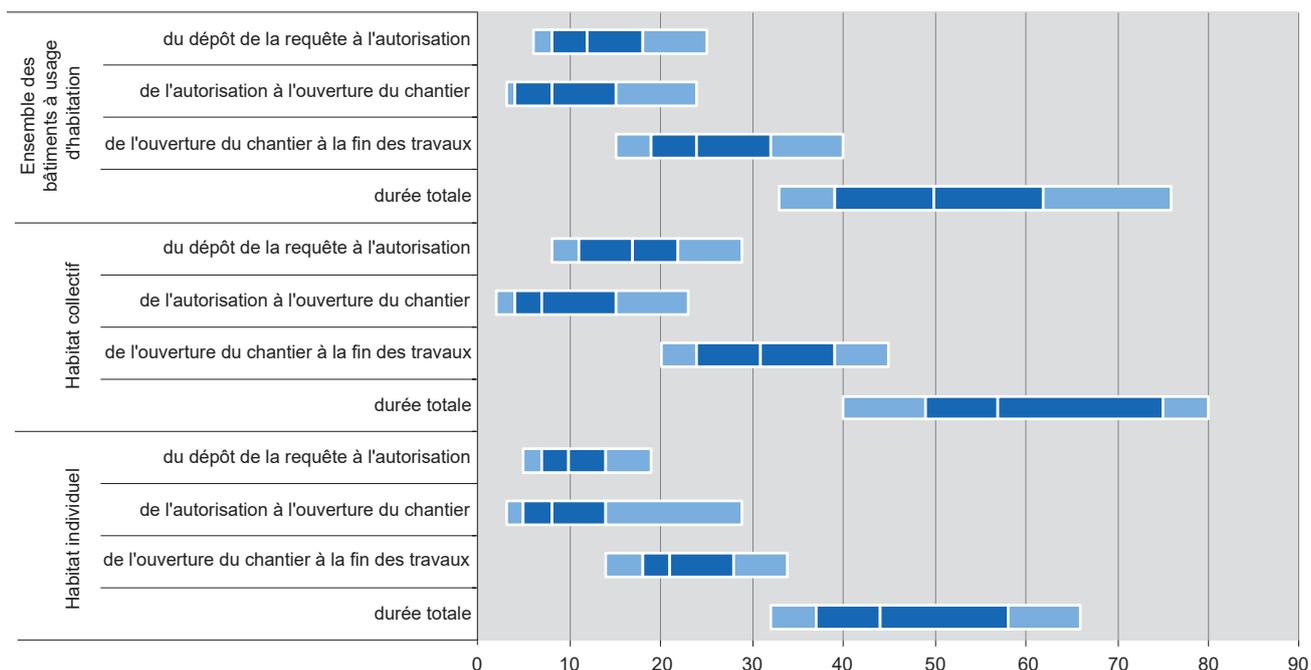
En amont dans le processus de construction, le nombre de bâtiments en cours de construction à fin 2022 est lui aussi important (948). Ces bâtiments représentent un volume de 7,739 millions de m³ et une valeur de 7,363 milliards de francs, des chiffres élevés par rapport à la moyenne des dix dernières années (respectivement 6,689 millions de m³ et 5,261 milliards de francs courants).



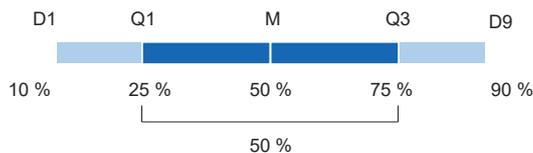
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation achevés en 2022

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2022, 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 50 mois. Cette durée est inférieure à 33 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 76 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 44 mois, alors qu'elle s'élève à 57 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 21 mois pour une maison individuelle et de 31 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 2022 ?

En 2022, 3 291 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Un grand nombre se concentrent dans la commune de Thônex (737 logements), en ville de Genève (686) et dans la commune de Vernier (409).

La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. A Thônex, 539 logements ont été livrés dans le cadre du projet des *Communaux d'Am-billy*. Ces logements viennent s'ajouter aux 132 déjà livrés fin 2021, ce qui marque la fin de la première étape de ce projet d'envergure.

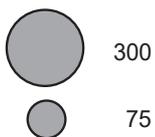
A Vernier, 396 logements supplémentaires ont été livrés dans le quartier de l'Étang. Ce nouveau quartier compte désormais 870 logements habitables et son développement se poursuit avec la construction de logements destinés à des étudiants et à de l'hôtellerie.

En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Dans le quartier des Allières (Eaux-Vives), 158 logements ont été construits et 239 sont toujours en cours de construction. Par ailleurs, 156 logements ont été livrés dans le quartier de Frontenex, également dans le secteur des Eaux-Vives.

En considérant le nombre de logements neufs construits en 2022 dans une commune par rapport à l'ensemble de son parc, la commune de Bellevue est la plus dynamique, avec un ratio de 18 %. Cela s'explique par la construction durant l'année des 287 logements issus du projet *Les Hauts-du-Château*. Thônex et Hermance suivent avec des ratios de respectivement 10 % et 9 %.

Logements neufs construits, par commune, en 2022
Chiffres annuels provisoires Canton de Genève

Effectif

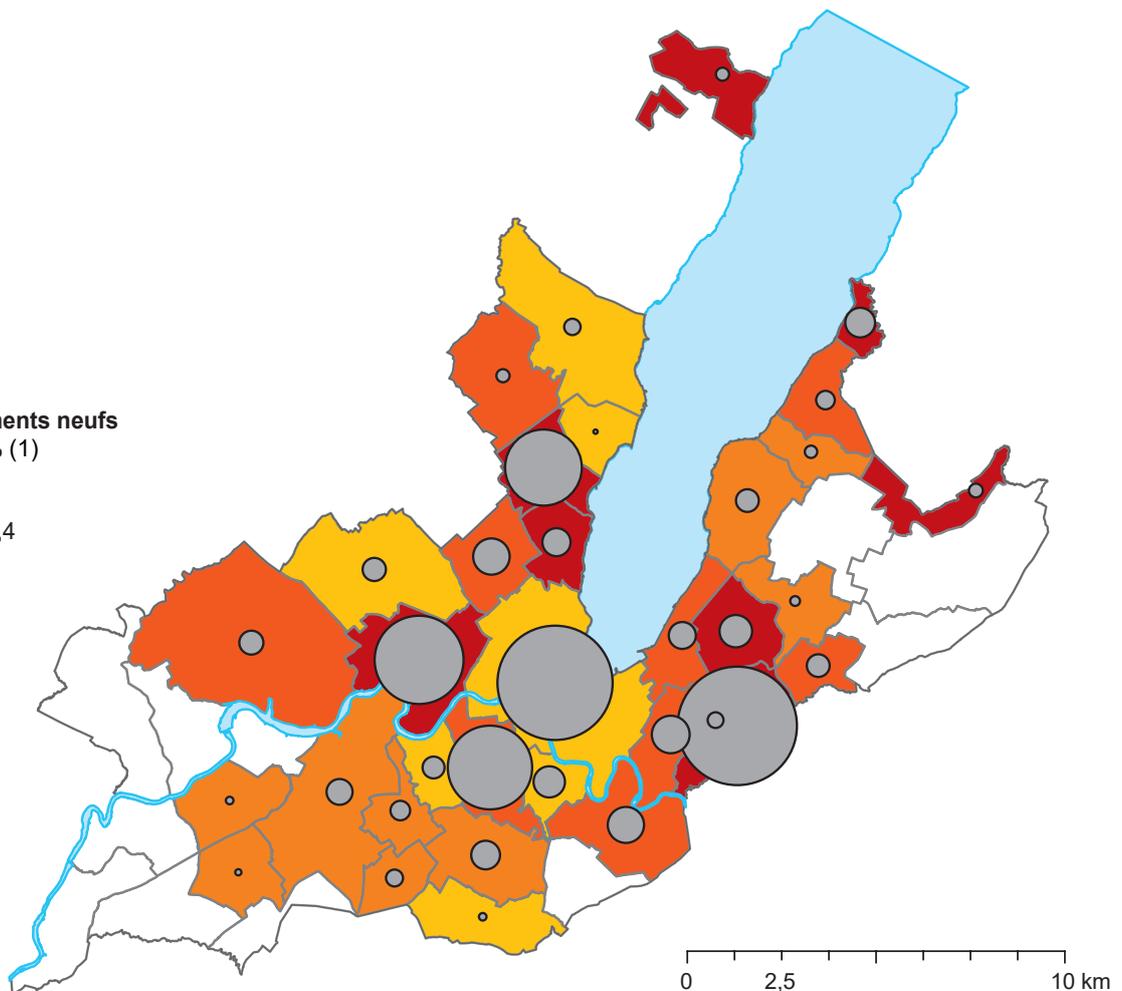


Canton : 3 291

Ratio des logements neufs construits, en % (1)



Canton : 1,3



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2022).

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

Où est-on en train de construire ?

A fin 2022, 8 215 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. Le seuil de 1 000 logements est dépassé en ville de Genève (2 350), à Vernier (1 171) et à Lancy (1 054).

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 en ville de Genève, où 772 logements sont en cours de construction dans le quartier des Vernets, à la place de l'ancienne caserne. Au total, ce nouveau quartier comptera près de 1 350 nouveaux logements.

A Vernier, 466 logements sont en cours de construction dans le quartier de l'Etang. Ils sont situés dans le dernier bâtiment résidentiel prévu dans le cadre de ce projet d'envergure et sont destinés à des étudiants et à de l'hôtellerie.

A Lancy, 305 logements sont en cours de construction dans le quartier de Surville, où 48 logements neufs ont déjà été livrés durant l'année. Par ailleurs, 228 logements sont en cours de construction dans le quartier du Bachtet.

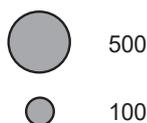
En considérant le nombre de logements en cours de construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Troinex va connaître une croissance de 37 % de son parc de logements à court terme. En effet, à fin 2022, 377 logements sont en cours de construction, pour l'essentiel dans le cadre du projet immobilier *Le Parc des Crêts*.

Logements neufs en cours de construction, par commune, à fin 2022

Chiffres annuels provisoires

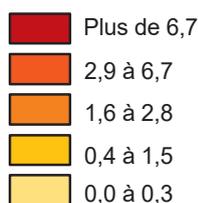
Canton de Genève

Effectif

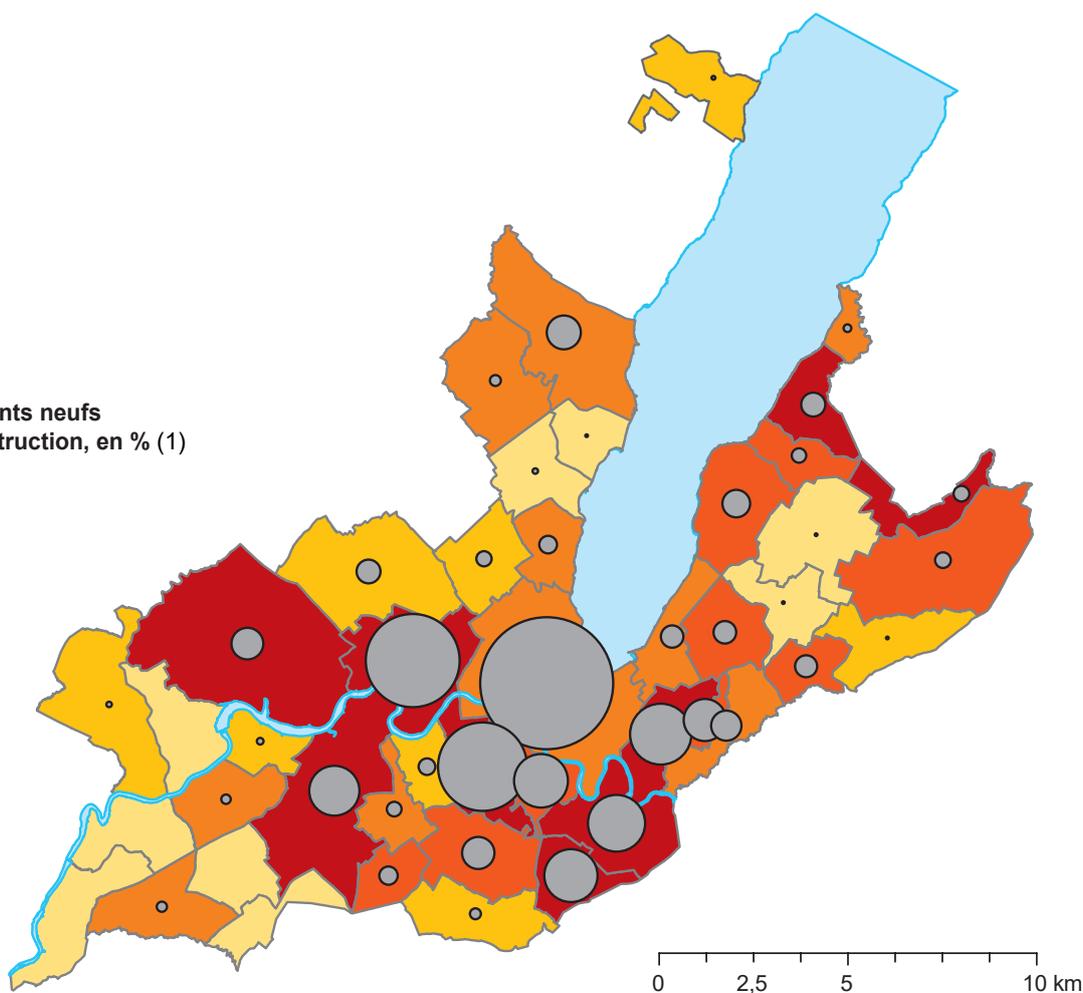


Canton : 8 215

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



Canton : 3,3



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2022).

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

Où construira-t-on ?

En 2022, 3 084 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Un grand nombre se concentrent en ville de Genève (1 008 logements) et dans les communes de Carouge (505) et de Vernier (323). La plupart de ces logements font partie de « grands projets » immobiliers.

En ville de Genève, près de 340 logements ont été autorisés à la route des Acacias. A Carouge, près de 500 logements ont été autorisés au chemin de Pinchat. A noter que les permis de construire relatifs à ces deux projets font l'objet de recours.

A Vernier, environ 230 logements ont été autorisés dans le quartier de Châtelaine-Simonet. Ces logements seront, pour la plupart, réservés à des étudiants.

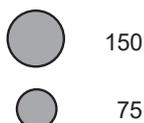
En considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc, la commune de Vandœuvres présente le ratio le plus élevé. Les 109 logements autorisés représentent 9 % du parc de logements de cette commune. Les communes de Jussy et Anières suivent de près avec des ratios de respectivement 8 % et 7 %.

Logements neufs autorisés, par commune, en 2022

Chiffres annuels provisoires

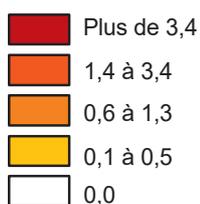
Canton de Genève

Effectif

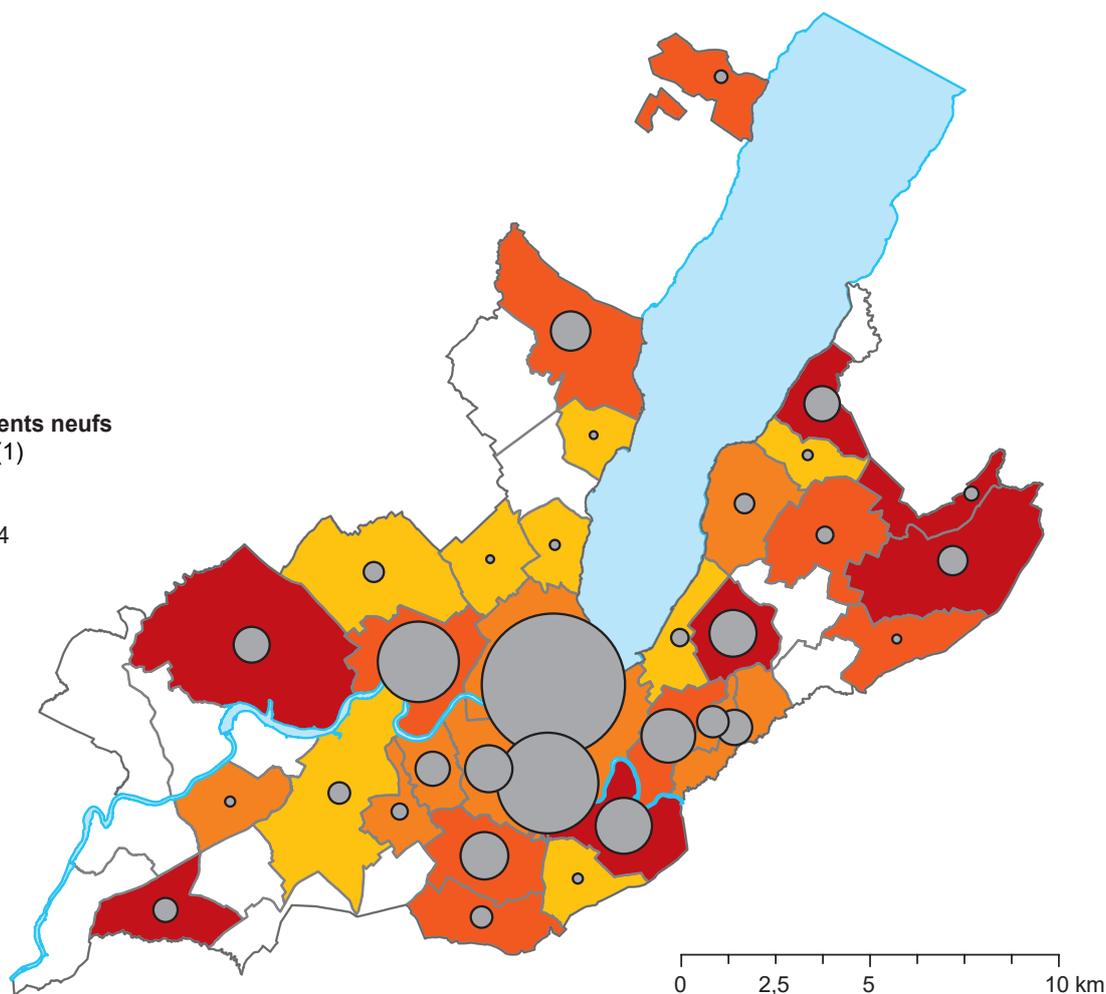


Canton : 3 084

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 1,3



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2022).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2022 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2022					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)	96	- 10	- 9,4	- 15	- 13,5	390	- 50	- 11,4
Bâtiments non résidentiels (2)	18	10	125,0	11	157,1	52	18	52,9
Maisons individuelles	54	19	54,3	- 7	- 11,5	194	- 55	- 22,1
Bâtiments à plusieurs logements	15	- 27	- 64,3	- 25	- 62,5	92	- 32	- 25,8
Bâtiments mixtes	9	- 12	- 57,1	6	200,0	52	19	57,6
Bâtiments mis en chantier (total)	90	11	13,9	7	8,4	355	- 78	- 18,0
Bâtiments non résidentiels (2)	6	1	20,0	- 1	- 14,3	24	- 2	- 7,7
Maisons individuelles	48	- 2	- 4,0	6	14,3	206	- 49	- 19,2
Bâtiments à plusieurs logements	26	11	73,3	6	30,0	96	- 8	- 7,7
Bâtiments mixtes	10	1	11,1	- 4	- 28,6	29	- 19	- 39,6
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	948	- 42	- 4,2	- 165	- 14,8	///	///	///
Bâtiments non résidentiels (2)	83	- 3	- 3,5	- 5	- 5,7	///	///	///
Maisons individuelles	448	- 35	- 7,2	- 108	- 19,4	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	292	- 5	- 1,7	- 38	- 11,5	///	///	///
Bâtiments mixtes	125	1	0,8	- 14	- 10,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	134	- 4	- 2,9	- 7	- 5,0	527	98	22,8
Bâtiments non résidentiels (2)	9	2	28,6	- 4	- 30,8	29	- 13	- 31,0
Maisons individuelles	82	- 4	- 4,7	21	34,4	321	119	58,9
Bâtiments à plusieurs logements	32	- 3	- 8,6	- 14	- 30,4	133	- 10	- 7,0
Bâtiments mixtes	11	1	10,0	- 10	- 47,6	44	2	4,8
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	700	- 164	- 19,0	- 200	- 22,2	3 235	753	30,3
Bâtiments mis en chantier (total)	621	311	100,1	235	60,8	2 079	306	17,3
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 739	70	0,9	- 217	- 2,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	656	- 35	- 5,1	- 281	- 30,0	2 449	- 70	- 2,8
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	636	12	1,9	- 405	- 38,9	2 509	- 277	- 9,9
Bâtiments mis en chantier (total)	687	425	162,5	318	86,2	2 202	400	22,2
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 363	161	2,2	144	2,0	///	///	///
Bâtiments construits (total)	585	- 95	- 14,0	- 244	- 29,5	2 282	244	11,9
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (4)	414	- 753	- 64,5	- 101	- 19,6	2 866	1 142	66,2
Logements autorisés	664	- 408	- 38,1	- 108	- 14,0	3 084	488	18,8
Logements mis en chantier	1 182	718	154,7	710	150,4	2 658	20	0,8
Logements en cours de construction (3)	8 215	283	3,6	- 286	- 3,4	///	///	///
Logements construits	941	237	33,7	- 66	- 6,6	3 291	12	0,4
Gain total (5)	795	84	11,8	- 223	- 21,9	3 165	- 165	- 5,0
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	60 759	31 456	107,3	- 2 397	- 3,8	217 105	59 280	37,6
Surfaces mises en chantier	13 324	6 442	93,6	- 16 808	- 55,8	122 592	55 593	83,0
Surfaces en cours de construction (3)	658 075	- 12 763	- 1,9	- 27 722	- 4,0	///	///	///
Surfaces construites	26 170	- 19 152	- 42,3	- 30 974	- 54,2	128 407	- 87 812	- 40,6

(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.

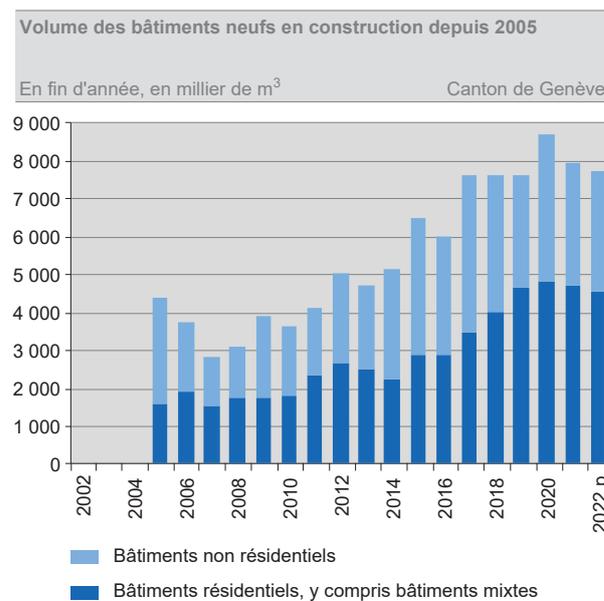
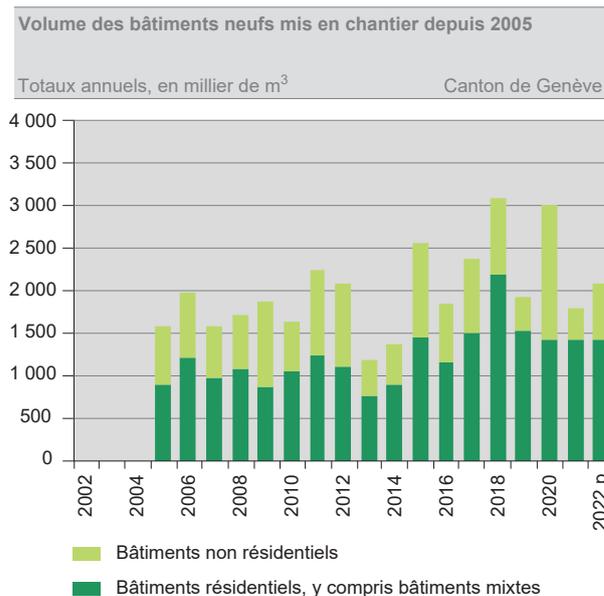
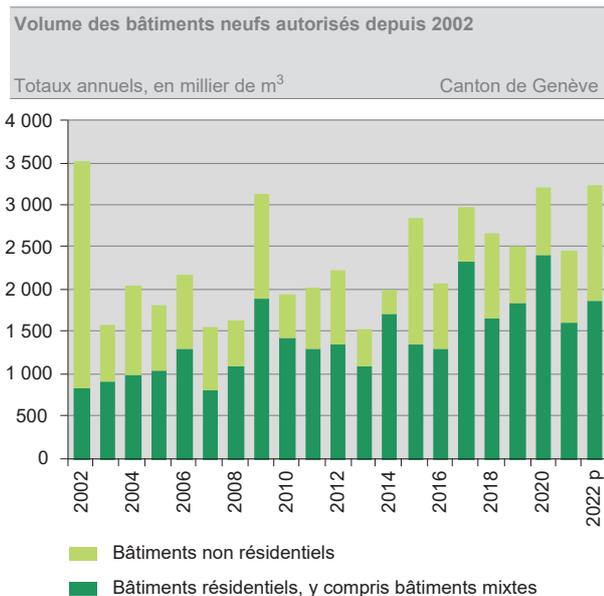
(3) Situation en fin de trimestre.

(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.

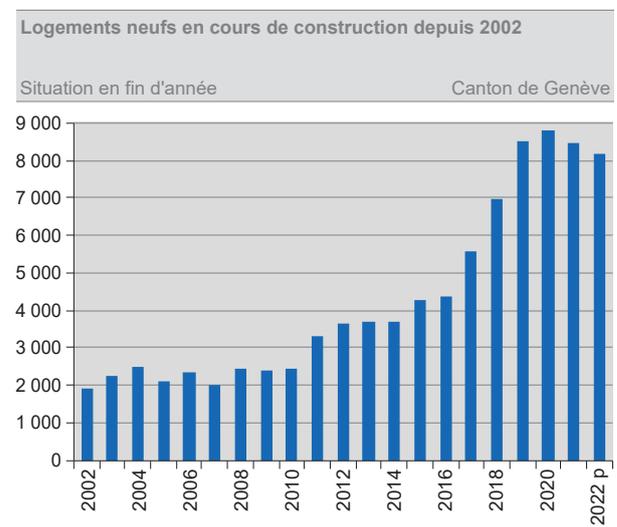
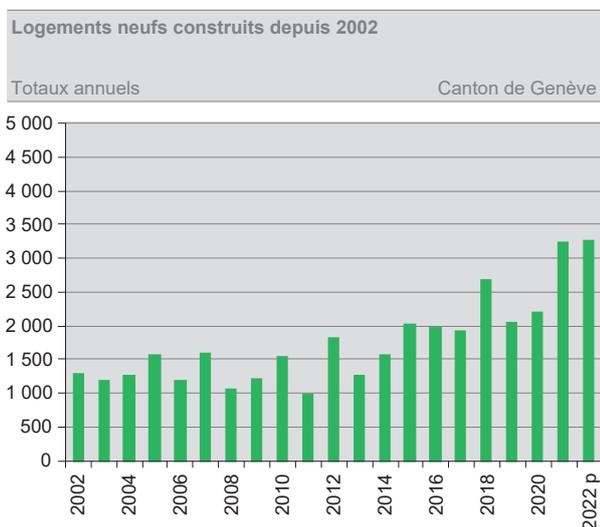
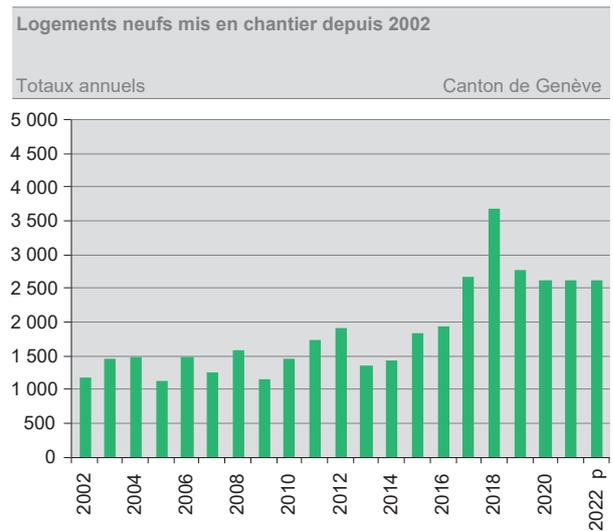
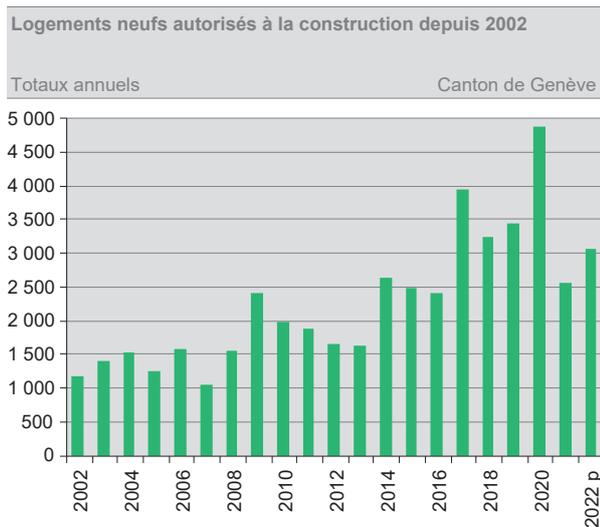
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

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