

Réunion d'information générale pour les gérant-e-s d'immeubles actifs/actives dans le canton de Genève

16 juin 2011, Genève



Réunion d'information générale pour les gérant-e-s d'immeubles actifs/actives dans le canton de Genève

16 juin 2011, Genève

Ordre du jour :

- 1. Echanges de données à des fins statistiques entre les gérant-e-s d'immeubles et l'OCSTAT**
Dominique Frei, directeur de l'OCSTAT
- 2. Harmonisation des registres de personnes – Mise en œuvre d'un canal permettant l'échange des données entre les gérants immobiliers et l'OCP**
Bernard Gut, directeur général de l'OCP
- 3. Caractéristiques et utilisation de l'Administration en ligne (AeL)**
M. Jean-René Eudes, directeur du programme AeL, CTI
- 4. Intérêts de l'USPI Genève à la participation accrue de ses membres à la transmission massive de données**
M. Etienne Nagy, directeur général et administrateur de Naef, président de la CGI



Echanges de données à des fins statistiques entre les gérant-e-s d'immeubles et l'OCSTAT

Réunion d'information générale pour les
gérant-e-s d'immeubles du canton de Genève
16 juin 2011

Dominique Frei
directeur de l'OCSTAT



Département des finances
Office cantonal de la statistique

Echanges de données à des fins statistiques entre les gérant-e-s d'immeubles et l'OCSTAT

1. Identification des immeubles et des logements
2. Fichier cantonal des bâtiments et des logements
3. Flux des données entre les gérant-e-s d'immeubles et l'OCSTAT
4. Dématérialisation des relevés et enrichissement de l'information statistique



Département des finances
Office cantonal de la statistique
16/06/2011 - Page 4

1. Identification des immeubles et des logements

Identification des immeubles et des logements

Au moyen de deux identificateurs, EGID et EWID

Un identificateur est

- univoque et unique (pour la Suisse)
- non significatif, non parlant
- sans référence à une adresse, commune, NPA
- invariant et immuable (sans réattribution)
- universel (non limité à un secteur d'activité, p.ex.)
- généralement numérique (n°)

Les principaux identificateurs utilisés en Suisse et à Genève

NAVS13 : nouveau n° AVS, identificateur de personnes

EGID : identificateur fédéral de bâtiment

EWID : identificateur fédéral de logement (lié à l'EGID)

IDE : numéro d'identification des entreprises

EGRID : numéro de parcelle

NOLog : EGID + EWID

IDPADR : identificateur d'adresse

Utilité : variables clefs pour les échanges informatiques et pour le couplage (appariement) des données... (et la production statistique)

Adresse et IDPADR

IDPADR : identificateur permanent de l'adresse (à Genève)

12 positions (alphanumérique)

- Attribué par le SEMO, depuis 1993
- Univoque et unique dans le canton
- Non parlant, c'est-à-dire sans référence physique ou géographique

Exemple :

Adresse : Avenue d'Aire 73A

IDPADR : 050303134830

EGID : identificateur fédéral de bâtiment (eidgenössischer Gebäudeidentifikator)

9 positions (numérique)

- Univoque et unique en Suisse
- Non parlant, c'est-à-dire sans référence physique ou géographique

Exemple :

Adresse : Avenue d'Aire 73A

EGID : 295113547



EWID : identificateur fédéral de logement (eidgenössischer Wohnungsidentifikator)

3 positions (numérique)

- Univoque et unique à l'intérieur d'un bâtiment
- Non parlant, c'est-à-dire sans référence physique (p.ex. : étage)

EWID ≠ N° d'entrée, N° d'appartement, N° SIG

Exemple :

Logement de 5 pièces au 2^e étage de l'avenue d'Aire 73A

EGID + EWID : 295113547 009 = NOLog



NOLog : numéro officiel de logement

Le couple « EGID et EWID » constitue le numéro officiel de logement. De par sa construction, il constitue un identificateur.

L'USPI (et l'OCSTAT) recommandent aux bailleurs de faire figurer le NOLog sur les baux à loyer.

La LaLHR prévoit que « les bailleurs, sous-bailleurs et gérants d'immeubles » communiquent le numéro officiel de logement (NOLog), notamment lorsqu'ils en disposent, à l'OCP en cas d'emménagement ou de déménagement (art. 7, al. 12, LaLHR).

En fait, à Genève, tous les bailleurs peuvent disposer du NOLog.



Attribution des EGID et des EWID

Attribution dès l'étape du projet de construction

EGID : immuable en cas de démolition ou de changement d'affectation du bâtiment

EWID : nouvel EWID en cas

- de fusion de deux logements (1)
- de scission d'un logement (2)
- de nouveaux logements dans un bâtiment existant (n)



Du bâtiment à l'adresse

Une adresse, un bâtiment, un ou n logement(s)

Adresse : Chemin du Séchard 14

IDPADR : 930225026662

EGID : 1008650

EWID : 001



EGID + EWID

Adresse : Avenue d'Aire 73A

IDPADR : 050303134830

EGID : 295113547

EWID : 001 à 013



EGID +
EWID
EWID
EWID
EWID

Du bâtiment à l'adresse

Un immeuble en barre, n adresses, m bâtiments, t logements

Adresse : 8, 8A, 8B, rue Daniel-Gévril

n°8 IDPADR : 970507171906

EGID : 3131443

EWID : 001 à 020

n°8A IDPADR : 970507171926

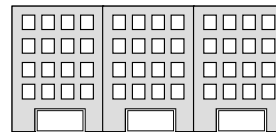
EGID : 3131444

EWID : 001 à 016

n°8B IDPADR : 970507171952

EGID : 3131445

EWID : 001 à 014

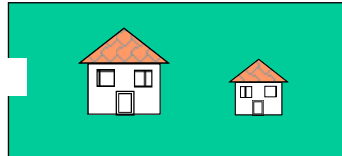


IDPADR	IDPADR	IDPADR
+	+	+
EGID	EGID	EGID
+	+	+
EWID	EWID	EWID
EWID	EWID	EWID
EWID	EWID	EWID

Du bâtiment à l'adresse

Une adresse, n bâtiments, t logements

Adresse : Route Suisse 338
IDPADR : 930225046138



EGID
+
EWID

EGID
+
EWID

EGID : 1003994
EWID : 001

EGID : 295070239
EWID : 001

2. Fichier cantonal des bâtiments et logements

Fichier cantonal des bâtiments et logements (FCBL)

FCBL : appellation synthétique du regroupement de

- FGB : fichier général des bâtiments, géré par le SEMO
- FRL : fichier de référence des logements, géré par l'OCSTAT (cf. art. 2 LaLHR)

FCBL : - correspond au Registre fédéral des bâtiments et logements (RegBL), contenu identique
- porte également sur les bâtiments et locaux non résidentiels
- ne contient pas de données personnelles
- n'est pas régi par la LSF
- en amont du RegBL

L'OCSTAT est responsable de la protection des données du FCBL (art. 10 LaLHR).

Contenu du FCBL

Partie Bâtiment

variables échangées
variables supplémentaires,
accessibles sur demande

- | | |
|---|---|
| o Identificateur fédéral de bâtiment EGID | o Classe de bâtiment |
| o Numéro et nom de la commune politique | o Année et / ou époque de construction |
| o Numéro du secteur du registre foncier | o Année et / ou époque de rénovation |
| o Numéro officiel du bâtiment | o Année de démolition |
| o Numéro officiel de la parcelle | o Nombre de niveaux hors-sol |
| o Adresse(s) du bâtiment | o Nombre de niveaux sous-sol |
| o Nombre d'entrées du bâtiment | o Nombre de pièces indépendantes |
| o Coordonnées X et Y du bâtiment | o Nombre de logements |
| o Surface au sol du bâtiment | o Système de chauffage principal |
| o Zones de découpage statistique | o Agent énergétique pour le chauffage |
| o Statut du bâtiment | o Installation de fourniture d'eau chaude |
| o Catégorie de bâtiment | o Agent énergétique pour l'eau chaude |

Partie Logement

- Numéro officiel du logement (NOLog)
 - Etage
 - Numéro d'entrée du logement (numéro administratif)
 - Affectation du logement
 - Nombre de pièces d'habitation
 - Type de cuisine
 - Surface du logement
 - Statut du logement
 - Date de construction du logement
 - Date de transformation du logement
 - Date de démolition du logement
 - Commentaire
- variables échangées
 variables supplémentaires, accessibles sur demande

Partie Locaux non résidentiels (Surfaces dédiées à une activité économique)

- Etage
 - Nature de la surface
 - Surface
 - Statut de la surface
 - Date de construction de la surface
 - Date de transformation de la surface
 - Date de démolition de la surface
 - Commentaire
- variables internes
 (ne font pas l'objet d'échanges)

3. Flux des données entre les gérant-e-s d'immeubles et l'OCSTAT



Solution mise en œuvre

- Fruit d'une étroite collaboration entre
 - Commission des statistiques immobilières de l'USPI Genève
 - OCSTATplus généralement de
USPI Genève et Etat de Genève
- Solution tient compte
 - des besoins d'informations
 - de l'intérêt général
 - des ressources disponibles à l'OCSTAT
 - d'une recherche d'efficacité (charge des gérant-e-s)
 - des instruments techniques existants



Première étape 2009-2010

Les gérant-e-s d'immeubles ont livré 3 fichiers à l'OCSTAT :

- Un fichier contenant des informations sur les **bâtiments**
- Un fichier contenant des informations sur les **logements**
- Un fichier contenant des informations sur les **preneurs de bail / copropriétaires**

Après traitement et vérification, l'OCSTAT a renvoyé 2 fichiers aux gérant-e-s d'immeubles :

- Un fichier contenant des informations sur les **bâtiments + EGID**
- Un fichier contenant des informations sur les **logements + EWID**



Seconde étape, dès fin 2011

Les gérant-e-s d'immeubles livrent mensuellement 3 fichiers à l'OCSTAT :

- Un fichier contenant des informations sur les **bâtiments**
- Un fichier contenant des informations sur les **logements, les locaux non résidentiels et garages** (pour l'indice des prix à la consommation – IPC)
- Un fichier contenant des informations sur les **preneurs de bail / copropriétaires**

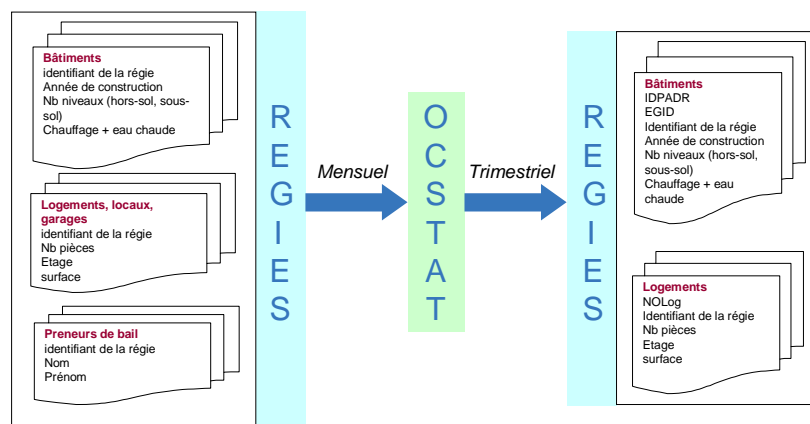
L'OCSTAT restitue trimestriellement aux gérant-e-s d'immeubles les fichiers des bâtiments et des logements, mis à jour.



Les informations servent à

- maintenir les liens (ponts) entre ces fichiers et le FCBL,
- tenir à jour le contenu du FCBL,
- réunir les données nécessaires à
 - la statistique du parc immobilier
 - la statistique cantonale des loyers et à l'IPC
 - l'enquête fédérale sur les logements vacants
 - l'enquête cantonale sur les locaux vacants (destinés à une activité économique).

Echanges mensuels et trimestriels prévus dès fin 2011



Aperçu des canaux utilisés

1. Solution automatisée XML via un module de transfert implanté dans les régies (Sedex)
2. Envoi sécurisé semi-manuel de fichiers par Internet
3. Transmission des données sur papier, par poste

Des solutions adaptées aux partenaires de l'OCSTAT



Les avantages de la solution

- Simplification et allègement de la charge des gérant-e-s pour les exigences de la statistique (... et de la LHR)
- Transfert d'informations en cas de changement de portefeuille d'immeubles gérés
- Pérennisation des données sur les immeubles et logements
- Rationalisation des activités au sein de l'OCSTAT

mais un inconvénient

- Les investissements informatiques nécessaires



Protection des données et secret statistique

Bases légales : loi sur la statistique publique cantonale (LStat)
loi sur l'harmonisation des registres et sa loi d'application (LHR et LaLHR)
loi sur l'information du public, l'accès aux documents et la protection des données personnelles (LIPAD)

L'OCSTAT ne traite aucune donnée relative à des personnes ; seuls, les objets immobiliers (locaux, logements, bâtiments) et leurs caractéristiques (loyer, occupation, etc.) comptent.

Le FCBL ne contient aucune donnée personnelle au sens de la LIPAD.

Les flux de données vers l'OCSTAT et l'OCP sont strictement séparés.



Protection des données et secret statistique

Le secret statistique couvre toutes les données relevées à des fins statistiques.

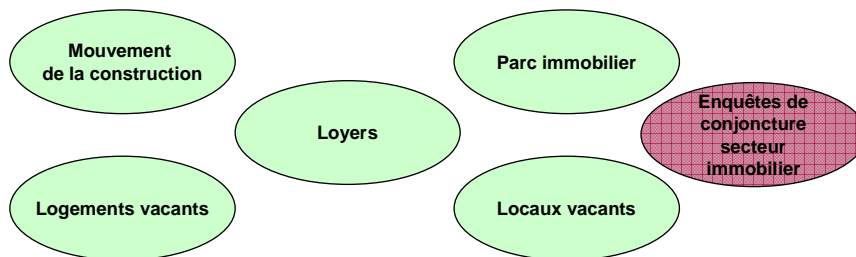
L'accès aux données du FCBL est limité aux personnes de référence (gérants immobiliers) pour leur parc immobilier (intérêt justifié du requérant et intérêt pour le FCBL de recevoir ou donner des informations à ce requérant).

La tenue du FCBL est de la responsabilité de l'OCSTAT, lequel décide des droits d'accès des requérants qui doivent justifier d'un intérêt (décision du Conseil d'Etat, du 20 décembre 2006).



4. Dématérialisation des relevés et enrichissement de l'information statistique

Les statistiques directement concernées

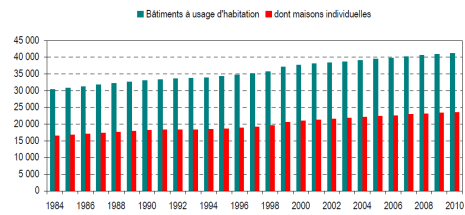


Autres statistiques relatives au secteur immobilier



Statistique du parc immobilier

Bâtiments à usage d'habitation (1) et maisons individuelles (2) dans le canton de Genève depuis 1984



(1) Bâtiments comprenant au moins un logement ou des locaux pour les mélanges collectifs ou l'habitat communautaire.
(2) Bâtiment exclusivement à usage d'habitation comprenant un seul logement.

Statistique du parc immobilier

Parc immobilier, jusqu'en 2011

Recensements fédéraux des bâtiments et logements (1960-2000)

+ Statistique du mouvement de la construction

= Parc immobilier du canton (statistique progressive)

Parc immobilier, dès 2011

- Plus de recensement
- Fichier cantonal des bâtiments et logements (sources : SEMO ; DAC ; OLO, SIG, gérant-e-s)
- Définitions, nomenclatures, traitements homogènes

Remarques :

- l'évolution du parc découle des comparaisons successives des états/stocks (Etat t = état (t-1) + mouvement (t-1, t) + corrections)
- la statistique de la construction répond aussi dès 2011 aux exigences de l'UE (résultats trimestriels)

Condition d'habitation de la population

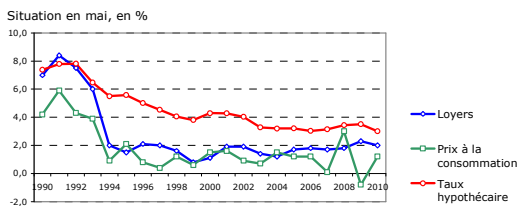
- Jusqu'en 2000, coupes décennales (recensements)
- Dès 2013, suivi annuel possible

FCBL + RdH : via le NoLog, les habitants sont regroupés en ménages

- Nombre d'habitants par logement et pièce, selon divers critères (surface habitable par habitant)
- Cycle de vie de la population et occupation du parc immobilier : emménagement / déménagement ; cohabitation / décohabitation
- Logements selon leur affectation (occupés à titre principal ou secondaire, etc.)

Statistique cantonale des loyers

Variation annuelle de l'indice cantonal des loyers et de l'indice genevois des prix à la consommation; taux hypothécaire, depuis 1990 (1)



Statistique cantonale des loyers

Actuellement (et depuis 1977)

Echantillon de 18 500 logements dans
7 800 immeubles (de 3 logements ou
plus), situés dans 16 communes

Taux de sondage : 1/8

Régies : 16 000 logements

OLO : 2 500 logements

Enquête complète en mai

Trois sous-échantillons en août,
novembre et février (1 800 logements)

Relevé au moyen de catalogues



Statistique cantonale des loyers

Actuellement et dès 2012

16 communes

86,4 % des bâtiments

95,0% des logements

Dès 2012

18 communes

89,6 % des habitants

96,7 % des logements

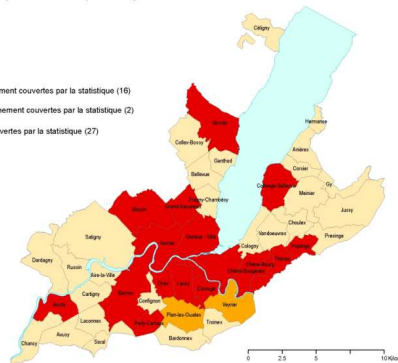
Par la suite ?

45 communes

100 % du parc immobilier locatif

Couverture géographique de la statistique des loyers
Canton de Genève

- Communes actuellement couvertes par la statistique (16)
- Communes prochainement couvertes par la statistique (2)
- Communes non couvertes par la statistique (27)



Statistique cantonale des loyers

Dès mai 2012

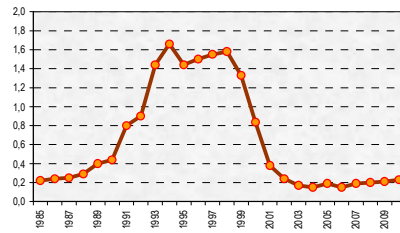
- Suppression du relevé actuel (sauf pour les régies qui ne le souhaitent pas)
- Traitement des fichiers mis à disposition par les gérant-e-s



- Elimination de la charge du relevé pour les gérant-e-s
- Augmentation de la taille de l'échantillon, voire exhaustivité
- Résultats plus précis
- Exploitations finement localisées possibles (communes, secteurs et sous-secteurs statistiques – 475)
- Gain de qualité

Enquête sur les logements vacants

Taux de vacance, en %, des logements à Genève, depuis 1985



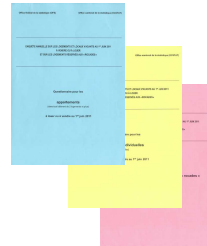
Source : OCSTAT

Enquête sur les logements vacants

Actuellement (et depuis les années 50)

Questionnaires papier

- appartements à louer ou à vendre
- maisons individuelles à louer ou à vendre
- logements réservés à des opérations de « rocades »

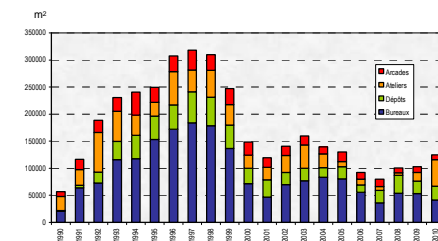


Dès 2012

- suppression de la catégorie pour « rocades »
- données extraites des trois fichiers envoyés mensuellement par les régies

Enquête sur les locaux non résidentiels vacants

Surfaces d'activités vacantes à Genève, depuis 1990



Source : OCSTAT

Locaux vacants

Actuellement (et depuis 1976)

Questionnaire papier

- locaux non résidentiels (destinés à des activités économiques) à louer ou à vendre avec indication du niveau d'équipement (depuis 1997)



Dès 2012

- suppression de l'information sur le niveau d'équipement
- données extraites des trois fichiers envoyés mensuellement par les gérant-e-s

Conclusion

Solution : gagnant - gagnant

- intégration de plusieurs requêtes de l'Etat, quel que soit leur but
- allègement de la charge administrative pour les besoins de la statistique (et de la LHR)
- amélioration de la qualité des résultats statistiques
- extension des utilisations possibles des résultats
- efficience : exploitation de toute l'information disponible

Un partenariat public-privé réussi.



**Retrouvez toute l'information en lien avec
la statistique sur :**

<http://www.ge.ch/statistique/immobilier>



Merci de votre attention !

