



8 juin 2012

## Echanges d'informations réguliers entre les gérants d'immeubles et l'OCSTAT

### Protection des données

Dans le cadre des discussions entre l'USPI Genève et l'OCSTAT sur le projet d'échanges réguliers de données entre gérants d'immeubles et OCSTAT, l'USPI Genève a exprimé qu'elle souhaitait que l'OCSTAT clarifie l'étendue de la protection des données faisant l'objet de ces futurs échanges. Cette note a pour objectif de répondre à cette demande de manière circonstanciée.

SOMMAIRE	Page
Liste des abréviations	1
1. Introduction	2
2. Données référencées dans la LHR et les dispositions légales relatives au RegBL	2
3. Données demandées dans un cadre statistique uniquement	4
ANNEXE	6
Données référencées dans la LHR et les dispositions légales relatives au RegBL	

#### Liste des abréviations

AFC	Administration fiscale cantonale
FCBL	Fichier cantonal des bâtiments et des logements
LHR	Loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes
OCSTAT	Office cantonal de la statistique
PPE	Propriété par étage
PV	Procès-verbal
RegBL	Registre fédéral des bâtiments et logements
RS	Recueil systématique du droit fédéral
SIG	Services industriels de Genève
USPI Genève	Union suisse des professionnels de l'immobilier Genève

## 1. Introduction

Les échanges de données réguliers prévus avec les régies ont fait l'objet de nombreuses discussions entre les membres de l'USPI Genève et l'OCSTAT.

Ces échanges ont pour objectifs :

- la tenue à jour des liens entre fichiers des régies et fichiers des bâtiments et logements, aux fins de production statistique et de mise en œuvre de la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR) ;
- l'utilisation de ces liens pour rationaliser et automatiser la collecte des données pour diverses statistiques (la statistique cantonale des loyers, l'enquête fédérale sur les logements vacants et l'enquête cantonale sur les locaux vacants).

Les données concernées sont régies par diverses dispositions légales fédérales et cantonales. Il convient de les distinguer en deux catégories :

- les données référencées dans la LHR et les dispositions légales relatives au registre fédéral des bâtiments et logements (RegBL),
- les données demandées dans un cadre statistique uniquement.

## 2. Données référencées dans la LHR et les dispositions légales relatives au RegBL

La liste de ces données figure en annexe.

A l'échelon fédéral, les dispositions légales pertinentes sont :

- la loi fédérale sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes, du 23 juin 2006 (RS 431.02, <http://www.admin.ch/ch/f/rs/4/431.02.fr.pdf>) ;
- l'ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements, du 31 mai 2000 (RS 431.841, <http://www.admin.ch/ch/f/rs/4/431.841.fr.pdf>) ; la section 3 régit notamment l'utilisation et la communication des données ;
- la loi fédérale sur la protection des données, du 19 juin 1992, (RS 235.1, : [http://www.admin.ch/ch/f/rs/235\\_1/index.html](http://www.admin.ch/ch/f/rs/235_1/index.html)), et notamment son art. 37, al. 1 (« A moins qu'il ne soit soumis à des dispositions cantonales de protection des données assurant un niveau de protection adéquat, le traitement de données personnelles par des organes cantonaux en exécution du droit fédéral est régi par les dispositions des art. 1 à 11a, 16, 17, 18 à 22 et 25, al. 1 à 3, de la présente loi. »).

En raison de l'usage prévu pour le RegBL dans le cadre de la mise en œuvre de la LHR, ces données ne sont pas des données uniquement statistiques. Elles ont par ailleurs aussi la caractéristique de porter sur des objets, et non pas des personnes.

L'OCSTAT tient à jour le fichier cantonal des bâtiments et des logements (FCBL), qui permet d'alimenter le RegBL pour le canton. La tenue à jour de ce fichier s'appuie notamment sur plusieurs sources de nature administrative (Service de la mensuration officielle, Office des autorisations de construire, Office du logement, SIG, pour les principales).

---

Le FCBL se situe en amont du RegBL et il est à ce titre aussi régi par le droit cantonal. A l'échelon cantonal, la principale disposition légale est la loi sur la statistique publique cantonale, du 23 juin 1993 (B 4 40, : [http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg\\_b4\\_40.html](http://www.ge.ch/legislation/rsg/f/rsg_b4_40.html) ).

A Genève, la tenue du FCBL a fait l'objet d'une décision du Conseil d'Etat sous forme d'extrait de PV le 20 décembre 2006. Cette décision s'est notamment appuyée sur un avis de droit sur l'accès aux données dudit fichier, du 24 novembre 2006. La décision du Conseil d'Etat dit :

« La tenue du fichier des logements est de la responsabilité de l'OCSTAT; cet office en garantit les données qui y figurent. A ce titre, dans le respect de la loi fédérale sur la protection des données, il décide des droits d'accès des requérants qui doivent justifier d'un intérêt. »

Il convient de préciser que l'avis de droit et la décision du Conseil d'Etat sont antérieurs au premier échange de données avec les régies, qui a permis d'établir des liens entre les fichiers de celles-ci et le FCBL, et d'apurer ce dernier.

Le FCBL résulte en fait de l'assemblage de données de sources différentes, au point que l'on ne peut plus désigner la source principale pour divers caractères. Ainsi, la surface des logements peut aussi bien provenir des régies, via l'ancien recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements, qui a permis de constituer le RegBL pour les bâtiments antérieurs à 2000, que de l'Office du logement, pour les immeubles neufs subventionnés et ceux qui sont situés en zone de développement, que des mandataires de la construction, pour les bâtiments neufs ou transformés, ou simplement de sites Internet, pour les PPE en promotion.

Il s'agit donc pour l'OCSTAT d'appliquer au mieux les conclusions de l'avis de droit et la décision du Conseil d'Etat, en respectant pleinement la déontologie de la statistique publique et les dispositions légales pertinentes.

Un risque a été évoqué avec l'USPI Genève : le FCBL peut contenir des logements, voire des bâtiments, construits sans autorisation. La communication des données du FCBL à l'Office des autorisations de construire doit donc être évitée. Notons que l'ordonnance sur le registre fédéral des bâtiments et des logements prévoit à son art. 15 que les offices cantonaux et communaux des constructions et de l'aménagement pourraient accéder au RegBL. Cette ordonnance n'offre donc pas la protection souhaitée ici.

Un autre risque a été repéré à la suite d'échanges d'informations avec des personnes chargées de concevoir le futur système d'information de l'Administration fiscale cantonale (AFC) : pour les logements occupés par leur propriétaire, la valeur locative est largement fondée sur la surface. La communication à l'AFC de données lui permettant de contrôler les déclarations des propriétaires en cette matière doit donc être évitée. Notons que l'ordonnance sur le registre fédéral des bâtiments et des logements ne prévoit aucun accès au RegBL pour les services des impôts. Cette ordonnance offre donc ici la protection souhaitée.

Ces deux risques concrets appartiennent en fait à la même catégorie : le risque que des données communiquées à l'OCSTAT par les gérants aux fins citées en introduction puissent servir de base à des décisions concernant des personnes par le biais du FCBL ou du RegBL.

Dans ce contexte, bien que les données en question portent sur des objets, il apparaît qu'elles doivent pour certains de leurs aspects être protégées. Dans le cadre de la « marge de

manœuvre » que lui offre l'avis de droit précité, l'OCSTAT s'appuiera sur les dispositions suivantes pour assurer la protection des données transmises par les gérants d'immeubles.

- L'art. 4, al. 2 à 4, de la loi fédérale sur la protection des données
  - « 2 Leur traitement doit être effectué conformément aux principes de la bonne foi et de la proportionnalité.
  - 3 Les données personnelles ne doivent être traitées que dans le but qui est indiqué lors de leur collecte, qui est prévu par une loi ou qui ressort des circonstances.
  - 4 La collecte de données personnelles, et en particulier les finalités du traitement, doivent être reconnaissables pour la personne concernée. »
- L'art. 12, al. 1, de la loi sur la statistique publique cantonale
  - « Les données recueillies à des fins statistiques ne peuvent être utilisées pour aucun autre but. Il est interdit de communiquer à quiconque les renseignements individuels à disposition ou des résultats qui permettent l'identification ou la déduction d'informations sur la situation individuelle des personnes physiques ou morales concernées. »

Bien que la formulation de cet alinéa ne soit pas la plus adaptée au cas qui nous occupe (« ... *recueillies à des fins statistiques...* », alors que le RegBL a d'autres usages), elle rappelle toutefois ce principe fondamental de la déontologie qui dit que les données collectées dans un cadre statistique ne doivent pas servir à des fins administratives, en particulier pour prendre des mesures ou des sanctions à l'encontre de personnes.

Quoi qu'il en soit, l'art. 4, al. 2 à 4, de la loi fédérale sur la protection des données fournit une base suffisante pour conjurer le risque que des données communiquées à l'OCSTAT par les gérants aux fins citées en introduction puissent servir à des services de l'Administration pour prendre des mesures ou des sanctions à l'encontre de propriétaires immobiliers ou de gérants d'immeubles.

### 3. Données demandées dans un cadre statistique uniquement

Il s'agit ici des « autres » données demandées dans le cadre des échanges réguliers, donc de celles n'appartenant pas à la liste des données référencées dans la LHR et les dispositions légales relatives au RegBL.

La situation est pour elles beaucoup plus simple car elles sont strictement protégées par les dispositions légales sur le secret statistique :

- à l'échelon fédéral, pour l'enquête sur les logements vacants,
  - la loi sur la statistique fédérale, du 9 octobre 1992 (RS 235.1, <http://www.admin.ch/ch/f/rs/4/431.01.fr.pdf>) ;
- à l'échelon cantonal, pour la statistique cantonale des loyers et l'enquête cantonale sur les locaux vacants,

- la loi sur la statistique publique cantonale, du 23 juin 1993 (B 4 40),
- le règlement d'exécution de la loi sur la statistique publique cantonale, du 23 juin 1993 (B 4 40.01, [http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg\\_b4\\_40p01.html](http://www.geneve.ch/legislation/rsg/f/rsg_b4_40p01.html) ).

Leur communication à des tiers ne peut s'opérer qu'à des fins statistiques et elle fait l'objet d'un contrat de protection des données qui oblige l'organisme qui les demande à respecter le secret statistique. ■

## ANNEXE

**Données référencées dans la LHR et les dispositions légales relatives au RegBL**

Liste des caractères reprise de l'art. 5 de l'ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements, du 31 mai 2000 (RS 431.841).

Pour les bâtiments :

- a. numéro de bâtiment attribué par l'office (EGID);
- b. numéro de la commune attribué par l'office et nom de la commune;
- c. numéro du bien-fonds (numéro de parcelle);
- d. numéro de bâtiment du canton ou de la commune;
- e. adresse du bâtiment, numéro postal d'acheminement et lieu inclus;
- f. point de référence du bâtiment (coordonnées du bâtiment);
- g. appartenance à des zones statistiques, à des quartiers et à d'autres unités territoriales infracommunales;
- h. statut du bâtiment (projet/achevé/démoli);
- i. catégorie de bâtiment (habitation/sans usage d'habitation);
- j. année ou période de construction;
- k. année ou période de la dernière rénovation;
- l. année de démolition du bâtiment;
- m. surface au sol;
- n. nombre d'étages;
- o. nombre de pièces d'habitation séparées dans le bâtiment (mansardes);
- p. principal système de chauffage;
- q. agents énergétiques pour le chauffage;
- r. agents énergétiques pour l'eau chaude;
- s. indications pour la statistique annuelle de la construction et des logements conformément à l'annexe de l'ordonnance du 30 juin 1993 concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux.

Pour les logements :

- a. numéro de bâtiment attribué par l'office (EGID);
- b. numéro de logement attribué par l'office (EWID);
- c. numéro de logement du canton ou de la commune;
- d. étage;
- e. localisation du logement (numéro physique du logement et autres indications);
- f. type d'utilisation du logement (usage permanent ou temporaire);
- g. nombre de pièces du logement;
- h. surface du logement;
- i. dispositif de cuisine fixe dans le logement.