



N° 52 – AOÛT 2012 – ÉTUDES ET DOCUMENTS

SYSTÈME STATISTIQUE DU PARC IMMOBILIER ET STATISTIQUE DE LA CONSTRUCTION

IMPRESSUM

ÉDITION

Office cantonal de la statistique (OCSTAT) Genève

RESPONSABLE DE LA PUBLICATION

Dominique Frei, directeur

RÉDACTION

Carol Daverio

COMPOSITION ET MISE EN PAGE

Dominique Felsenheimer

IMPRESSION

Atar Roto Presse SA, Genève

TIRAGE

400 exemplaires

PRIX

25 F

© OCSTAT, Genève 2012. Reproduction autorisée avec mention de la source

ISSN

1422 - 4585

RENSEIGNEMENTS

Centre de documentation :

De 9h à 12h et de 14h à 17h (vendredi : 16h) ou sur rendez-vous

Tél. +41 22 388 75 00

statistique@etat.ge.ch • www.ge.ch/statistique

CHARTRE DE LA STATISTIQUE PUBLIQUE DE LA SUISSE

L'OCSTAT s'est engagé à respecter la charte dans la conduite de ses activités statistiques

LÉGENDE DES SIGNES

- valeur nulle
- 0 valeur inférieure à la moitié de la dernière position décimale retenue
- . . . donnée inconnue
- /// aucune donnée ne peut correspondre à la définition
- () l'information ne peut être communiquée pour des raisons tenant à la protection des données
- [] valeur peu significative
- e valeur estimée
- p donnée provisoire
- r donnée révisée

SYSTÈME STATISTIQUE DU PARC IMMOBILIER ET STATISTIQUE DE LA CONSTRUCTION

SOMMAIRE

1. Mutation de la statistique fédérale	2
1.1 Recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements	2
1.2 Le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL)	2
1.3 Du registre à la statistique fédérale	2
2. Le Fichier cantonal des bâtiments, des logements et des surfaces non résidentielles (FCBL)	5
2.1 La statistique progressive des bâtiments résidentiels et des logements	5
2.2 Changement de paradigme : de l'adresse au bâtiment et du bâtiment au logement	5
2.3 Mise en œuvre du fichier cantonal des bâtiments, des logements et des surfaces non résidentielles (FCBL)	6
3. Système statistique du parc immobilier et de la construction	8
3.1 Passage d'une statistique progressive à une statistique basée sur des états	8
3.2 Système statistique du domaine bâti	10
3.3 Diffusion des résultats	12
4. Annexes	13

Légende des abréviations

EGID	Identifiant fédéral de bâtiment (Eidgenössischer Gebäudeidentifikator)
EWID	Identifiant fédéral de logement (Eidgenössischer Wohnungidentifikator)
FCBL	Fichier cantonal des bâtiments, des logements et des surfaces non résidentielles
IDE	Numéro d'identification des entreprises
IDPADR	Identifiant permanent de l'adresse
LHR	Loi sur l'harmonisation des registres
NAVS13	Nouveau numéro AVS à 13 positions
NOLog	Numéro officiel de logement du canton de Genève, formé du couple EGID+EWID
NPA	Numéro postal d'acheminement
RdH	Registre des habitants
REE	Registre des entreprises et des établissements
RegBL	Registre des bâtiments et des logements

1. MUTATIONS DE LA STATISTIQUE FÉDÉRALE

1.1 Recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements

De 1960 à 2000, l'Office fédéral de la statistique (OFS) a procédé au relevé des bâtiments et des logements en complément au recensement fédéral de la population. Il s'agissait d'une enquête décennale, exhaustive et obligatoire, qui portait sur la structure des bâtiments et des logements, et qui avait lieu en décembre simultanément au recensement des habitants. Elle s'adressait aux propriétaires et aux gérants d'immeubles afin qu'ils fournissent les données sur l'ensemble des bâtiments et des logements habités ou habitables qu'ils possédaient ou géraient.

En combinant les données ainsi recueillies avec celles du recensement de la population, il était possible d'obtenir des informations sur les conditions d'habitation de la population.

Pour simplifier et moderniser le relevé des bâtiments et des logements, le Parlement fédéral a décidé en 1998 de créer un registre des bâtiments et des logements, le RegBL, qui contient les données de base relatives à ces objets.

1.2 Le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL)

Le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) a été établi à partir du relevé des bâtiments et des logements effectué lors du recensement fédéral de l'an 2000. Il est mis à jour depuis 2001 avec les données de la statistique de la construction et des logements. Il comprend les identificateurs fédéraux de bâtiment (EGID¹) et de logement (EWID²) et les principales données de base sur tous les bâtiments à usage d'habitation et leurs logements localisés en Suisse.

Le RegBL a été enrichi par des bâtiments sans usage d'habitation issus des recensements des entreprises de 2001, 2005 et 2008 (RE 2001, RE 2005 et RE 2008). Il s'agit des bâtiments abritant au moins un emploi des secteurs secondaire ou tertiaire. Pour les grandes entreprises occupant plusieurs bâtiments à une adresse, le RegBL retient, pour son adresse, le bâtiment qui héberge les bureaux, c'est-à-dire la direction ou l'administration de l'entreprise (ou de l'établissement).

Chaque bâtiment est identifié, au niveau suisse, de manière univoque par son EGID et chaque logement par le couple EGID + EWID. Chaque bâtiment est localisé à l'adresse et aux coordonnées métriques, permettant ainsi l'analyse spatiale des données. Il constitue de ce fait la pierre angulaire du nouveau système de recensement de l'OFS centré sur les registres.

1.3 Du registre à la statistique fédérale

Dans une société complexe, qui évolue rapidement, les besoins en information s'intensifient. Le rythme des recensements fédéraux est devenu trop lent pour répondre aux demandes des milieux politiques et économiques. C'est dans ce cadre que l'OFS a décidé de moderniser nombre de statistiques et, pour ne pas solliciter de manière soutenue les répondants aux différents relevés statistiques (population, régions, etc.), a constitué ou favorisé la constitution de registres contenant des données administratives de base :

- les registres des habitants (RdH);
- le registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL);
- le registre fédéral des entreprises et des établissements (REE).

Ces registres contiennent des données individuelles. Leur contenu est défini par des nomenclatures fédérales et des règles d'exigence de complétude et d'actualisation. Tous possèdent des identificateurs univoques (NAVS13³ pour les personnes, EGID pour les bâtiments, EWID pour les logements et IDE⁴ pour les entreprises). Les registres formant la base des relevés statistiques, ils doivent être coordonnés et les caractères qui les composent être harmonisés.

Un identificateur est :

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

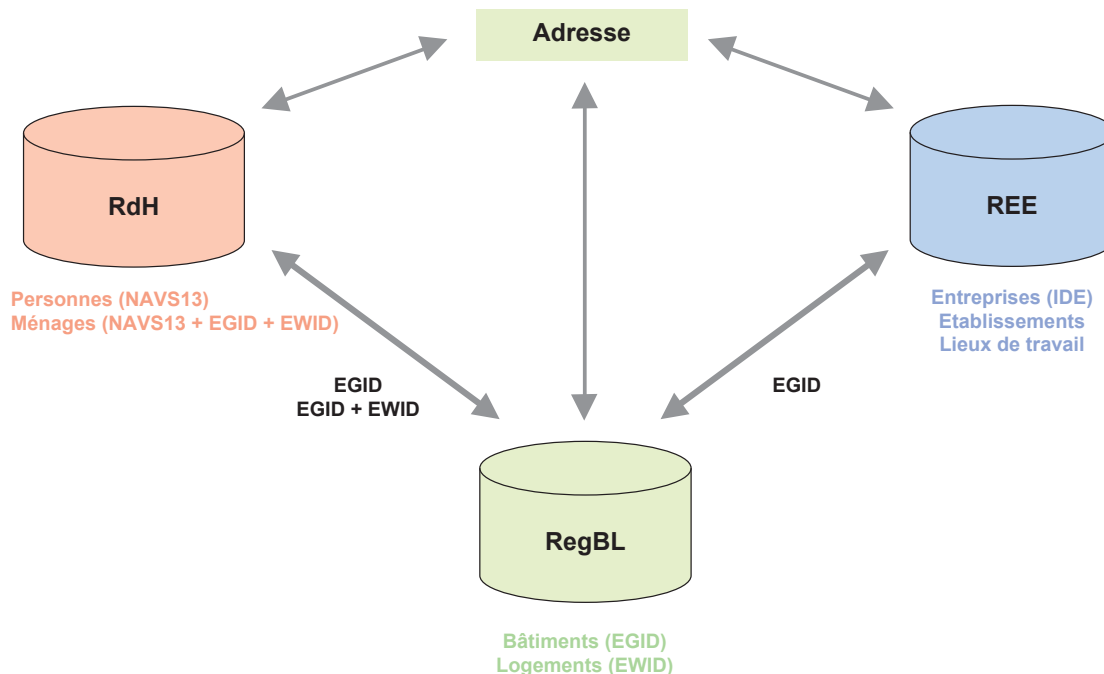
¹ Identifiant fédéral de bâtiment (Eidgenössischer Gebäudeidentifikator).

² Identifiant fédéral de logement (Eidgenössischer Wohnungidentifikator).

³ Nouveau numéro AVS à 13 positions.

⁴ Numéro d'identification des entreprises.

Liens entre les registres



Localisation aux coordonnées métriques

Les données contenues dans les registres permettent de disposer rapidement et fréquemment de renseignements sur l'état des entités qui les composent à un coût peu élevé et sans devoir solliciter spécifiquement les fournisseurs de données. Les registres ont la propriété de couvrir l'intégralité de la population d'un domaine et se prêtent ainsi aux analyses transversales et au tirage d'échantillons.

L'entrée en vigueur de la loi sur l'harmonisation des registres des habitants (LHR) a marqué le début de la nouvelle conception du recensement de la population, qui se base désormais sur les RdH dûment harmonisés, registres tenus par les communes et, dans certains cantons, dont Genève, de manière centralisée par le canton, ainsi que sur des registres fédéraux (registre de l'état civil, fichier des diplomates et fonctionnaires internationaux, p. ex.). Les données exploitées portent sur les personnes qui résident dans une commune suisse pour une période égale ou supérieure à trois mois, une distinction étant opérée entre le domicile principal et le domicile secondaire. Les liens entre les RdH et le RegBL sont étroits. Le RegBL permet, d'une part, la localisation des personnes enregistrées dans les RdH et, d'autre part, la création des ménages en couplant les NAVS13 des personnes avec les EGID et EWID. C'est pourquoi la mise à jour de ces deux registres doit être coordonnée de manière à ce que chaque personne inscrite dans un RdH se trouve associée à un EGID et, au plus tard le 31 décembre 2012, à un EWID.

Jusqu'en décembre 2009, l'OCSTAT transmettait annuellement à l'OFS les éléments composant le RegBL du canton de Genève. Cette livraison englobait les bâtiments et les logements existants durant l'année sous revue ou démolis. L'entrée en vigueur de la LHR et la nouvelle conception de la statistique de la population ont eu pour effet que, depuis juin 2010, l'OCSTAT transmet trimestriellement à l'OFS un RegBL cantonal qui inclut en plus des bâtiments existants, les bâtiments projetés ou démolis durant le trimestre et ceux en cours de construction en fin de période. La transmission des bâtiments et logements projetés permet d'éviter que des personnes soient inscrites dans le RdH à des adresses non encore actives (c'est-à-dire encore en projet) dans le RegBL. Ce décalage est essentiellement dû à la planification des livraisons des données définie par l'OFS pour les deux registres.

De manière générale, un **ménage**, au sens statistique du terme, désigne l'ensemble des occupants d'un même logement sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté (en cas de cohabitation, par exemple). Un ménage peut être composé d'une seule personne.

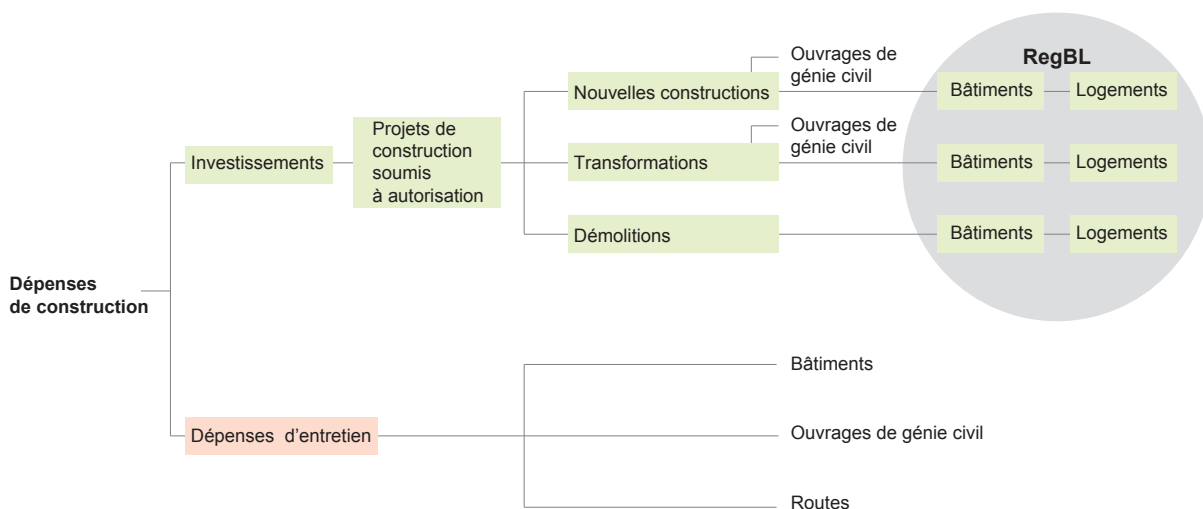
La ratification de l'accord sur la coopération statistique (bilatérales II) entre l'Union européenne et la Confédération suisse a apporté des contraintes supplémentaires : d'une part, un besoin d'harmoniser des informations pour les rendre euro-compatibles et, d'autre part, une fréquence de mise à jour des données plus soutenue pour adapter la statistique suisse de la construction au rythme européen. Depuis 2010, la Suisse est membre à part entière du Système statistique européen (SSE). Le SSE est un réseau de partenaires. On compte notamment parmi eux Eurostat, qui joue un rôle central, les offices nationaux de statistique, les banques centrales des pays de l'Union européenne et de l'AELE, et la Banque centrale européenne.

Dans ce contexte, l'OFS a révisé la statistique de la construction composée du relevé sur les dépenses de construction et de celui de la construction de bâtiments et logements. Il existe un lien systémique entre le RegBL et la statistique de la construction. Celle-ci est tirée des informations contenues dans le RegBL et arrêtées à des périodes fixes. Les informations sont récoltées de manière continue dans les registres, l'exploita-

tion statistique s'effectuant sur des états figés en fin de chaque trimestre. L'OCSTAT transmet trimestriellement à l'OFS les renseignements nécessaires à la statistique, d'une part, sous la forme de projets de construction, c'est-à-dire le contenu des permis de construire et les investissements y relatifs, et, d'autre part, sous la forme d'objets, à savoir, les bâtiments et les logements neufs en projet, en construction, existants ou démolis. Les dépenses d'entretien sont collectées annuellement auprès des administrations publiques et ne sont pas concernées par ce flux de données. A titre d'exemple, l'OFS fournit trimestriellement à Eurostat le nombre de logements autorisés, en extrayant du RegBL les informations concernant les logements projetés inclus dans les projets dont le permis de construire a été délivré durant la période sous revue.

Ces mutations statistiques au niveau fédéral ont induit la révision totale de la statistique du domaine bâti du canton de Genève, dont la première étape a consisté en la création du fichier cantonal des bâtiments, des logements et des surfaces non résidentielles (FCBL).

Statistique de la construction et RegBL

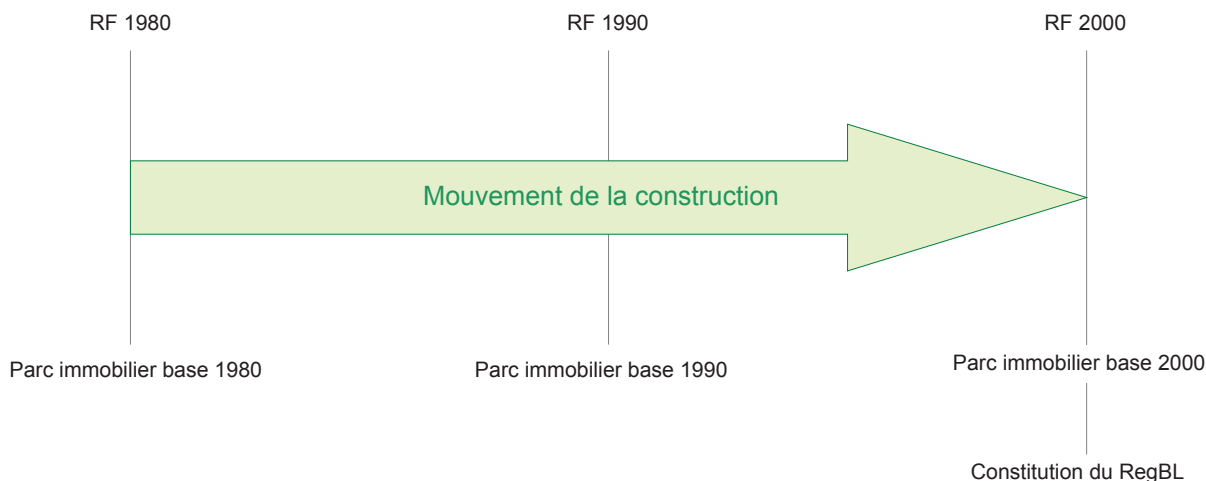


2. LE FICHER CANTONAL DES BÂTIMENTS, DES LOGEMENTS ET DES SURFACES NON RÉSIDENTIELLES (FCBL)

2.1 La statistique progressive des bâtiments résidentiels et des logements

De 1980 à 2010, l'OCSTAT établissait le parc des bâtiments résidentiels et des logements du canton sur la base d'un fichier constitué lors du recensement fédéral de la population de 1980 et mis à jour grâce à la statis-

tique du mouvement de la construction. A chaque recensement décennal, les compteurs étaient remis à zéro et un nouveau parc était actualisé par cette méthode jusqu'au recensement suivant. Les données collectées proposaient une description sommaire de chaque bâtiment à une adresse donnée et permettait de dénombrer les logements selon le nombre de pièces.



2.2 Changement de paradigme : de l'adresse au bâtiment et du bâtiment au logement

En 2004, l'OCSTAT a reçu de l'OFS le premier extrait du RegBL pour le canton de Genève (état décembre 2000). Il se composait d'un fichier comprenant les caractéristiques de chaque bâtiment et ses données de géo-localisation, ainsi qu'un fichier décrivant chaque logement. Avec l'arrivée du RegBL, les informations sur les bâtiments résidentiels étaient disponibles non plus à la seule adresse, mais au bâtiment (une adresse pouvant couvrir plusieurs bâtiments et un bâtiment pouvant avoir plusieurs adresses). Ces deux fichiers étaient reliés l'un à l'autre grâce aux identificateurs fédéraux de bâtiments (EGID) et de logements (EGID + EWID).

L'OCSTAT compléta le RegBL avec les renseignements récoltés dans le cadre de la statistique du mouvement de la construction, qui relève les caractéristiques des bâtiments et des logements nouvellement construits, issus de transformations ou démolis, conformément aux bases légales fédérales⁵, qui confèrent à l'OCSTAT la mission de relever les données nécessaires à la tenue du RegBL fédéral, à partir de 2001.

En 2005, le canton de Genève a obtenu le statut de RegBL cantonal reconnu (RegBL-GE), ce qui signifie que le canton a désormais l'entière responsabilité du contenu du RegBL pour son territoire et doit satisfaire aux exigences de complétude et d'actualité imposées par l'OFS.

Le canton peut désormais attribuer lui-même les EGID aux bâtiments et les EWID aux logements. Le RegBL-GE est alors livré une fois par année à l'OFS et contient les bâtiments et les logements existants ou démolis au 31 décembre de chaque année civile.

En 2006, par décision du Conseil d'Etat, le fichier général des bâtiments (FGB) et le fichier de référence des logements (FRL), dont la réunion forme le fichier cantonal des bâtiments, des logements et des surfaces non résidentielles (FCBL⁶), ont été créés sous la responsabilité de l'OCSTAT pour répondre aux besoins de l'administration cantonale et aux exigences fédérales⁷. En effet, les données genevoises de RegBL sont, de facto, extraites du FCBL.

⁵ Art. 10, alinéa 3bis de la Loi sur la statistique fédérale (LSF) du 9 octobre 1992 sur la statistique fédérale (RS 431.01), et l'ordonnance du 31 mai 2000 sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RS 431.841) et ordonnance du 30 juin 1993 concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux (RS 431.012.1).

⁶ Le FCBL contient l'ensemble des bâtiments d'habitation comportant au moins un logement habité ou habitable ainsi que les bâtiments destinés à une activité économique, pour peu que leur emprise au sol soit égale ou supérieure à 20 m², les logements et les surfaces destinées à une activité des secteurs secondaire et tertiaire. Sont exclus du FCBL, par exemple, les piscines, les vérandas, les cabanes de jardin et les garages privés.

⁷ Loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR, RS 431.02) et la Loi d'application de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LaLHR, F2 25).

2.3 Mise en œuvre du fichier cantonal des bâtiments et des logements et des surfaces non résidentielles (FCBL)

Selon la nomenclature fédérale, un bâtiment est *une construction durable, bien ancrée dans le sol et utilisée pour l'habitat, le travail, la formation, la culture ou le sport*. Les bâtiments contigus (barres d'immeubles ou maisons jumelées en groupe ou en rangées) sont subdivisés en bâtiments distincts, conformément aux normes et aux recommandations internationales (Eurostat, ONU entre autres) et en référence au « critère du mur mitoyen ». Ce critère permet de définir dans une large mesure un parc immobilier dans lequel à chaque bâtiment et ses logements correspond une adresse postale. C'est pourquoi, durant l'année 2007, en collaboration avec le Service de la mensuration officielle (SEMO), les bâtiments contigus ont été « découpsés » selon le critère du mur mitoyen. Ainsi, chaque bâtiment existant (cadastré) dans le canton a reçu un identificateur fédéral (EGID).

A la suite cette opération, le SEMO s'est vu confier la compétence de gérer et créer les EGID des bâtiments du canton de Genève, et ceci pour tous les bâtiments (hors-sol ou souterrains) existants, projetés ou démolis. Dès 2007, le FCBL s'appuie donc sur les adresses, les données cadastrales et géo-localisées des bâtiments, dont le SEMO est le garant pour le canton de Genève, l'appariement des informations se faisant grâce aux EGID.

L'année 2007 a également été marquée par la mise en production d'un outil informatique permettant le partage des tâches entre l'OCSTAT et l'Office du logement (OLO), dans la génération des identificateurs de logements et la saisie leurs caractéristiques (nombre de pièces, surface, étage, numéro d'entrée). Dans le canton de Genève, l'identificateur de logement est formé du couple EGID+EWID et est appelé NOLog. L'OLO s'occupe des logements sous son contrôle, c'est-à-dire ceux soumis à la loi générale sur les zones de développement (LGZD) et à la loi générale sur le

logement (LGL). De son côté, l'OCSTAT se consacre aux logements restants et gère l'ensemble du parc de logements du FCBL.

Depuis 2008, une collaboration avec les Services industriels de Genève (SIG) dans le cadre de la loi sur l'harmonisation des registres (LHR) permet à l'OCSTAT d'accéder aux compteurs d'électricité liés aux logements du canton. Cette information est utile pour valider le nombre de logements par étage et par bâtiment enregistré dans le FCBL.

Cette opération permet à l'OCSTAT d'identifier les logements qui n'ont pas été recensés en 2000. En effet, lors du recensement de 2000, seuls les logements habités ou habitables ont été relevés. Les logements manquants alors sont de deux natures : il peut s'agir, d'une part, de résidences secondaires ou de logements en propriété par étage dont le propriétaire n'a pas fourni de renseignement en 2000, ou, d'autre part, de logements qui n'étaient alors pas habités parce qu'ils étaient en cours de rénovation ou en cours de construction en 2000. Toutefois, les informations transmises par les SIG ne permettent pas de connaître le nombre de pièces et la surface des logements.

En 2009, au moyen des informations fournies par les SIG, l'OCSTAT a repéré les gérants (régies immobilières, administrations communales, cantonales ou fédérales, assurances, etc.) qui gèrent à Genève au moins cinq bâtiments d'habitation et leur a demandé de fournir un descriptif de l'ensemble des logements constituant leur parc sous gestion. Le but de cette opération était double. Premièrement, il s'agissait de valider les informations sur les bâtiments et les logements contenues dans le FCBL et, deuxièmement, de fournir aux gérants d'immeubles les identificateurs cantonal de l'adresse (IDPADR) et fédéraux des bâtiments (EGID) et des logements (NOLog) dans le cadre de la LHR. Au total, 76 gérants ont participé à cet échange d'informations, portant sur environ 15 000 bâtiments et 170 000 logements.

Identifiant permanent de l'adresse (IDPADR)

L'IDPADR comporte toutes les caractéristiques d'un identificateur : il est univoque et unique, non significatif, non parlant, invariant et immuable, universel. Il est attribué et géré par le Service de la mensuration officielle du canton de Genève depuis 1993. Il est sans référence physique ou géographique. Si une entrée de bâtiment est renumérotée ou qu'une rue est renommée l'IDPADR ne change pas. Si un nouveau bâtiment est construit à une adresse qui existe déjà, un nouvel IDPADR est généré. Ceci facilite grandement la gestion des bâtiments voués à la démolition et qui sont remplacés par de nouvelles constructions. En cas de radiation d'une adresse (suppression d'entrées de bâtiments, démolition de bâtiments), l'IDPADR est archivé.

Depuis 2010, l'OCSTAT intègre dans le FCBL les informations sur les surfaces non résidentielles issues du fichier des bâtiments à activités économiques (RBAE), constitué lors d'un recensement mené par l'OCSTAT en 1995. Genève est le seul canton de Suisse à inventorier, pour chaque bâtiment dont l'emprise au sol est supérieure à 20 m², la surface d'affectation (voir annexe 4) en m² dédiée aux activités des secteurs tertiaire et secondaire, cela par étage. Historiquement, cohabitaient à l'OCSTAT un fichier contenant les bâtiments d'habitation et les logements associés, et un fichier des bâtiments non résidentiels et des surfaces affectées à des activités économiques.

Un même bâtiment pouvait figurer dans chacun des deux fichiers ; c'était le cas des bâtiments mixtes et des bâtiments non résidentiels abritant un logement de service. Le FCBL, qui a été mis en production en décembre

2010, est la somme des informations sur les bâtiments résidentiels ou non, des logements et des locaux non résidentiels issus du RegBL-GE et du RBAE.

Durant l'année 2011, en collaboration avec l'Office cantonal de la population (OCP), l'OCSTAT a proposé aux gérants d'immeuble de fournir, sous forme de fichiers informatiques, les informations utiles au maintien de la qualité du contenu du FCBL, aux statistiques liées au domaine bâti (statistique du parc immobilier, statistique du mouvement de la construction, statistique des loyers, statistique des logements et des locaux vacants) et aux emménagements et déménagements de la population résidente.

L'OCSTAT garantit ainsi la pérennisation des caractères contenus dans le FCBL. En contrepartie, les gérants reçoivent les identificateurs des bâtiments (EGID) et logements (NOLog) sous gestion nécessaires aux échanges qu'ils doivent entretenir avec l'administration.

Etapas marquantes de la constitution du FCBL																		
	1980	...	1995	...	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	...
Recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements	■				■													
Recensement fédéral des entreprises (RE)						■				■			■					
Livraison du RegBL - GE par l'OFS									■									
Parc des bâtiments résidentiels et des logements (base RFP)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
Fichier des bâtiments avec activités économiques et des locaux non résidentiels			■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■			
RegBL - GE reconnu										■	■	■	■	■	■	■	■	■
Consolidation de la gestion du FCBL par l'OCSTAT											■							
Attribution des EGID par le SEMO												■	■	■	■	■	■	■
Attribution des NOLog (OCSTAT - OLO)												■	■	■	■	■	■	■
Collaboration OCSTAT - SIG (LHR)													■	■	■	■	■	■
1 ^{er} échange avec les gérants d'immeuble (LHR)														■	■	■	■	■
Mise en production du FCBL																■	■	■
Dématérialisation des relevés statistiques																	■	■

3. SYSTÈME STATISTIQUE DU PARC IMMOBILIER ET DE LA CONSTRUCTION

3.1 Passage d'une statistique progressive à une statistique basée sur des états

La statistique du parc immobilier et de la construction est élaborée à partir des informations recueillies pour l'enquête fédérale sur les dépenses de construction et dans le cadre de la statistique cantonale du mouvement de la construction.

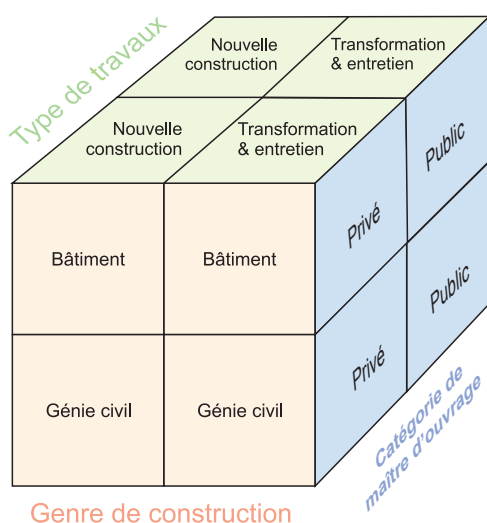
3.1.1 L'enquête sur les dépenses de construction

Conduite dans l'ensemble de la Suisse par l'OFS, l'enquête sur les dépenses de construction a pour but de connaître les travaux de construction, réalisés ou prévus, ainsi que les montants des dépenses engagées. L'OCSTAT est chargé de sa réalisation dans le canton de Genève. C'est l'enquête la plus large menée sur l'activité de construction : elle couvre le secteur privé et le secteur public, collecte des données aussi bien

dans le domaine du bâtiment que du génie civil ou des infrastructures routières et porte sur tous les types des travaux (constructions neuves avec ou sans démolition, travaux de transformation, de rénovation et d'entretien). Elle s'attache à mesurer, d'une part, les sommes dépensées pour les travaux exécutés et, d'autre part, les sommes prévues pour l'achèvement de chaque ouvrage, en se fondant sur les estimations fournies par les mandataires ou les propriétaires.

La portée de cette enquête est double : conjoncturelle, elle saisit la demande effective et la demande potentielle de construction ; structurelle, elle fournit des éléments d'analyse sur les activités de la construction (qui construit? que construit-on? où construit-on? etc.). Cette enquête est passée d'un rythme annuel à un rythme trimestriel en 2010.

Dépenses de construction



3.1.2 La statistique cantonale du mouvement de la construction

La statistique cantonale du mouvement de la construction porte sur la construction, la transformation ou la démolition de bâtiments, de logements et de surfaces destinées à une activité économique faisant l'objet d'une requête en autorisation de construire, activités qui forment une partie de la statistique des dépenses de construction.

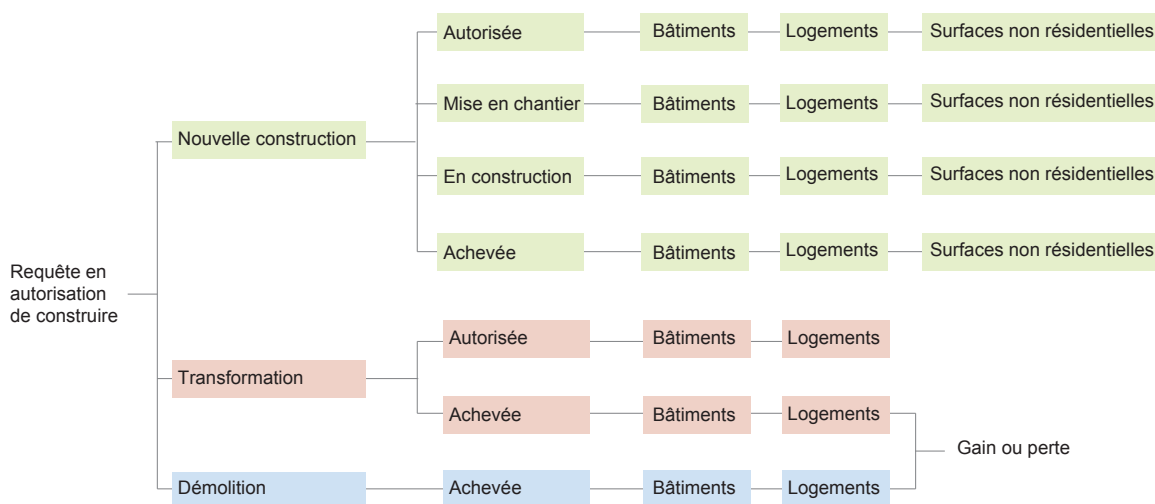
Les variables collectées pour les bâtiments sont : le nombre, le volume SIA (en m³), la surface affectée à des activités des secteurs secondaire ou tertiaire

(en m²) et la valeur aux différentes étapes de construction (autorisation, mise en chantier, en cours de construction et construit).

Cette statistique dénombre également les logements neufs prévus dans les requêtes en autorisation de construire, autorisés, mis en chantier, en cours de construction et construits.

Elle établit également les gains/pertes de logements issus de transformations ou de démolitions. Cette statistique permet enfin de gérer le stock des surfaces destinées à une activité des secteurs secondaire ou tertiaire.

Statistique cantonale du mouvement de la construction



Avant l'introduction de la LHR et la mise en production du FCBL, la statistique du parc immobilier était progressive, c'est-à-dire que le parc (stock de bâtiments, de logements et de surfaces destinées à une activité économique) d'un trimestre correspondait au parc du trimestre précédent actualisé grâce à la statistique du mouvement de la construction.

Pour répondre aux exigences fortes de la LHR, le FCBL doit refléter le plus fidèlement possible la situation du terrain. Des données externes à la statistique du mouvement de la construction complètent désormais la mise à jour du FCBL (enquêtes sur le terrain, fichiers administratifs, annonces des régies, etc.). Le parc immobilier sous revue est donc le résultat du parc du trimestre précédent auquel est ajouté le mouvement de la construction et, s'il y a lieu, des corrections qui sont apportées au stock des bâtiments, des logements ou des surfaces d'activités selon les informations collectées via les différentes sources externes.

En plus des bâtiments, des logements et des surfaces destinées à une activité économique existants en fin période, le FCBL intègre les bâtiments et les logements en projet (dès délivrance de l'acceptation de l'autorisation de construire) et en cours de construction, cela dans le but de satisfaire aux exigences d'Eurostat. Enfin, le FCBL garde la mémoire des bâtiments, des logements et des surfaces non résidentielles qui ont été démolis ; ils changent de statut. Ils ne sont pas écartés du FCBL.

3.2 Système statistique du domaine bâti

L'OCSTAT produit depuis de nombreuses années des statistiques consacrées au domaine bâti :

- statistique cantonale trimestrielle des loyers, mai (totalité de l'échantillon), février, août et novembre (sous-échantillon);
- statistique fédérale annuelle des logements vacants au 1er juin;
- statistique cantonale annuelle des logements vides au 1er juin;
- statistique cantonale annuelle des locaux vacants au 1er juin;
- statistique fédérale annuelle des dépenses de construction (investissements et dépenses d'entretien);
- statistique cantonale trimestrielle du mouvement de la construction;
- statistique cantonale trimestrielle du parc immobilier;
- statistique cantonale trimestrielle et annuelle des transactions immobilières.

Avant la mise en production du FCBL, toutes ces statistiques étaient séparées, bien qu'elles traitent toutes, de manière directe ou indirecte, de bâtiments, de logements ou de locaux non résidentiels. Cette situation induisait deux cas de figure : d'une part, un même objet pouvait être décrit différemment dans deux statistiques et, d'autre part, les informateurs sollicités lors des relevés statistiques devaient fournir des renseignements identiques sur des bâtiments, des logements ou des locaux non résidentiels plusieurs fois par année.

La révision de la statistique de la construction s'est fondée sur une réflexion menée par l'OCSTAT qui a abouti à la création d'un système dont le FCBL est la colonne vertébrale. Désormais, le lien entre les diverses statistiques se fait au moyen des identificateurs d'adresses (IDPADR), de bâtiments (EGID) et de logements (NOLog), qui sont introduits dans les fichiers de chaque statistique.

A noter : il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'identificateur statistique pour les locaux destinés à une activité économique, car la statistique dénombre des surfaces en m² selon l'affectation par étage, indépendamment du nombre de locaux que cela représente. Ne sont conservées dans les fichiers de chaque statistique que les variables indispensables à son établissement. Les caractéristiques des bâtiments et des logements sont directement puisées dans les FCBL au moyen des identificateurs.

Les buts poursuivis par ce système sont multiples :

- simplifier la gestion des relevés statistiques du domaine bâti;
- ne solliciter les informateurs que pour la collecte de renseignements pertinents à chaque statistique et absents du FCBL;
- uniformiser le descriptif des objets (bâtiments, logements et surfaces non résidentielles) contenus dans les relevés statistiques.

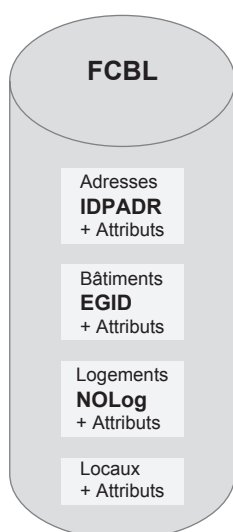
Seule la statistique des transactions immobilières et celle des logements vides ne seront pas intégrées à ce nouveau système statistique en raison de leur méthode d'acquisition des données de base.

Statistique des loyers

Trimestrielle
IDPADR, EGID, NOLog
Statut d'occupation
Loyer annuel

Statistique des dépenses de construction

Trimestrielle
IDPADR, EGID, NOLog
Numéro de dossier
Type de travaux
Genre de construction
Catégorie de maître d'ouvrage
Coûts



Statistique des logements vacants

Annuelle
IDPADR, EGID, NOLog
Non meublé (à louer / à vendre)
Meublé à louer (> 3 mois, < 3 mois)
Rénové (oui, non)
Loyer annuel ou prix de vente
Vacant depuis (date)
Vacant depuis sa construction (oui / non)

Mouvement de la construction

Trimestriel
IDPADR, EGID, NOLog
Numéro de dossier
Type de travaux
Genre de construction
Coût de l'ouvrage
Volume du bâtiment

Statistique du parc immobilier

Trimestrielle
IDPADR, EGID, NOLog
Bâtiments, logements et surface d'activités
existants extraits du FCBL à la fin du trimestre

Statistique des locaux vacants

Annuelle
IDPADR, EGID
A louer / à vendre
Loyer annuel ou prix de vente
Vacant depuis (date)

3.3 Diffusion des résultats

Les résultats spécifiques au domaine de la construction, produits par le système statistique décrit dans le présent document, sont diffusés dans les publications de l'OCSTAT et aussi accessibles sur son site Internet.

Publications

Bulletin mensuel

Reflets conjoncturels

Informations statistiques

Communiqué de presse

Annuaire statistique

Mémento statistique

Cahiers d'analyse spécifiques, articles

Toutes les publications et les communiqués de presse sont en téléchargement gratuit sur le site Internet de l'OCSTAT (sauf le dernier numéro de l'Annuaire statistique).

Internet

Domaine statistique 9 « Construction et logements »

Etat et structure des bâtiments et des logements

http://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/tableaux.asp

http://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_02/publications.asp

Résultats sur le parc des bâtiments, des logements et des locaux non résidentiels

Résultats des enquêtes annuelles sur les logements vacants et les logements vides

Résultats des recensements fédéraux des bâtiments et des logements de 1960 à 2000

Activités et dépenses de construction

http://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_04/tableaux.asp

http://www.ge.ch/statistique/domaines/09/09_04/publications.asp

Mouvement trimestriel de la construction

Mouvement annuel de la construction

Dépenses de construction

Domaine statistique 5 « Prix »

Loyers

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/tableaux.asp

http://www.ge.ch/statistique/domaines/05/05_04/publications.asp

Evolution des loyers

Niveau des loyers

4. ANNEXES

Annexe 1 : Bases légales

Bases légales fédérales pertinentes

RECENSEMENT

- Loi du 22 juin 2007 sur le recensement fédéral de la population (Loi sur le recensement); RS 431.112
- Ordonnance du 19 décembre 2008 sur le recensement fédéral de la population (Ordonnance sur le recensement); RS 431.112.1

STATISTIQUE FÉDÉRALE

- Loi du 9 octobre 1992 sur la statistique fédérale (LSF); RS 431.01
- Ordonnance du 30 juin 1993 concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux (Ordonnance sur les relevés statistiques); RS 431.012.1

HARMONISATION DES REGISTRES

- Loi fédérale du 23 juin 2006 sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (Loi sur l'harmonisation des registres, LHR); RS 431.02
- Ordonnance du 21 novembre 2007 sur l'harmonisation des registres (OHR); RS 431.021

PROTECTION DES DONNÉES

- Loi fédérale du 19 juin 1992 sur la protection des données (LPD); RS 235.1
- Ordonnance du 14 juin 1993 relative à la loi fédérale sur la protection des données (OLPD); RS 235.11

Bases légales cantonales pertinentes

STATISTIQUE CANTONALE

- Loi sur la statistique publique cantonale (LStat)
- Règlement d'exécution de la loi sur la statistique publique cantonale (RStat)

HARMONISATION DES REGISTRES

- Loi d'application de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres (LaLHR)

Annexe 2 : Définitions

Bâtiment

Un bâtiment est une construction durable, bien ancrée dans le sol et utilisée pour l'habitat, le travail, la formation, la culture ou le sport

Catégorie de bâtiment

Maison individuelle

Bâtiment exclusivement à usage d'habitation et comptant un seul logement

Maison à plusieurs logements

Bâtiment à plusieurs logements exclusivement destiné à l'habitation et comptant deux logements ou plus

Bâtiment d'habitation avec usage annexe

Bâtiment principalement destiné à l'habitation, mais qui comprend également des locaux liés à une activité économique

Bâtiment partiellement à usage d'habitation

Bâtiment principalement destiné à une activité économique, mais qui comprend également des logements ou des locaux pour les ménages collectifs ou l'habitat communautaire

Bâtiment sans usage d'habitation

Bâtiment exclusivement destiné à une activité économique des secteurs secondaire et tertiaire. Sont exclus de cette catégorie ; les bâtiments affectés uniquement à des activités du secteur primaire (hangar agricole, par exemple), les bâtiments dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² ainsi que les parkings privés exclusivement liés à l'habitation (le garage d'une villa, les parkings souterrains d'immeubles collectifs, les places de stationnement réservés aux visiteurs, etc.).

Construction particulière

Ouvrage de construction qui n'est pas destiné à la protection des personnes, d'animaux ou d'objets (p. ex. cabine téléphonique, colonne d'affichage, citerne, etc.). Cette catégorie comprenant également les constructions souterraines

Habitation provisoire

Habitation mobile ou provisoire (p.ex. caravane, roulotte, baraques, comptoir de vente, etc.) occupée en permanence ou servant d'établissement

Logement

Ensemble de pièces qui constitue une unité de construction dotée d'un accès autonome et disposant d'un équipement de cuisine, sinon il s'agit de pièce d'habitation indépendante

Annexe 3 : Variables enregistrées dans le FCBL

Bâtiment

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

Logement

Numéro officiel du logement (NOLog = EGID + EWID)
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

Surface non résidentielle

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

Annexe 4 : 16 types d'affectation ont été définis

- 01 - Local administratif (bureau, arcade, étude)
- 02 - Local commercial (magasin, arcade, salle d'exposition, galerie)
- 03 - Local destiné à la production ou à la transformation de biens (industrie, artisanat)
- 04 - Local destiné au stockage ou à l'entreposage (dépôt, entrepôt, hangar, local pour citerne)
- 05 - Local destiné à l'éducation ou à la recherche (classe, crèche, bibliothèque)
- 06 - Local destiné à la culture, détente, loisirs (salle de conférence, auditoire, musée, cinéma)
- 07 - Local destiné au sport (gymnastique, piscine, tennis, vestiaire)
- 08 - Local destiné à la santé ou aux soins (cabinet médical, vétérinaire, infirmerie, physio)
- 09 - Local destiné à l'aide sociale (chambre de home, pension, étab. médico-social, local carcéral)
- 10 - Local destiné à la restauration, hôtellerie ou héberg. collectif (bar, chambre d'hôtel, cuisine, buanderie).
- 11 - Local destiné aux transports publics (hall, garage, dépôt, atelier)
- 12 - Local destiné aux transports privés (garage, parking, station-service, atelier réparation, carrosserie)
- 13 - Local destiné à l'approvisionnement (distrib. d'eau, d'électricité, de gaz, télécomm., chauffage, déchets)
- 14 - Local destiné au culte (église, chapelle, temple, mosquée, synagogue, centre funéraire)
- 15 - Local destiné aux activités du secteur primaire (grange, dépôt agricole, hangar, serre, étable)
- 16 - Autre type de local (abris, local PC, militaire)

COLLECTION : **ANALYSES**

SÉRIE : **ÉTUDES ET DOCUMENTS**

NUMÉROS PARUS

- 1998 25 Statistiques de l'énergie à Genève.
Une rétrospective commentée (1987 - 1996)
- 26 L'Année sociale en chiffres - Genève. *Edition 1998*
- 1999 27 Projections démographiques pour le canton de Genève.
Population résidante de 1999 à 2025
- 2000 28 L'Année sociale en chiffres - Genève. *Edition 1999*
- 2001 29 La santé en chiffres
Recueil de statistiques socio-sanitaires pour le canton de Genève. Edition 2001
- 2002 30 Indicateur avancé LEA-PICTET de l'économie genevoise. Guide méthodologique
- 31 L'Année sociale en chiffres - Genève. *Edition 2001*
- 32 Indice genevois des prix à la consommation (mai 2000 = 100).
Principales caractéristiques
- 2003 33 Le niveau des loyers à Genève
Statistique des loyers de mai 2003
- 2004 34 L'Année sociale en chiffres - Genève. *Edition 2003*
- 35 Le niveau des loyers à Genève
Statistique des loyers de mai 2004
- 2005 36 Le nouvel indice genevois des prix de la construction
- 37 Portrait statistique des étrangers vivant à Genève
Résultats du recensement fédéral de la population et autres sources
- 38 Le niveau des loyers à Genève
Statistique des loyers de mai 2005
- 39 Demande de logements : définitions et mesures statistiques
- 2006 40 Le découpage du canton de Genève en sous-secteurs statistiques.
Révision 2005
- 41 Personnes âgées dans le canton de Genève
Prise en charge et prestations sociales. Edition 2003
- 42 Indice genevois des prix à la consommation (décembre 2005=100).
Principales caractéristiques méthodologie
- 43 Le niveau des loyers à Genève
Statistique des loyers de mai 2006
- 2007 44 Personnes âgées dans le canton de Genève
Prise en charge et prestations sociales. Edition 2004
- 45 La santé en chiffres
Recueil de statistiques socio-sanitaires pour le canton de Genève. Edition 2007
- 46 Indicateur avancé LEA-PICTET-OCSTAT de l'économie genevoise. Guide méthodologique de la révision 2007
- 2009 47 Indicateurs du développement durable pour le canton de Genève
- 48 Indicateur avancé de l'emploi pour le canton de Genève (IAE)
Principales caractéristiques
- 49 Le domaine international à Genève
Résultats de l'enquête annuelle auprès des Organisations internationales et autres sources
- 2010 50 Estimation du PIB du canton de Genève
- 51 1970 - 2009 : 40 ans d'observation conjoncturelle à Genève
- 2012 52 Système statistique du parc immobilier et statistique de la construction

PUBLICATIONS DE L'OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE

COLLECTION DONNÉES GÉNÉRALES

Annuaire statistique

Recueil détaillé des principales statistiques annuelles concernant le canton de Genève dans son ensemble, ainsi que les communes. L'annuaire couvre les 21 domaines de la statistique publique cantonale. Ouvrage de référence paraissant en novembre. Il est disponible également sur CD-ROM.

Mémento statistique

Synthèse de données essentielles sur le canton et les communes. Brochure annuelle gratuite, paraissant en juin, éditée avec le soutien de la Banque cantonale de Genève (BCGE).

Bulletin statistique mensuel

Bulletin mensuel de 16 pages (diffusé uniquement sur Internet), édité en collaboration avec la Chambre de commerce, d'industrie et des services de Genève (CCIG). Choix des principales statistiques disponibles mensuellement ou trimestriellement.

COLLECTION ANALYSES

Coup d'œil

Quatre pages d'informations synthétiques et rapides destinées au grand public; éclairage statistique sur des questions d'intérêt général.

Communications statistiques

Série consacrée à la diffusion, vers un large public, de résultats statistiques marquants, l'accent étant mis sur le commentaire.

Etudes et documents

Série consacrée à la présentation des divers types d'études réalisées par l'OCSTAT : analyses périodiques ou ponctuelles, documents de référence, méthodologie.

Reflets conjoncturels

Cahier trimestriel de quatre pages, complété d'un supplément annuel, présentant une analyse commentée de la conjoncture économique pour le canton de Genève.

INFORMATIONS STATISTIQUES

Résultats de statistiques ou d'enquêtes, mis en perspective par un commentaire concis, des graphiques et des tableaux de synthèse. Collection diffusée uniquement sur Internet.

HORS COLLECTION

Chiffres clefs de l'espace lémanique

Publication trimestrielle du Conseil du Léman.

Observatoire statistique transfrontalier

Synthèse annuelle et fiches thématiques.

COMMUNIQUÉS DE PRESSE

L'OCSTAT diffuse annuellement plus d'une quarantaine de communiqués de presse (diffusion de résultats, annonce de publications), téléchargeables à l'adresse suivante :

<http://www.ge.ch/statistique/publications/compresse/welcome.asp>

SITE INTERNET

A l'exception de la dernière édition de l'Annuaire statistique, ces publications sont disponibles sur le site Internet de l'OCSTAT : <http://www.ge.ch/statistique/>