

N° 03 – MARS 2024

INFORMATIONS STATISTIQUES

MOUVEMENT DE LA CONSTRUCTION EN 2023

Au cours de l'année 2023, 3 913 logements ont été construits dans le canton de Genève. La majorité d'entre eux (3 456) se situent dans des bâtiments nouvellement construits. La barre des 3 000 logements neufs est ainsi dépassée pour la troisième année consécutive, ce qui n'était plus arrivé depuis 1975. A noter que 1975 marque la fin d'une période de quinze 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 2023, en prenant en compte les logements issus de transformations (457) ainsi que les logements détruits (298), le gain total se fixe à 3 615 logements. Ce résultat est nettement supérieur à la moyenne des dix dernières années (2 289).

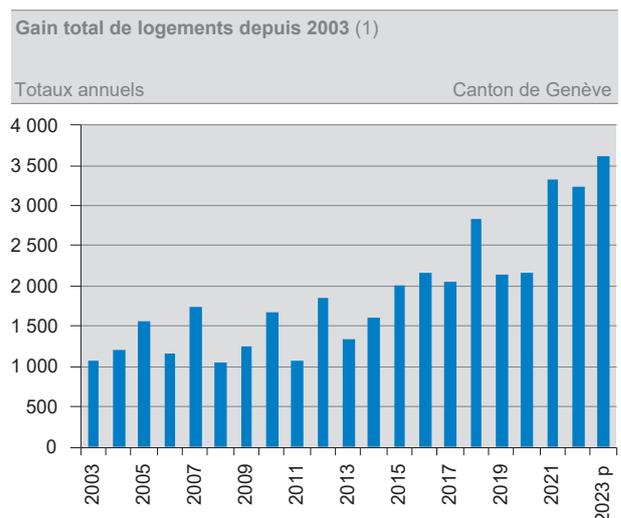
Gain total de logements en 2023 (1)	
Totaux annuels	Canton de Genève
Logements construits	3 913
Logements issus de nouvelles constructions	3 456
Logements issus de transformations	457
<i>dont</i> issus d'aménagements de combles	25
<i>dont</i> issus de surélévations d'immeubles	204
Logements détruits	- 298
Logements démolis	- 152
Logements perdus suite à des transformations	- 146
Gain total de logements	3 615

(1) Chiffres provisoires.

Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Le parc de logements du canton de Genève s'établit à 249 770 unités à fin 2023. La ville de Genève groupe à elle seule 112 933 logements, soit 45 % du parc cantonal. Vernier et Lancy suivent avec respectivement 16 479 et 16 074 logements.

La part de la ville de Genève dans le parc cantonal de logements a tendance à se réduire depuis vingt ans. En 2003, elle était de 49 %, soit 4 points de pourcentage de plus qu'en 2023. Dans le même temps, la part de la quasi-totalité des autres communes s'accroît, mais de manière bien moins marquée. Les augmentations les plus sensibles sont observées à Lancy, dont la part passe de 5,8 % à 6,4 % (soit 0,6 point de pourcentage), Meyrin (de 4,1 % à 4,5 %) et Plan-les-Ouates (de 1,5 % à 1,9 %).



(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

Si le gain total de logement a atteint un pic en 2023, le rythme de construction devrait ralentir. Ainsi, les logements mis en chantier sont en recul (2 032 en 2023, contre 2 381 en moyenne entre 2013 et 2022) et le nombre de logements en cours de construction (7 470 à fin 2023) est assez nettement inférieur au niveau record enregistré à fin 2022 (8 841). Il reste cependant supérieur à celui des dix dernières années (6 097 logements en moyenne). Plus encore, en amont dans le processus de construction, le nombre de logements autorisés (1 800) est faible, largement inférieur à la moyenne des dix dernières années (3 079).

Logements neufs		
Chiffres annuels		
Canton de Genève		
	Année 2023 (1)	Moyenne entre 2013 et 2022
Construits	3 456	2 251
En cours de construction (2)	7 470	6 097
Mis en chantier	2 032	2 381
Autorisés	1 800	3 079
En requête	2 610	3 379

(1) Chiffres provisoires.

(2) Situation en fin de période.

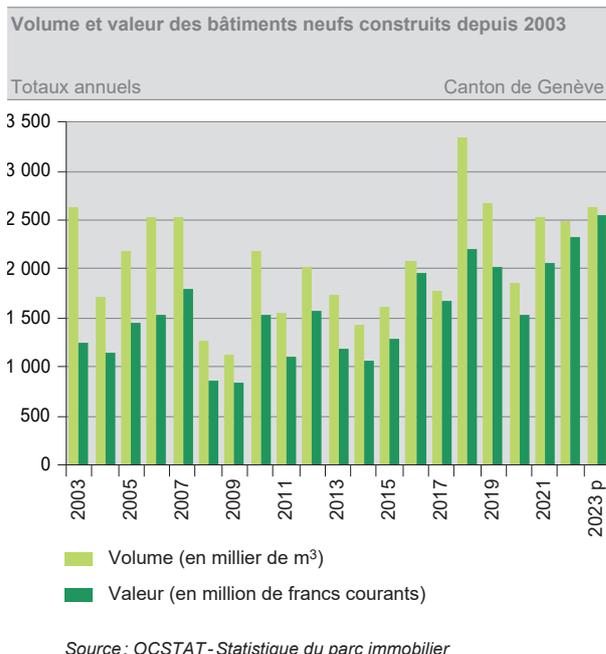
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

Construction de bâtiments

En 2023, 467 nouveaux bâtiments ont été construits, un chiffre un peu plus élevé que la moyenne des dix dernières années (423). Une majorité des bâtiments construits sont des maisons individuelles (52 %). 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, puisqu'il représente 39 % des bâtiments, contre 34 % en moyenne au cours des dix dernières années. En outre, le nombre moyen de logements par bâtiment à plusieurs logements est grand (17 en 2023, contre 14 en moyenne entre 2013 et 2022).

L'ensemble des bâtiments nouvellement construits représentent un volume de 2,619 millions de m³ et une valeur de 2,535 milliards de francs, des chiffres plutôt hauts par rapport aux dernières années (en moyenne, entre 2013 et 2022, 2,136 millions de m³ et 1,713 milliard de francs courants).

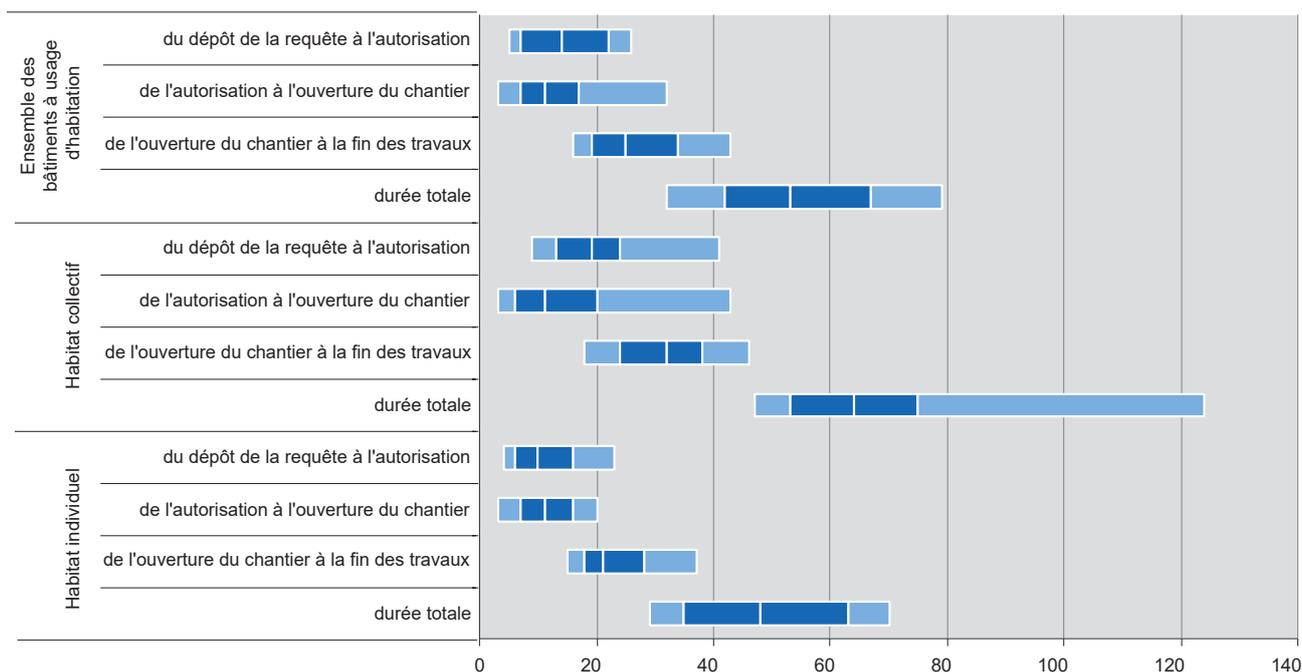
En amont dans le processus de construction, le nombre de bâtiments en cours de construction est inférieur au niveau enregistré ces dernières années : 822 à fin 2023, soit le niveau le plus bas depuis fin 2014. Par contre, le volume (7,611 millions de m³) et la valeur (6,895 milliards de francs) de ces bâtiments sont plutôt élevés par rapport à la moyenne des dix dernières années (respectivement 6,981 millions de m³ et 5,655 milliards de francs courants).



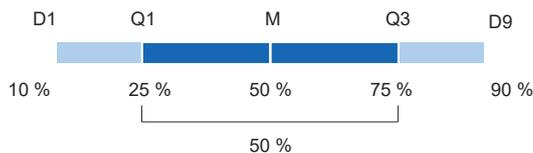
Durée des étapes de construction des bâtiments à usage d'habitation

Pour les bâtiments à usage d'habitation terminés en 2023, 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 53 mois. Cette durée est inférieure à 32 mois pour 10 % des bâtiments et supérieure à 79 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 48 mois, alors qu'elle s'élève à 64 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 32 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 2023 ?

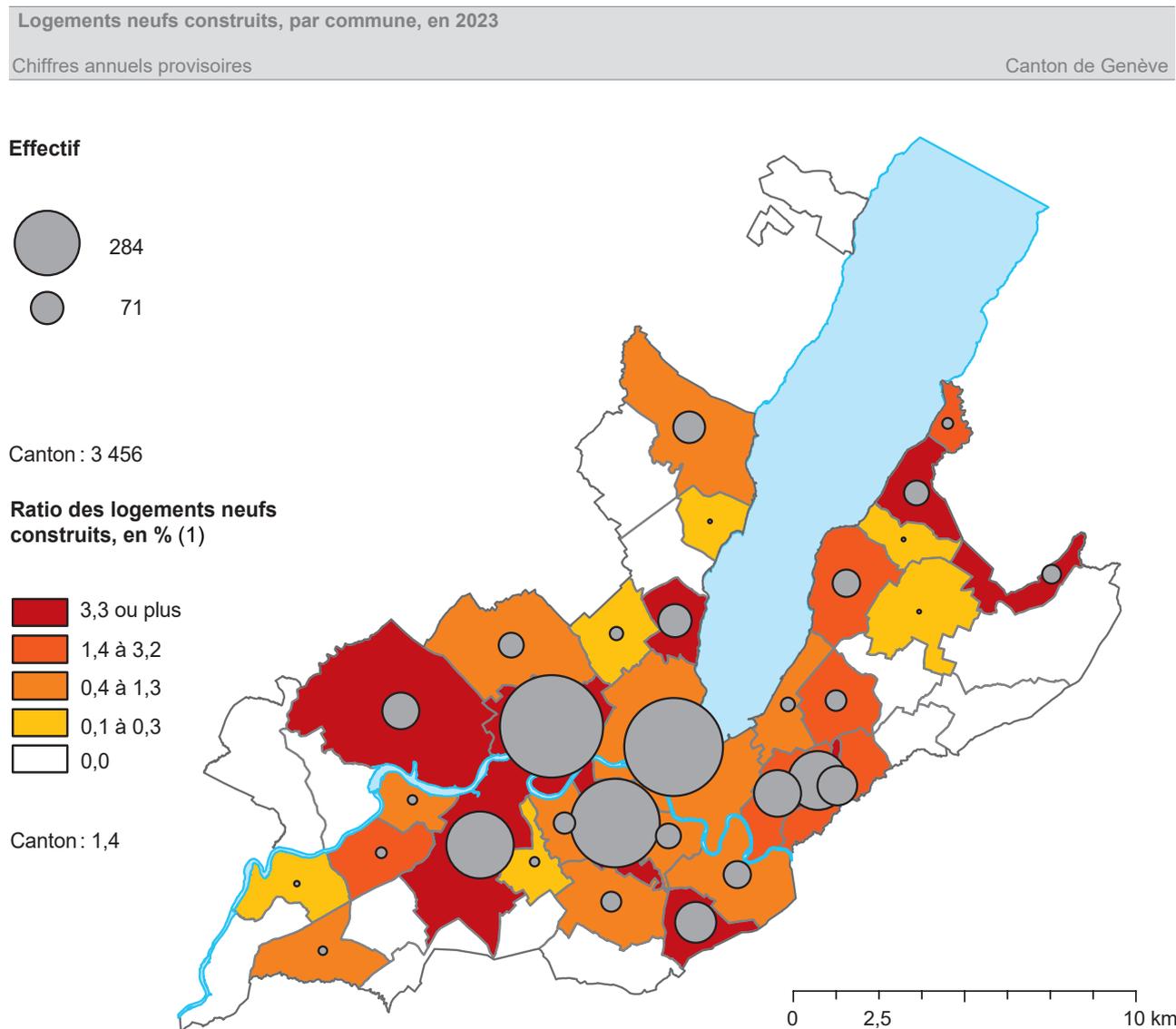
En 2023, 3 456 nouveaux logements ont été construits dans le canton. Un grand nombre se concentrent dans la commune de Vernier (717 logements), en ville de Genève (656) et dans la commune de Lancy (536).

La grande majorité de ces logements font partie de « grands projets » de construction qui regroupent plusieurs bâtiments d'habitat collectif. A Vernier, 466 logements ont été achevés dans le quartier de l'Étang. Il s'agit de logements destinés à des étudiants et à de l'hôtellerie, qui viennent s'ajouter au près de 900 logements terminés dans ce quartier en 2021 et 2022. Par ailleurs, 164 logements ont été terminés au chemin des Campanules à Aire.

En ville de Genève, les projets immobiliers sont plus nombreux, mais pour la plupart de moindre envergure. Dans le quartier des Allières (Eaux-Vives), 237 logements ont été construits. Par ailleurs, 173 logements ont été terminés dans le quartier de La Forêt (Petit-Saconnex).

A Lancy, plusieurs projets sont arrivés à leur terme ou du moins en partie. Ainsi, une centaine de logements ont été achevés à l'avenue du Cimetière, à la route de Saint-Julien et dans le quartier de Surville, où des logements sont encore en cours de construction.

En considérant le nombre de logements neufs construits en 2023 dans une commune par rapport à l'ensemble de son parc, les communes de Gy et de Troinex sont les plus dynamiques, avec un ratio de 10 %. A Gy, cela s'explique par la construction de 24 logements à la route de Bellebouche et, à Troinex, par l'achèvement d'une partie des logements prévus dans le projet immobilier *Le parc des Crêts*.



(1) Nombre de logements neufs construits dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2023).

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

Où est-on en train de construire ?

A fin 2023, 7 470 nouveaux logements sont en cours de construction dans le canton. La ville de Genève en concentre 3 081, Vernier suit avec 892 logements.

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 environ 1 350 logements sont en cours de construction dans le quartier des Vernets, à la place de l'ancienne caserne.

A Vernier, plus de 450 logements sont en cours de construction dans le cadre du projet du quartier Concorde.

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 23 % de son parc de logements à court terme. En effet, à fin 2023, 268 logements sont en cours de construction, pour l'essentiel dans le cadre du projet immobilier *Le Parc des Crêts*, pour lequel une partie des logements a été livrée en 2023.

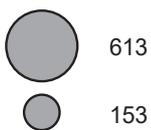
Avec le démarrage des travaux dans le cadre du projet *Grands-Esserts*, où la construction de 342 logements a débuté, la commune de Veyrier va également enregistrer une croissance marquée de son parc de logements à court terme (+ 10 %).

Logements neufs en cours de construction, par commune, à fin 2023

Chiffres annuels provisoires

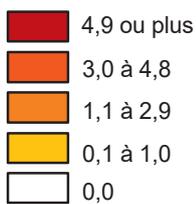
Canton de Genève

Effectif

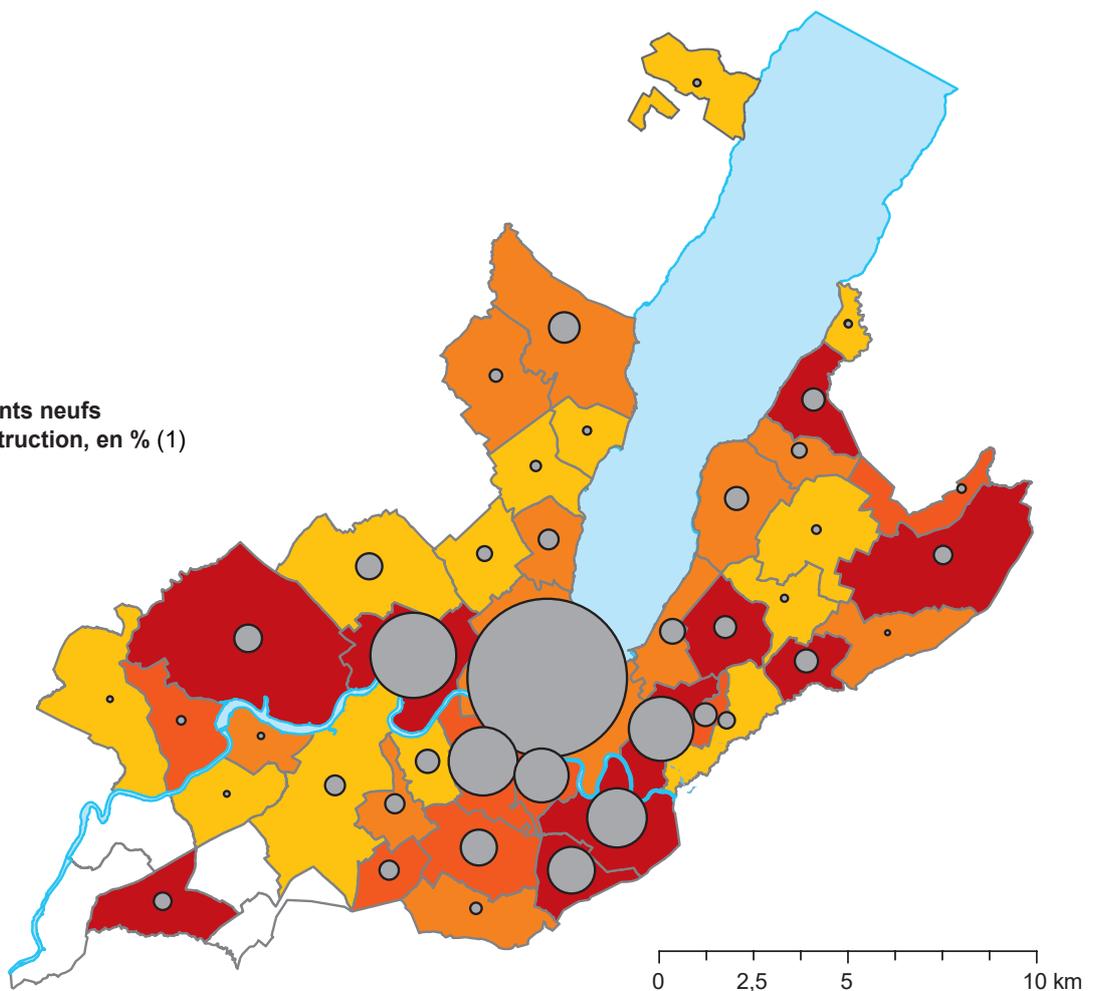


Canton : 7 470

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



Canton : 3,0



(1) Nombre de logements en cours de construction dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2023).

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

Où construira-t-on ?

En 2023, 1 800 nouveaux logements ont été autorisés à la construction. Plus de la moitié sont prévus en ville de Genève (545 logements) et à Thônex (503).

En ville de Genève, plus de 150 logements ont été autorisés dans le quartier de Champel, une bonne partie d'entre eux étant destinés à des étudiants, et environ 130 dans le quartier de Malagnou. A Thônex, plus de 450 logements ont été autorisés dans le quartier de Caran d'Ache. Ils vont engendrer une croissance du parc de logements de la commune de près de 7 %.

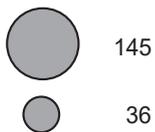
Après Thônex, les communes de Genthod et de Meinier présentent le deuxième ratio le plus élevé en considérant le nombre de logements autorisés à la construction par rapport à l'ensemble du parc. Les 53 logements autorisés à Genthod, de même que les 44 à Meinier représentent 5 % du parc de logements de ces communes.

Logements neufs autorisés, par commune, en 2023

Chiffres annuels provisoires

Canton de Genève

Effectif

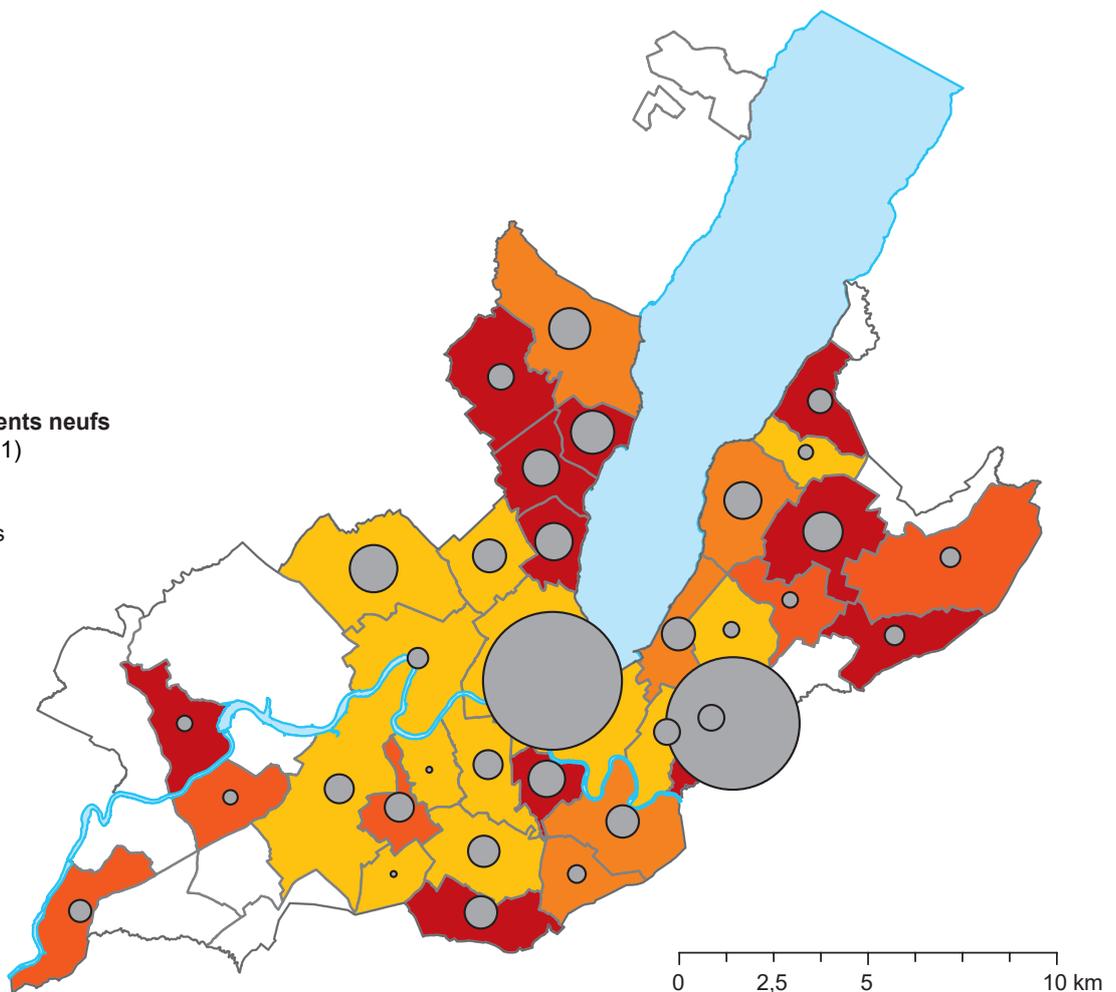


Canton : 1 800

Ratio des logements neufs autorisés, en % (1)



Canton : 0,7



(1) Nombre de logements neufs autorisés dans la commune rapporté au nombre de logements existants (parc immobilier au 31.12.2023).

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

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

QUATRIÈME TRIMESTRE 2023 - chiffres provisoires

CANTON DE GENÈVE

	Résultats du quatrième trimestre 2023					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)	102	4	4,1	-	-	407	12	3,0
Bâtiments non résidentiels (2)	7	5	250,0	- 13	- 65,0	36	- 18	- 33,3
Maisons individuelles	69	1	1,5	14	25,5	275	81	41,8
Bâtiments à plusieurs logements	20	1	5,3	5	33,3	74	- 18	- 19,6
Bâtiments mixtes	6	- 3	- 33,3	- 6	- 50,0	22	- 33	- 60,0
Bâtiments mis en chantier (total)	96	33	52,4	- 3	- 3,0	313	- 52	- 14,2
Bâtiments non résidentiels (2)	16	5	45,5	10	166,7	46	22	91,7
Maisons individuelles	54	23	74,2	- 1	- 1,8	162	- 50	- 23,6
Bâtiments à plusieurs logements	17	5	41,7	- 11	- 39,3	67	- 33	- 33,0
Bâtiments mixtes	9	-	-	- 1	- 10,0	38	9	31,0
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	822	- 20	- 2,4	- 129	- 13,6	///	///	///
Bâtiments non résidentiels (2)	84	3	3,7	2	2,4	///	///	///
Maisons individuelles	384	16	4,3	- 58	- 13,1	///	///	///
Bâtiments à plusieurs logements	233	- 32	- 12,1	- 67	- 22,3	///	///	///
Bâtiments mixtes	121	- 7	- 5,5	- 6	- 4,7	///	///	///
Bâtiments construits (total)	116	5	4,5	- 31	- 21,1	467	- 76	- 14,0
Bâtiments non résidentiels (2)	13	6	85,7	4	44,4	41	12	41,4
Maisons individuelles	38	- 25	- 39,7	- 55	- 59,1	242	- 92	- 27,5
Bâtiments à plusieurs logements	49	17	53,1	15	44,1	142	6	4,4
Bâtiments mixtes	16	7	77,8	5	45,5	42	- 2	- 4,5
Volume des bâtiments (en millier de m³)								
Bâtiments autorisés (total)	546	300	121,8	- 238	- 30,4	1 747	- 1 559	- 47,2
Bâtiments mis en chantier (total)	745	367	97,2	120	19,1	2 311	218	10,4
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	7 611	- 76	- 1,0	- 323	- 4,1	///	///	///
Bâtiments construits (total)	836	- 137	- 14,1	163	24,2	2 619	145	5,9
Valeur des bâtiments (en million de francs)								
Bâtiments autorisés (total)	467	162	53,1	- 214	- 31,4	1 469	- 1 074	- 42,2
Bâtiments mis en chantier (total)	551	223	68,2	- 140	- 20,2	1 862	- 350	- 15,8
Bâtiments en cours de construction (total) (3)	6 895	- 164	- 2,3	- 645	- 8,6	///	///	///
Bâtiments construits (total)	718	- 210	- 22,6	117	19,5	2 535	229	9,9
Nombre de logements neufs								
Logements ayant fait l'objet d'une requête (4)	1 060	571	116,8	561	112,4	2 610	- 342	- 11,6
Logements autorisés	753	456	153,5	- 156	- 17,2	1 800	- 1 538	- 46,1
Logements mis en chantier	345	81	30,7	- 853	- 71,2	2 032	- 652	- 24,3
Logements en cours de construction (3)	7 470	- 739	- 9,0	- 1 371	- 15,5	///	///	///
Logements construits	1 084	- 222	- 17,0	116	12,0	3 456	131	3,9
Gain total (5)	1 153	- 185	- 13,8	299	35,0	3 615	380	11,7
Locaux non résidentiels neufs (surface en m²)								
Surfaces autorisées	31 010	26 275	554,9	- 31 123	- 50,1	124 034	- 94 446	- 43,2
Surfaces mises en chantier	94 866	47 145	98,8	81 541	611,9	202 710	80 117	65,4
Surfaces en cours de construction (3)	623 285	33 069	5,6	- 20 904	- 3,2	///	///	///
Surfaces construites	61 206	- 50 691	- 45,3	34 971	133,3	222 554	68 518	44,5

(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.

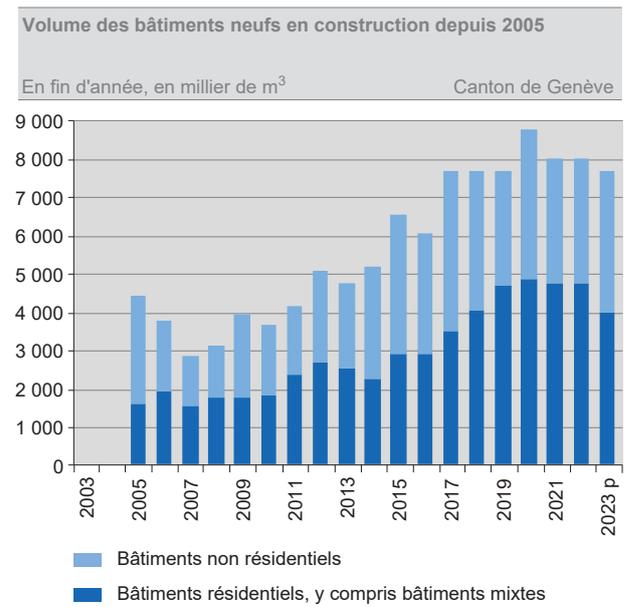
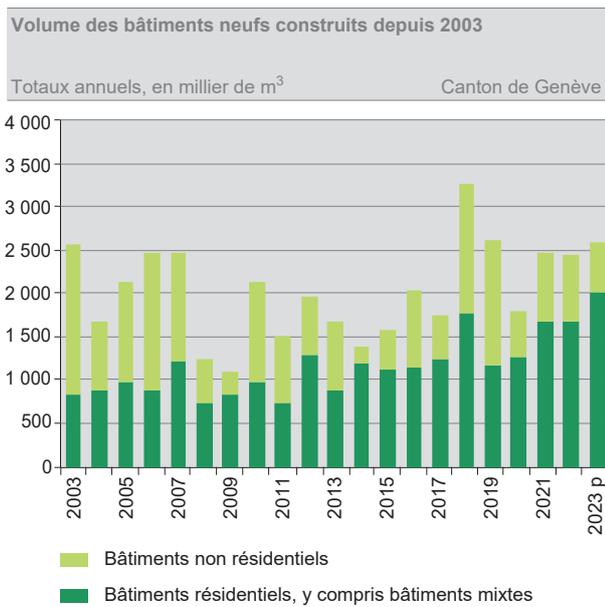
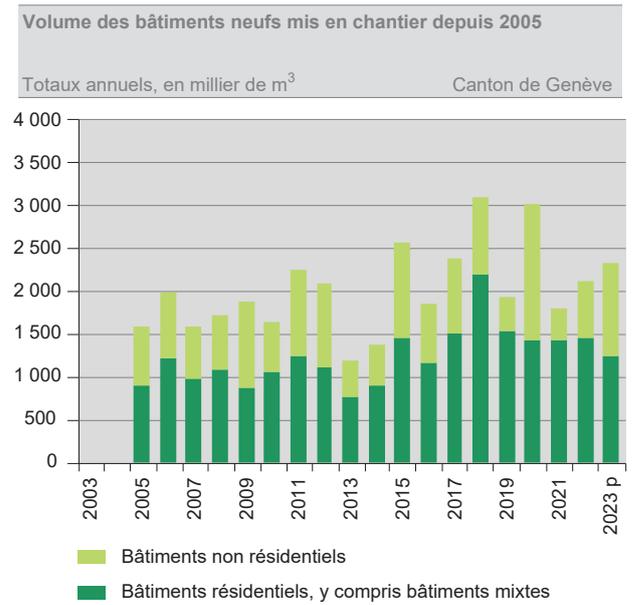
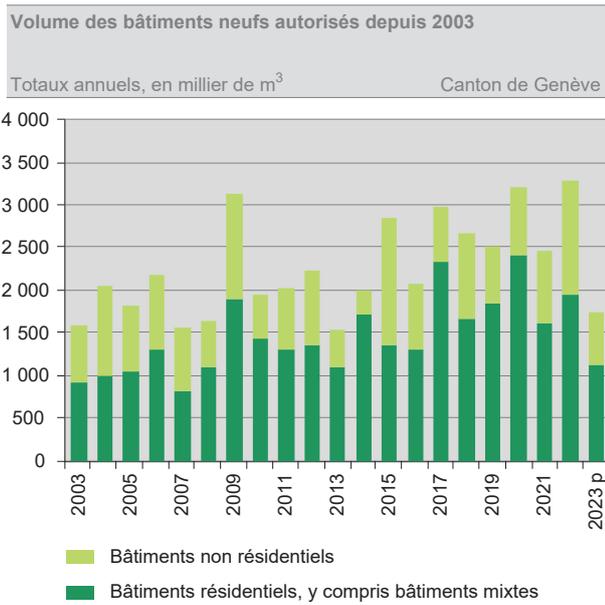
(3) Situation en fin de trimestre.

(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.

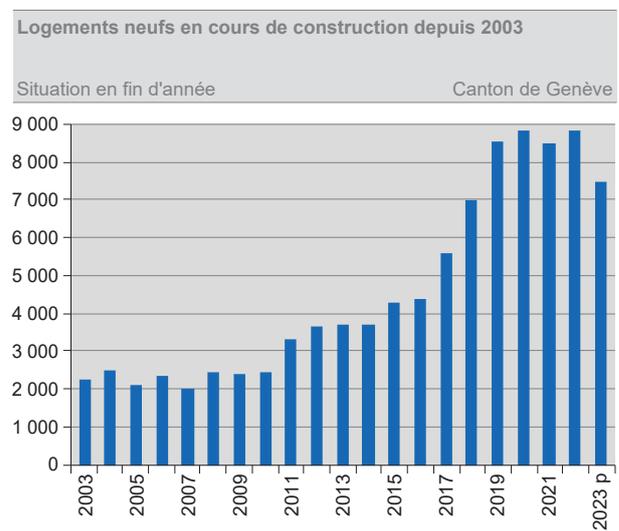
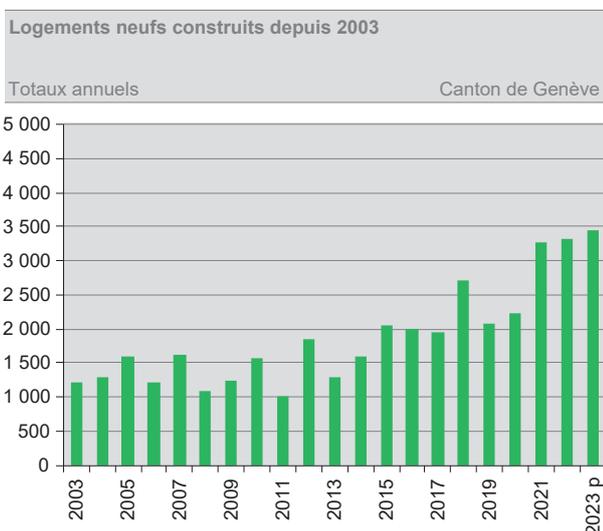
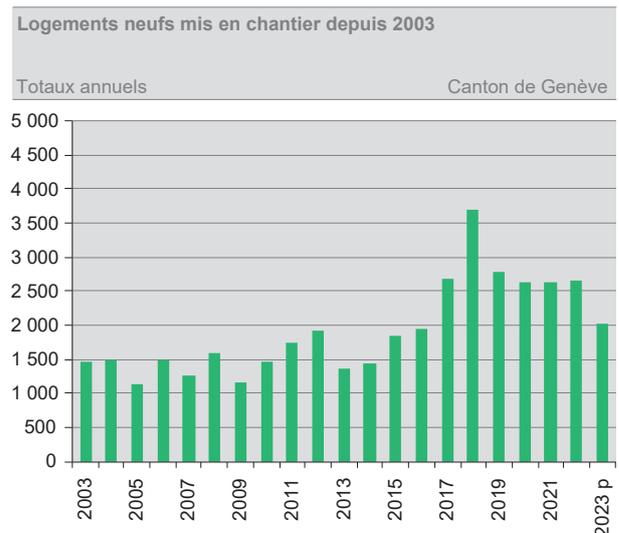
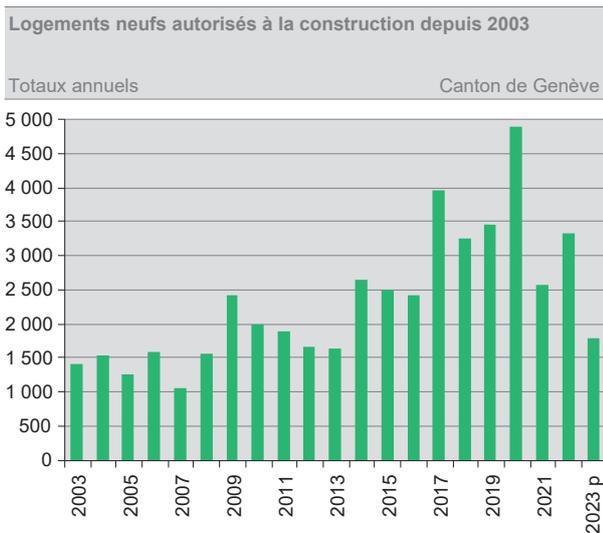
Source : OCSTAT - Statistique du parc immobilier

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