



OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE - JUIN 2011

## ÉCHANGES D'INFORMATIONS RÉGULIERS ENTRE LES GÉRANTS D'IMMEUBLES ET L'OCSTAT PAR VOIE INFORMATIQUE

### INSTRUCTIONS AUX GÉRANTS

#### INTRODUCTION

Les échanges d'informations réguliers entre les gérants d'immeubles et l'OCSTAT par voie informatique vont permettre de rationaliser notablement la collecte des données pour diverses statistiques et de faciliter la mise en œuvre de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants (LHR).

La LHR impose à l'administration d'établir et tenir à jour un lien entre les personnes, enregistrées dans le registre des habitants (RdH), et les logements, enregistrés dans le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). A Genève, le RdH est géré par l'Office cantonal de la population (OCP). La partie genevoise du RegBL est gérée par l'OCSTAT; il s'agit du fichier cantonal des bâtiments et des logements (FCBL), qui répertorie également les surfaces des locaux destinés à une activité économique et qui sert aussi à la production des données statistiques sur le parc immobilier et le mouvement de la construction.

La loi cantonale d'application de la LHR prévoit que les gérants doivent communiquer à l'OCP chaque emménagement et déménagement de locataire ou sous-locataire

habitant dans leurs immeubles, en transmettant aussi, lorsqu'ils en disposent, le numéro officiel de logement. Le descriptif des données et les instructions relatifs à ces annonces figurent dans un document séparé.

L'enregistrement par les gérants des identifiants de bâtiment et de logement dans leurs propres fichiers permet d'établir des ponts entre ces fichiers et le FCBL. Ces ponts permettront notamment aux gérants de communiquer les emménagements et déménagements de manière plus précise, d'indiquer le numéro officiel de logement sur le bail et de rationaliser la collecte des données pour diverses statistiques.

En 2009, de nombreux gérants ont communiqué les données sur leur parc à l'OCSTAT afin que celui-ci apure le FCBL et établisse les liens entre fichiers des gérants et FCBL. La transmission des identifiants fédéraux aux gérants en retour s'est opérée à partir du 4<sup>e</sup> trimestre 2010.

Ce document a pour objectif de décrire la procédure permettant :

- la mise à jour des liens entre les fichiers des gérants et le FCBL
- le maintien de la qualité des informations contenues dans le FCBL;
- la collecte des données nécessaires à :
  - la statistique cantonale des loyers,
  - l'enquête fédérale annuelle sur les logements vacants,
  - l'enquête cantonale annuelle sur les locaux vacants destinés à une activité économique.

Cette procédure comprend trois phases : transmission, traitement et restitution des données.

## 1. PHASE 1 : TRANSMISSION DES FICHIERS PAR LES GÉRANTS

Les gérants d'immeubles transmettent à l'OCSTAT trois fichiers :

- un fichier des bâtiments ;
- un fichier des logements, locaux et garages ;
- un fichier des preneurs de bail et copropriétaires.

Ces fichiers serviront aussi bien à la mise à jour des liens entre fichiers des gérants et FCBL qu'à la collecte des données nécessaires à la statistique des loyers, à l'enquête sur les logements vacants et à l'enquête sur les locaux vacants. Le contenu et la structure de ces fichiers sont définis en annexe (annexes 1, 2 et 3 pour la description des données; annexe 6 et documents complémentaires pour le format des fichiers et la procédure de transmission). Il est demandé à chaque gérant de fournir les données disponibles dans son système d'information.

## DÉFINITIONS ET POINTS CLÉS

<p><b>LOYER</b></p>	<p>Le loyer est collecté dans les trois enquêtes et sa définition est particulièrement importante pour la statistique des loyers.</p> <p>Le loyer du logement pris en compte dans la statistique ne comprend ni les charges pour le chauffage et l'eau chaude, ou les provisions pour ces charges, ni l'éventuelle location de garage. Si, dans le bail, le loyer destiné à la rente du capital est distingué des frais accessoires (frais d'exploitation), le total des deux est pris en compte.</p> <p>Pour faciliter l'extraction des données et clarifier si besoin leur nature, les variables suivantes sont collectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• loyer annuel du logement, du local, du garage ;</li> <li>• frais accessoires annuels (frais d'exploitation, ou provisions pour ces frais), hors chauffage et eau chaude, seulement si facturés séparément du loyer ;</li> <li>• autres frais forfaitaires annuels (p. ex. télé-réseau), hors chauffage et eau chaude, seulement si facturés séparément du loyer ;</li> <li>• frais annuels de chauffage et eau chaude (ou provisions), seulement si facturés séparément du loyer.</li> </ul> <p>Si le loyer est soumis à la TVA (pour des locaux commerciaux, par exemple), cette dernière est incluse dans les montants collectés.</p>
<p><b>LOCATAIRE / COPROPRIÉTAIRE (PPE)</b></p>	<p>La distinction entre locataire et copropriétaire (PPE) est de grande importance pour la statistique des loyers. Elle se fait au moyen de la variable « catégorie de logement / local / garage ». De plus, le loyer doit être égal à 0 pour les copropriétaires (les gérants peuvent toutefois indiquer les frais accessoires, les autres frais forfaitaires, les frais de chauffage et eau chaude, si c'est plus simple ainsi pour eux).</p> <p>Si un logement en PPE est loué et que le gérant gère aussi bien les relations avec le copropriétaire que celles avec le locataire, prière de privilégier le côté « location ».</p>
<p><b>MEUBLÉ / NON MEUBLÉ</b></p>	<p>Cette distinction est elle aussi importante pour la statistique des loyers, qui exclut les logements meublés, ainsi que pour la statistique fédérale des logements vacants. Elle se fait au moyen de la variable « type de logement (meublé / non meublé) ».</p>
<p><b>LOGEMENT / LOCAL VACANT</b></p>	<p>Un logement ou local est considéré comme vacant s'il satisfait en même temps aux trois conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• être inoccupé;</li> <li>• être offert à la location ou à la vente, autrement dit, être sur le marché;</li> <li>• être habitable (logement) ou utilisable (local).</li> </ul> <p>Le repérage des vacants se fait au moyen de la variable « statut d'occupation du logement / local / garage »</p>
<p><b>STATISTIQUE DES LOYERS : ÉCHANTILLON OU TOTALITÉ</b></p>	<p>Dans le cadre de la collecte des informations concernant la statistique des loyers, l'OCSTAT et le Comité de l'USPI Genève encouragent les gérants d'immeubles à fournir les données sur l'ensemble de leur parc sous gestion, et non pas seulement pour les logements faisant partie de l'échantillon. Cela permettrait d'accroître, facilement et sans charge de travail supplémentaire pour les gérants, la représentativité des résultats de la statistique, en particulier à l'échelon local, et en améliorerait la qualité. Toutefois, il ne saurait être question d'obligation, la base légale actuelle ne couvrant que l'échantillon.</p> <p>Si des régies participant à l'échange de données électroniques ne veulent fournir les loyers que pour les logements de l'échantillon, elles devront utiliser le code permettant de repérer lesdits logements fourni par l'OCSTAT dans le fichier de retour (variable « logement intégré à l'échantillon de la statistique des loyers », voir descriptif du fichier et phase 3). Attention toutefois aux logements et locaux vacants, pour lesquels les loyers sont aussi demandés, et cela pour chaque objet vacant !</p>
<p><b>NOUVELLES CONSTRUCTIONS ENCORE INOCCUPÉES</b></p>	<p>Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiments et logements neufs) ou de logements issus de transformation, mais qui ne sont pas encore sur le marché, ces bâtiments et logements peuvent être intégrés aux fichiers transmis par les gérants en mentionnant « en cours de construction » dans la variable « statut d'occupation du logement / local / garage ». Cela permettra à l'OCSTAT de transmettre les identifiants fédéraux et le numéro officiel du logement de manière anticipée aux gérants afin qu'ils puissent figurer sur les baux.</p>
<p><b>DÉFINITIONS COMPLÉMENTAIRES</b></p>	<p>Pour les définitions de divers champs, les gérants peuvent aussi se référer au Catalogue des caractères du fichier général des bâtiments et du fichier de référence des logements (téléchargeable sur le site internet de l'OCSTAT à la page <a href="http://www.ge.ch/statistique/immobilier">http://www.ge.ch/statistique/immobilier</a>).</p>

## 2. PHASE 2 : TRAITEMENT DES DONNÉES PAR L'OCSTAT

Dans le cadre des mises à jour des liens entre les fichiers des gérants et le FCBL, l'OCSTAT doit repérer les mutations intervenues dans le parc sous gestion. Elles peuvent être de diverses natures :

- nouvelle construction;
- transformation de bâtiment entraînant la création de nouveaux logements et/ou la suppression de logements;
- acquisition ou perte de la gestion d'un immeuble ou de logements par une régie;
- démolition d'immeuble : dans ce cas de figure, l'information vient généralement par la voie administrative.

Pour les repérer, il est impératif que les fichiers transmis par les gérants contiennent les identifiants (EGID, NOLOG) qui leur ont été remis. En effet, l'absence de ces identifiants permettra de voir qu'il y a un nouvel immeuble ou un nouveau logement. La disparition d'un NOLOG permettra de repérer la suppression d'un logement. La disparition de bâtiments et de logements des fichiers d'une régie et leur apparition dans ceux d'une autre permettront de repérer les pertes et acquisitions de gestion.

Pour une très faible part des bâtiments et logements, il n'a pas encore été possible d'établir les liens entre fichiers des gérants et FCBL. Les identifiants de ces objets ne pourront donc pas figurer dans les fichiers transmis par les gérants au cours la phase 1. L'OCSTAT gèrera ces cas de manière à ne pas les confondre avec les mutations réelles précitées.

Pour la statistique des loyers et l'enquête sur les logements et locaux vacants, les données nécessaires entrent dans les processus de traitement existants. Les avantages de ces échanges dématérialisés pour ces trois statistiques figurent en annexe (annexes 4 et 5).

## 3. PHASE 3 : RESTITUTION DES DONNÉES COMPLÉTÉES DES IDENTIFIANTS FÉDÉRAUX AUX GÉRANTS ET CHARGEMENT DANS LEURS SYSTÈMES INFORMATIQUES

L'OCSTAT retourne aux gérants d'immeubles un fichier des bâtiments et un fichier des logements. Les descriptifs des fichiers « aller » et « retour » figurent en annexe (annexes 1, 2 et 3 pour la description des données ; annexe 6 et documents complémentaires pour le format des fichiers et la procédure de transmission). Les fichiers « retour » contiennent toutes les variables des fichiers « aller » et des variables ajoutées par l'OCSTAT.

Sur cette base, les gestionnaires chargent les identifiants (SEGID, SNOLOG) ajoutés ou corrigés, ainsi que l'identifiant permanent de l'adresse (SIDPADR) ajouté ou corrigé, dans leurs systèmes informatiques.

En cas de divergence entre les données transmises par le gérant et celles contenues dans le FCBL, l'OCSTAT procédera à un examen et retournera aux gérants les valeurs qu'il retient pour le FCBL. Il complètera aussi le fichier « retour » par les données dont il dispose pour les valeurs qui sont inconnues dans le fichier « aller ».

## 4. CALENDRIER ET QUESTIONS D'ORGANISATION DIVERSES

La transmission des trois fichiers (bâtiments; logements, locaux et garages; preneurs de bail et copropriétaires) par les gérants se fera chaque mois, cela dans le but de satisfaire aux rythmes des différentes statistiques. Les gérants sont priés de procéder à cette transmission au cours des cinq premiers jours ouvrables du mois, pour la situation en fin de mois précédent. Une marge de tolérance plus grande sera admise en janvier.

La mise à jour du FCBL se fait sur une base trimestrielle et l'OCSTAT traitera pour cela les états de fin mars, fin juin, fin septembre et fin décembre. La transmission des identifiants par l'OCSTAT aux gérants se fera à la même fréquence, dans les 45 jours suivant la fin du trimestre.

Une phase de test et d'ajustement des livraisons sera nécessaire avec chaque gérant. Dans un premier temps, les échanges de fichiers se feront par messagerie électronique ([regebl@etat.ge.ch](mailto:regebl@etat.ge.ch), voir annexe 6 pour plus de détails).

Après l'étape d'ajustement des fichiers, les échanges se feront au moyen d'une plate-forme d'échange d'informations sécurisée qui s'inscrit dans le projet d'Administration en ligne (AeL).

**Personne de contact** : Madame [Carol Daverio](#), tél. 022 388 75 58,  
mél : [carol.daverio@etat.ge.ch](mailto:carol.daverio@etat.ge.ch)

## 5. BASES LÉGALES

A l'échelon fédéral :

- la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR), du 23 juin 2006 (RS 431.02);
- l'ordonnance sur l'harmonisation des registres (OHR), du 21 novembre 2007 (RS 432.021);
- la loi sur la statistique fédérale (LSF), du 9 octobre 1992 (RS 235.1);
- l'ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux, du 30 juin 1993 (RS 431.012.1);
- la loi fédérale sur la protection des données (LPD), du 19 juin 1992 (RS 235.1).

A Genève :

- la loi sur la statistique publique cantonale (LStat, B 4 40), du 11 mars 1993;
- le règlement d'exécution de la loi sur la statistique publique cantonale (RStat, B 4 40.01), du 23 juin 1993;
- la loi d'application de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LaLHR, F 2 25), du 3 avril 2009;
- la loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles (LIPAD, A 2 08), du 5 octobre 2001.

### ANNEXES AUX INSTRUCTIONS DE L'OCSTAT

1. Fichier des bâtiments - description des données
2. Fichier des logements, locaux et garages - description des données
3. Fichier des preneurs de bail et copropriétaires - description des données
4. Statistique cantonale des loyers
5. Enquêtes fédérale sur les logements vacants et cantonale sur les locaux non résidentiels vacants
6. Format des fichiers

### DOCUMENTS COMPLÉMENTAIRES

Téléchargeables sur le site internet de l'OCSTAT à la page <http://www.ge.ch/statistique/immobilier>

## FICHER DES BÂTIMENTS

Variable	Libellé	Type	Positions	Code / format / remarque
IDE	Identifiant fédéral de l'entreprise	Numérique	9	9 chiffres sans point ni tiret voir <a href="https://www.uid.admin.ch/">https://www.uid.admin.ch/</a>
REGIE	Nom du gérant / de la régie	Alphanum.	255	
DATBAT	Date de l'extraction (année, mois, jour)	Alphanum.	10	AAAA-MM-JJ
SENS	Sens de la transmission	Numérique	1	1 du gérant à l'OCSTAT
			2	2 de l'OCSTAT au gérant
EGID	Identifiant fédéral du bâtiment	Numérique	9	vide si inconnu du gérant
IDPADR	Identifiant permanent de l'adresse	Alphanum.	12	vide si inconnu du gérant
RNOBAT	Identifiant du bâtiment utilisé par le gérant pour sa gestion	Alphanum.	12	vide si inconnu du gérant
RUE	Nom de la rue/voie	Alphanum.	60	
NUMRUE	Numéro d'entrée du bâtiment dans la rue/voie	Alphanum.	12	1201 - 1298
NPA	Numéro d'acheminement postal	Numérique	4	
LNPA	Libellé de la localité correspondant au NPA	Alphanum.	40	
COMMUNE	Libellé de la commune politique	Alphanum.	40	
NIVHS	Nombre de niveaux hors sol (rez + étage)	Numérique	2	
NIVSS	Nombre de niveaux en sous-sol	Numérique	1	
ANCON	Année de construction du bâtiment	Numérique	4	AAAA
EPOQUE	Epoque de construction du bâtiment	Numérique	4	8011 avant 1919 8012 de 1919 à 1945 8013 de 1946 à 1960 8014 de 1961 à 1970 8015 de 1971 à 1980 8016 de 1981 à 1985 8017 de 1986 à 1990 8018 de 1991 à 1995 8019 de 1996 à 2000 8020 de 2001 à 2005 8021 de 2006 à 2010 8022 de 2011 à 2015 8023 après 2015
NBLOGE	Nombre de logements dans le bâtiment	Numérique	3	

Vide pour valeur manquante, inconnue ou non pertinente, sous réserve des codes spécifiques indiqués ci-dessus.

## FICHIER DES BÂTIMENTS

Variable	Libellé	Type	Positions	Code / format / remarque
Les variables suivantes sont transmises par le gérant dans le fichier envoyé à l'OCSTAT; elles figurent aussi dans le fichier envoyé en retour par l'OCSTAT au gérant.				
CHAUFF	Système principal de chauffage	Numérique	4	7100 pas de chauffage
				7101 poêle
				7102 chauffage central pour 1 logement
				7103 chauffage central pour le bâtiment
				7104 chauffage central pour plusieurs bâtiments
7105 chauffage à distance (eau surchauffée ou vapeur fournie par une centrale de chauffage à distance, exemple : CADIOM)				
AGENTC	Agent énergétique principal pour le chauffage	Numérique	4	7200 pas d'agent énergétique, si le système principal de chauffage est codé 7100
				7201 mazout
				7202 charbon
				7203 gaz
				7204 électricité
				7205 bois
				7206 pompe à chaleur
				7207 capteur solaire
				7208 chaleur à distance, si le système principal de chauffage est codé 7105
				7209 autre agent énergétique (préciser dans la variable COMMENT)
AGENTE	Agent énergétique principal pour la production d'eau chaude	Numérique	4	voir codes de AGENTC
				COMMENT
Les variables suivantes sont ajoutées par l'OCSTAT dans le fichier envoyé en retour au gérant.				
SEGID	Identifiant fédéral du bâtiment ajouté ou corrigé par l'OCSTAT	Numérique	9	vide si ni ajout ni correction
SIDPADR	Identifiant permanent de l'adresse ajouté ou corrigé par l'OCSTAT	Alphanum.	12	vide si ni ajout ni correction

Vide pour valeur manquante, inconnue ou non pertinente, sous réserve des codes spécifiques indiqués ci-dessus.

FICHER DES LOGEMENTS, LOCAUX ET GARAGES

Variable	Libellé	Type	Positions	Code / format / remarque
IDE	Identifiant fédéral de l'entreprise	Numérique	9	9 chiffres sans point ni tiret voir <a href="https://www.uid.admin.ch/">https://www.uid.admin.ch/</a>
REGIE	Nom du gérant / de la régie	Alphanum.	255	
DATLOG	Date de l'extraction (année, mois, jour)	Alphanum.	10	AAAA-MM-JJ
SENS	Sens de la transmission	Numérique	1 2	1 du gérant à l'OCSTAT 2 de l'OCSTAT au gérant
EGID	Identifiant fédéral du bâtiment	Numérique	9	vide si inconnu du gérant
NOLOG	Numéro officiel du logement (concaténation EGID + EWID)	Numérique	12	vide si inconnu du gérant
RNOBAT	Identifiant du bâtiment utilisé par le gérant pour sa gestion	Alphanum.	12	
RNOLO	Identifiant du logement / local / garage utilisé par le gérant pour sa gestion	Alphanum.	20	
TYPOB	Type d'objet immobilier	Numérique	2	10 logement 20 bureau 30 magasin, arcade commerciale 40 atelier, fabrique 60 dépôt 71 garage - box fermé 72 garage - place à l'intérieur 72 garage - place à l'extérieur 74 garage - autre type ou type inconnu 90 autre local
CATOB	Catégorie de logement / local / garage	Numérique	2	10 loué - HM 20 loué - HBM 30 loué - HCM 40 loué - HLM 50 loué - loyer libre (ou subventionnement inconnu) 60 copropriétaire (PPE) 70 usage personnel du propriétaire du bâtiment 80 autre situation, inconnu
RPIECEGE	Nombre de pièces "genevois" (cuisine comprise) indiqué sur le bail	Numérique	2	0 s'il s'agit d'un local ou d'un garage
PIEC9P	Nombre de pièces habitables de 9 m2 ou plus (cuisine non comprise)	Numérique	2	0 s'il s'agit d'un local ou d'un garage
PIEC9M	Nombre de pièces habitables de moins de 9 m <sup>2</sup> (cuisine non comprise)	Numérique	2	0 s'il s'agit d'un local ou d'un garage

Vide pour valeur manquante, inconnue ou non pertinente, sous réserve des codes spécifiques indiqués ci-dessus.

FICHER DES LOGEMENTS, LOCAUX ET GARAGES

Variable	Libellé	Type	Positions	Code / format / remarque
CUISINE	Type de cuisine	Numérique	4	7301 cuisine de 4 m2 ou plus
				7302 cuisinette de moins de 4 m <sup>2</sup>
				7300 ni cuisine, ni cuisinette
ETAGE	Etag sur lequel se situe le logement / local / garage	Numérique	4	3100 rez-de chaussée (y compris rez supérieur); correspond à l'entrée du bâtiment
				3101 - 3149 1er au 49e étage
				3201 - 3209 1er au 9e sous-sol
				3300 duplex, depuis rez-de-chaussée
				3301 - 3349 duplex, depuis 1er - 49e étage
ENTREE	Numéro d'entrée du logement ou du local (n° SIG)	Numérique	4	
STATUT	Statut d'occupation de l'objet (logement / local / garage)	Numérique	2	10 occupé
				20 vacant (attention : modalité clé pour la statistique des logements et locaux vacants; voir les instructions)
				30 inoccupé sans être vacant (en attente de travaux, autres motifs)
SURFACE	Surface habitable du logement / surface du local	Numérique	6	en m <sup>2</sup> sans décimale
				50 en cours de construction
SURFPE	Surface PPE du logement	Numérique	6	en m <sup>2</sup> sans décimale
RSTALOY	Logement intégré à l'échantillon de la statistique des loyers (code utilisé par le gérant pour son extraction; attention, en cas de divergence, la valeur de référence est celle envoyée par l'OCSTAT dans le fichier "retour" - STALOY)	Numérique	1	1 oui 2 non

Vide pour valeur manquante, inconnue ou non pertinente, sous réserve des codes spécifiques indiqués ci-dessus.

**FICHER DES LOGEMENTS, LOCAUX ET GARAGES**

Variable	Libellé	Type	Positions	Code / format / remarque
Les variables suivantes sont transmises par le gérant dans le fichier envoyé à l'OCSTAT; elles figurent aussi dans le fichier envoyé en retour par l'OCSTAT au gérant.				
LOYER	Loyer annuel du logement, du local, du garage	Numérique	8	en francs, sans décimale définition : voir les instructions 0 si l'objet n'est pas loué et n'est pas vacant.
FRACC	Frais accessoires annuels (hors chauffage et eau chaude, si facturés séparément du loyer)	Numérique	8	en francs, sans décimale définition : voir les instructions
FRRES	Autres frais forfaitaires annuels (hors chauffage et eau chaude, si facturés séparément du loyer)	Numérique	8	en francs, sans décimale définition : voir les instructions
FRCHAU	Frais annuels de chauffage et eau chaude (si facturés séparément du loyer)	Numérique	8	en francs, sans décimale définition : voir les instructions
PVENTE	Prix de vente du logement ou du local vacant	Numérique	9	en francs, sans décimale pour logements et locaux vacants à vendre uniquement. Vide dans les autres cas.
MEUBLE	Type de logement (meublé / non meublé)	Numérique	2	11 logement meublé à louer pour plus de 3 mois 12 logement meublé à louer pour moins de 3 mois
				20 logement non meublé (attention : modalité importante pour la statistique des loyers, qui exclut les logements meublés)
				30 type inconnu / local / garage
DATVAC	Date depuis laquelle le logement / local est vacant (année, mois)	Alphanum.	7	AAAA-MM pour logements et locaux vacants uniquement
VACO	Logement / local vacant depuis sa construction	Numérique	1	oui
			2	non
Les variables suivantes sont ajoutées par l'OCSTAT dans le fichier envoyé en retour au gérant.				
SEGID	Identifiant fédéral du bâtiment ajouté ou corrigé par l'OCSTAT	Numérique	9	vide si ni ajout ni correction
SNOLOG	Numéro officiel du logement ajouté ou corrigé par l'OCSTAT	Numérique	12	vide si ni ajout ni correction
PIECEFED	Nombre total de pièces fédéral (cuisine non comprise)	Numérique	2	valeur 0 si local ou garage
PIECEGE	Nombre de pièces "genevois" (cuisine comprise) retenu par l'OCSTAT	Numérique	2	valeur 0 si local ou garage
DATCO	Date de construction du logement (année, mois)	Alphanum.	7	AAAA-MM
DATMOD	Date de transformation du logement (année, mois)	Alphanum.	7	AAAA-MM
STALOY	Logement intégré à l'échantillon de la statistique des loyers	Numérique	1	oui
			2	non

Vide pour valeur manquante, inconnue ou non pertinente, sous réserve des codes spécifiques indiqués ci-dessus.

## FICHER DES PRENEURS DE BAIL ET COPROPRIÉTAIRES

Variable	Libellé	Type	Positions	Code / format / remarque
Les variables suivantes sont transmises par le gérant dans le fichier envoyé à l'OCSTAT. Il n'y a pas de fichier en retour.				
IDE	Identifiant fédéral de l'entreprise	Numérique	9	9 chiffres sans point ni tiret voir <a href="https://www.uid.admin.ch/">https://www.uid.admin.ch/</a>
REGIE	Nom du gérant / de la régie	Alphanum.	255	
DATBPB	Date de l'extraction (année, mois, jour)	Alphanum.	10	AAAA-MM-JJ
EGID	Identifiant fédéral du bâtiment	Numérique	9	vide si inconnu du gérant
NOLOG	Numéro officiel du logement	Numérique	12	vide si inconnu du gérant
RNOBAT	Identifiant du bâtiment utilisé par le gérant pour sa gestion	Alphanum.	12	
RNOLO	Identifiant du logement / local / garage utilisé par le gérant pour sa gestion	Alphanum.	20	
RNOBAIL	Identifiant du bail ou du dossier utilisé par le gérant	Alphanum.	20	
NOM1	Nom du premier preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
PRENOM1	Prénom du premier preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
RUE1	Nom de la rue pour adressage au preneur de bail 1 / copropriétaire 1	Alphanum.	60	
NUMRUE1	Numéro dans la rue pour adressage au preneur de bail 1 / copropriétaire 1	Alphanum.	12	
NPA1	Numéro d'acheminement postal pour adressage au preneur de bail 1 / copropriétaire 1	Numérique	4	
LNPA1	Libellé de la localité correspondant au NPA 1	Alphanum.	40	
NOM2	Nom du deuxième preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
PRENOM2	Prénom du deuxième preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
RUE2	Nom de la rue pour adressage au preneur de bail 2 / copropriétaire 2	Alphanum.	60	
NUMRUE2	Numéro dans la rue pour adressage au preneur de bail 2 / copropriétaire 2	Alphanum.	12	
NPA2	Numéro d'acheminement postal pour adressage au preneur de bail 2 / copropriétaire 2	Numérique	4	
LNPA2	Libellé de la localité correspondant au NPA 2	Alphanum.	40	
NOM3	Nom du troisième preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
PRENOM3	Prénom du troisième preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
RUE3	Nom de la rue pour adressage au preneur de bail 3 / copropriétaire 3	Alphanum.	60	
NUMRUE3	Numéro dans la rue pour adressage au preneur de bail 3 / copropriétaire 3	Alphanum.	12	
NPA3	Numéro d'acheminement postal pour adressage au preneur de bail 3 / copropriétaire 3	Numérique	4	
LNPA3	Libellé de la localité correspondant au NPA 3	Alphanum.	40	
NOM4	Nom du quatrième preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
PRENOM4	Prénom du quatrième preneur de bail / copropriétaire	Alphanum.	100	
RUE4	Nom de la rue pour adressage au preneur de bail 4 / copropriétaire 4	Alphanum.	60	
NUMRUE4	Numéro d'acheminement postal pour adressage au preneur de bail 4 / copropriétaire 4	Alphanum.	12	
NPA4	Numéro d'acheminement postal 4	Numérique	4	
LNPA4	Libellé de la localité correspondant au NPA 4	Alphanum.	40	

Vide pour valeur manquante, inconnue ou non pertinente, sous réserve des codes spécifiques indiqués ci-dessus.

La statistique cantonale des loyers a pour objectif principal de fournir des informations sur le niveau et l'évolution des loyers des logements dans le canton de Genève. L'indice des loyers des logements entre notamment dans le calcul de l'indice genevois des prix à la consommation.

La statistique couvre l'ensemble des logements non meublés loués dans des immeubles de trois logements ou plus situés dans seize des quarante-cinq communes du canton. Le loyer du logement pris en compte ne comprend ni les charges pour le chauffage et l'eau chaude, ou les provisions pour ces charges, ni l'éventuelle location de garage. Si, dans le bail, le loyer destiné à la rente du capital est distingué des frais d'exploitation, le total des deux est pris en compte (voir le point 1 pour les définitions).

La statistique couvre aussi les garages et places de stationnement loués, en particulier pour les besoins de l'indice genevois des prix à la consommation.

La statistique est réalisée quatre fois par an. En mai, elle repose sur un échantillon de 18 000 logements, répartis dans environ 8 000 immeubles et qui représente environ 1/8 du parc total des logements loués. En février, août et novembre, la taille des échantillons utilisés est plus petite (environ 1 800 logements).

Si de nombreux facteurs peuvent avoir un impact sur le niveau d'un loyer, les principales caractéristiques des logements figurent dans la statistique : la catégorie de logement (loyer libre, HLM, HBM, HM, etc.), l'année de construction de l'immeuble, le nombre de pièces et la surface du logement, la localisation. Par ailleurs, la statistique permet également de calculer le niveau des loyers en cas de changement de locataire.

### ... ET SITUATION FUTURE

A l'avenir, les gérants d'immeubles participant aux échanges de données par voie informatique n'auront plus besoin de compléter le formulaire papier qu'ils remplissaient jusqu'alors. En effet, les informations relatives à la statistique des loyers seront fournies dans l'extraction mensuelle définie dans les instructions au point 1 (Phase 1).

La statistique des loyers étant trimestrielle (15 février, 15 mai, 15 août, 15 novembre), ce seront, dans la règle, les extractions correspondant aux états de fin janvier, fin avril, fin juillet et fin octobre qui seront traitées à cette fin. Cela suppose notamment que les fichiers soient transmis dans les délais, qu'ils soient de bonne qualité et que l'OCSTAT ait mis en œuvre des procédures de traitement très efficaces.

Cette nouvelle façon de transmettre les données, moins gourmande en mobilisation de ressources humaines pour les gérants, pourra permettre d'intégrer un plus grand nombre de logements dans la statistique. Des résultats plus détaillés en termes de localisation et de caractéristiques des logements, mais aussi des données plus précises sur les baux nouvellement conclus pourraient être produits.

Pour les gérants et autres répondants qui ne participent pas aux échanges de données par voie informatique, l'enquête continuera de se dérouler telle qu'actuellement.

## ENQUÊTES FÉDÉRALE SUR LES LOGEMENTS VACANTS ET CANTONALE SUR LES LOCAUX NON RÉSIDENTIELS VACANTS - SITUATION ACTUELLE ...

L'enquête sur les logements vacants est une enquête fédérale exhaustive, organisée par l'Office fédéral de la statistique (OFS), qui a lieu tous les ans au 1<sup>er</sup> juin. Elle permet de recenser les logements vacants (à vendre ou à louer) dans l'ensemble du pays et d'établir le taux de vacance, à l'échelon national aussi bien que cantonal ou communal. Le taux constitue un indicateur de l'état de fluidité (ou de tension) du marché du logement. Dans le canton de Genève, cette enquête est prise en charge par l'OCSTAT.

L'enquête sur les locaux non résidentiels vacants est une enquête cantonale exhaustive, menée par l'OCSTAT, qui a lieu tous les ans au 1<sup>er</sup> juin, simultanément à l'enquête fédérale sur les logements vacants. Elle permet de recenser cinq différents types de locaux dits « commerciaux » vacants (à vendre ou à louer) : les bureaux, les magasins ou arcades commerciales, les ateliers ou fabriques, les dépôts ou entrepôts, et une cinquième catégorie de locaux, appelée « autre », qui comprend essentiellement des locaux destinées à la restauration ou à l'hôtellerie. Cette statistique permet, entre autres, d'établir le taux de vacance de ces locaux à l'échelon cantonal. C'est un indicateur de l'état de fluidité (ou de tension) du marché des surfaces commerciales dans le canton.

L'OCSTAT rassemble différentes informations sur les logements et locaux vacants (localisation, âge, taille, durée de vacance, etc.). La collecte des informations se fait par le biais d'un questionnaire papier, qui est envoyé aux acteurs du marché immobilier actifs dans le canton. Le questionnaire est également disponible sur le site Internet de l'OCSTAT (il peut être imprimé, mais ne peut pas être rempli « en ligne »). L'OCSTAT se charge de saisir les données, de les contrôler, de les compléter, puis de diffuser et commenter les résultats obtenus, ainsi que de calculer le taux de vacance pour le canton. Il transmet également les données sur les logements vacants à l'OFS, pour les besoins de la statistique fédérale.

## ... ET SITUATION FUTURE

A l'avenir, les gérants d'immeubles participant aux échanges de données par voie informatique n'auront plus besoin de compléter le formulaire papier qu'ils remplissaient jusqu'alors. En effet, les informations nécessaires aux enquêtes sur les logements et locaux vacants pourront être fournies dans la même extraction que celle effectuée pour la tenue à jour du FCBL.

Les deux enquêtes étant annuelle, au 1<sup>er</sup> juin, c'est l'état de fin mai, transmis par les gérants au début du mois de juin, qui sera utilisée à cette fin.

Pour les gérants et autres répondants qui ne participent pas aux échanges de données par voie informatique, l'enquête continuera de se dérouler telle qu'actuellement.

## FORMAT DES FICHIERS

ANNEXE 6

Deux formats sont prévus :

- Fichiers de type .xml. Ce format est considéré comme le standard en matière d'échanges de données. Voir le document « eGE-0101 Norme de données des gérants d'immeubles à destination de l'OCSTAT ».
- Fichiers plats (.txt), avec une tabulation comme séparateur de champ. Ce format est par exemple généré sous Excel via « Fichier > Enregistrer sous... » en sélectionnant le type de fichier « Texte (séparateur : tabulation) (\*.txt) ».

## POUR LES FICHIERS XML

Voir le document « eGE-0101 Norme de données des gérants d'immeubles à destination de l'OCSTAT » (téléchargeable sur le site internet de l'OCSTAT à la page <http://www.ge.ch/statistique/immobilier>).

Compte tenu des particularités du format XML, les trois fichiers cités dans les instructions n'en forment qu'un seul, qui contient les données sur les bâtiments, sur les objets (logements, locaux, garages) et sur les preneurs de bail / copropriétaires. Si le contenu des données reste le même quel que soit le format des fichiers, la structure du fichier XML, telle que définie dans la norme eGE-0101, tient compte des particularités de ce format.

En phase de test (voir point 4 des instructions), ce fichier sera d'abord échangé par messagerie. Les gérants sont priés de le compresser et crypter (pour les questions techniques, voir « Cryptage et compression des fichiers », téléchargeable sur le site internet de l'OCSTAT à la page <http://www.ge.ch/statistique/immobilier>), en utilisant le nom suivant :

- NOMGERANT\_AAAAMM.ZIP

où NOMGERANT est le nom du gérant, en un seul mot, en majuscules et sans accent, et où AAAAMM désigne l'année et le mois correspondant à l'extraction des données.

Le fichier compressé et crypté ainsi constitué sera envoyé par le gérant à l'adresse [regebl@etat.ge.ch](mailto:regebl@etat.ge.ch). Pour des raisons de sécurité, le mot de passe devrait être envoyé dans un courriel séparé.

Dès la phase de test terminée, le fichier sera transmis au moyen de la plate-forme sécurisée, dans le cadre de l'Administration en ligne (AeL). La compression et le cryptage ne seront alors plus nécessaires.

./.

## POUR LES FICHIERS PLATS

Fichier des bâtiments	BATIMENT_AAAAMM.txt
Fichier des logements, locaux et garages	OBJET_AAAAMM.txt
Fichier des preneurs de bail et copropriétaires	PRENEUR_AAAAMM.txt

Afin d'automatiser au maximum le traitement des données, les trois fichiers transmis par les gérants porteront les noms suivants :

AAAAMM désignent l'année et le mois correspondant à l'extraction des données; le nom du fichier est en majuscules et sans accent.

La totalité des champs énumérés doit figurer dans chaque fichier. Si l'information est manquante ou non pertinente pour une variable, elle doit être codée à vide sous réserve des codes spécifiquement indiqués (par exemple, le nombre de pièces est codé à 0 pour les locaux ou les garages). Enfin, prière d'utiliser une valeur entière (sans point ni virgule décimale) pour les champs exprimant un montant en francs ou une surface en mètres carrés.

En phase de test (voir point 4 des instructions), les fichiers seront d'abord échangés par messagerie. Les gérants sont priés de compresser et crypter les trois fichiers (pour les questions techniques, voir « Cryptage et compression des fichiers », téléchargeable sur le site internet de l'OCSTAT à la page <http://www.ge.ch/statistique/immobilier>), en utilisant le nom suivant :

- NOMGERANT\_AAAAMM.zip

où NOMGERANT est le nom du gérant, en un seul mot, en majuscules et sans accent, et où AAAAMM désigne le mois et l'année correspondant à l'extraction des données.

Le fichier compressé et crypté ainsi constitué sera envoyé par le gérant à l'adresse [regebl@etat.ge.ch](mailto:regebl@etat.ge.ch) . Pour des raisons de sécurité, le mot de passe devrait être envoyé dans un courriel séparé.

Dès la phase de test terminée, les trois fichiers seront transmis au moyen de la plate-forme sécurisée, dans le cadre de l'Administration en ligne (AeL). La compression et le cryptage ne seront alors plus nécessaires.