

AUTOMATISATION DU RELEVÉ DES LOYERS

L'enquête sur les loyers en Suisse est une composante essentielle de l'indice des prix à la consommation (IPC), qui mesure l'évolution des prix des biens et des services. Les loyers représentent, en effet, environ un sixième des dépenses des ménages. Chaque trimestre, environ 10 000 logements participent à l'enquête pour établir l'indice. L'Office fédéral de la statistique (OFS) collabore avec GARAIO REM sur un projet innovant qui vise à rendre la collecte des données plus efficace grâce à l'automatisation et à réduire la charge administrative pour les gérances immobilières.

Nous nous sommes entretenus avec Muriel Mundwiler, collaboratrice scientifique de l'OFS et responsable du projet, afin d'en savoir plus sur ce projet, ses défis et ses succès.

Pouvez-vous nous présenter le projet d'automatisation du relevé de prix pour l'indice des loyers ?

Muriel Mundwiler : Les données de l'indice des loyers sont collectées à l'aide de différentes techniques de relevé, qui sont régulièrement mises à jour et optimisées. Jusqu'en 2023, le relevé était effectué soit au moyen de formulaires papier, soit via des formulaires en ligne. En Suisse, beaucoup de contrats de bail sont gérés à l'aide d'un logiciel. Cela a incité l'OFS à étudier la possibilité d'obtenir directement les données provenant de ces bases de données. C'est ainsi qu'a débuté la collaboration avec GARAIO REM.

Grâce à un mécanisme de requêtes initié par l'OFS, seuls les logements qui figurent dans l'échantillon actuel de l'enquête sont interrogés. Une fois les requêtes envoyées, l'interface avec le logiciel GARAIO REM envoie des réponses pour chaque logement enquêté après quelques secondes, pour autant que les données sur les loyers soient disponibles. Les données sont transmises via SEDEX (secure data exchange), une plateforme d'échange de données sécurisée de l'OFS.

Comment la collaboration avec GARAIO REM s'est-elle mise en place ?

Muriel Mundwiler : Lors du choix du logiciel, l'OFS s'est basé sur la couverture des plus grandes régies immobilières de l'échantillon de l'enquête sur les loyers par les logiciels disponibles sur le marché. Le logiciel GARAIO REM couvre sept des dix plus grandes régies immobilières participant à l'enquête sur les loyers. De plus, GARAIO REM collabore déjà avec l'OFS dans le cadre d'un autre projet d'automatisation des données.

DÉVELOPPEMENT DU PROJET ET DÉFIS

Quels ont été les plus grands défis lors de la mise en œuvre de ce projet ?

Muriel Mundwiler : En 2023, l'échange automatisé de données a été mis en œuvre avec succès avec une première utilisatrice du logiciel GARAIO REM. Lors de l'implémentation de cette nouvelle technique de relevé, l'OFS a dû relever de nouveaux défis, comme l'extraction et l'évaluation de la qualité des données ainsi que la définition de règles d'interprétation permettant de garantir la cohérence des données par rapport aux techniques de relevé traditionnelles. L'OFS et GARAIO REM prévoient d'étendre l'échange automatisé de données à tous les utilisateurs du logiciel. Il y a d'autres défis en vue qui concernent le traitement des logements non matchés, le degré de saisie et la qualité des données, qui varient selon les régies immobilières. La politique de gestion des données, ainsi que l'individualisation des champs sont aussi des éléments à considérer. En effet, les utilisateurs disposent d'une certaine flexibilité dans l'utilisation des champs de données, ce qui entraîne des incertitudes quant aux données futures attendues.

APERÇU DU LOGICIEL IMMOBILIER

Quelles connaissances avez-vous acquises en recourant au logiciel immobilier GARAIO REM ?

Muriel Mundwiler : La compréhension du logiciel immobilier a été très utile pour notre travail d'enquête. Avant ce projet, l'OFS ne savait pas exactement comment les données sur les loyers étaient gérées

et comment les gérants d'immeubles procédaient concrètement pour remplir un formulaire de l'enquête sur les loyers. Grâce à ces nouvelles connaissances, les formulaires de relevé ont également pu être révisés et optimisés.

QUALITÉ DES DONNÉES ET PRIORITÉS

Comment l'automatisation a-t-elle influencé la qualité des données relevées ?

Muriel Mundwiler : L'automatisation permet d'améliorer la qualité des données pour certaines questions. Si les données sont correctement saisies dans le logiciel immobilier, les erreurs de frappe dues à la transmission manuelle sont exclues. Deux exemples d'amélioration sont l'indication du type de propriétaire et des places de parking louées :

1. Traditionnellement, le type de propriétaire est indiqué en cochant la catégorie appropriée sur un formulaire papier ou en ligne, ce qui peut être une source d'erreur d'interprétation. En revanche, dans le cadre de la transmission automatisée, le type de propriétaire est automatiquement interprété correctement sur la base de l'IDE du propriétaire.
2. De même, lors de la saisie des places de parc pour voitures louées avec le logement, les règles d'interprétation appliquées aux données transmises de manière automatisée, conduisent à l'exclusion systématique des places destinées aux motos. Dans le cadre du relevé par formulaire, une mauvaise interprétation des consignes de la question peut éventuellement conduire à la déclaration d'une place de parc pour motos, par erreur.

TECHNIQUES DE RELEVÉ ET RÉSULTATS

Dans quelle mesure les résultats diffèrent-ils entre la technique de relevé automatisée et les techniques traditionnelles ?

Muriel Mundwiler : Les techniques de relevé traditionnelles (formulaires papier et en ligne) consistent à interroger des personnes, tandis que les requêtes automatisées de données interrogent les bases de

données de GARAIO REM. Selon la technique de relevé, les questions doivent parfois être posées différemment pour obtenir les mêmes informations. Certaines informations sont simples à interpréter, comme le loyer mensuel net, la surface habitable ou le nombre de pièces, pour lesquels les différences entre deux techniques sont généralement dues à des erreurs de saisie. D'autres informations, comme le type de propriétaire ou le statut de location, nécessitent des interprétations plus complexes, car plusieurs champs de données ou des règles spécifiques sont nécessaires. Dans ces cas, des différences de résultats, dues à des méthodes d'interprétation différentes (homme vs machine) peuvent apparaître.

AVANTAGES DE L'AUTOMATISATION

Quels avantages concrets pour les gérances immobilières qui participent à l'enquête sur les loyers voyez-vous dans l'automatisation du relevé de prix ?

Muriel Mundwiler : Pour une gérance immobilière, le plus grand avantage réside dans le gain de temps grâce à l'automatisation. Lorsqu'une gérance doit répondre à plusieurs centaines de formulaires, la transmission automatisée des données lui permet d'économiser environ 42 heures de travail par trimestre.

COOPÉRATION ET SYNERGIES

Quel rôle a joué la coopération entre les acteurs publics et privés dans la réussite de ce projet ?

Muriel Mundwiler : La collaboration entre les acteurs publics et privés a été très importante pour la réussite de ce projet. L'OFS dépend en grande partie des informations fournies par les acteurs privés pour réaliser ses enquêtes, notamment pour l'indice suisse des prix à la consommation. Dans ce projet, une interface avec le logiciel immobilier permet de relever les données pour l'indice des loyers de manière automatisée auprès d'un détenteur privé de données. Le projet n'a donc pu être mené à bien qu'en collaboration avec un acteur de l'économie privée.

PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS ET CONCLUSION**Quels sont les principaux enseignements que vous avez tirés de ce projet ?**

Muriel Mundwiler : L'OFS a tiré quatre enseignements importants de ce projet :

1. Une situation de départ claire avec les détenteurs des données (gérances) et GARAIO REM était décisive, car la transmission automatisée des données ne pouvait être implémentée que via l'entreprise propriétaire du logiciel.
2. La composante temporelle et les ressources nécessaires à la mise en œuvre ont été sous-estimées au début. Pour que de tels projets innovants prennent leur envol, il est nécessaire de se donner le temps nécessaire pour pouvoir surmonter les défis.
3. La mise en œuvre de la transmission automatisée des données a été laborieuse, mais elle en a valu la peine. Une nouvelle technique de relevé a été créée, ce qui réduit la charge de travail des gérances interrogées et, à moyen terme, celle de l'OFS également.
4. La qualité des données et le taux de couverture varient selon l'utilisateur du logiciel, en raison d'une politique de saisie des données qui diffère et de l'utilisation flexible de certains champs qui peuvent entraîner des incertitudes quant aux données fournies.

PERSPECTIVES D'AVENIR**Quels développements et améliorations futurs envisagez-vous dans la transmission automatisée des données ?**

Muriel Mundwiler : Du point de vue de l'OFS, les développements et améliorations suivants sont souhaitables dans le projet actuel :

1. Augmentation du taux d'identification des logements concernés par l'enquête : un taux de 99-100 % pourrait être atteint avec l'identificateur fédéral de bâtiment (EGID) et l'identificateur de logement (EWID) comme variables d'identification, à condition que les régies immobilières les saisissent correctement. Cela permettrait également de créer des synergies avec d'autres projets, tels que l'échange des données pour l'annonce par les tiers.
2. Transmission automatisée des coordonnées du nouveau bailleur : lors d'un changement de bailleur, les coordonnées du nouveau bailleur ne peuvent actuellement pas être transmises de manière automatisée et doivent être mises à disposition manuellement par les gérances.

En ce qui concerne les futurs développements de la transmission automatisée de données, l'OFS estime qu'une extension de cette technique à d'autres bailleurs serait très avantageuse. Malheureusement, les bailleurs privés, qui gèrent environ 30 % des logements du relevé des loyers, ne peuvent pas bénéficier de cette nouvelle technique de relevé. Les petites régies et l'existence de différents fournisseurs de logiciels de gestion immobilière compliquent également l'extension de cette technique à d'autres bailleurs. L'OFS en était conscient dès le début et c'est pour cette raison que le choix du logiciel s'est orienté vers celui offrant la meilleure couverture des plus grandes gérances de l'échantillon. L'extension de la transmission automatisée des données via d'autres fournisseurs de logiciels reste néanmoins envisageable.

**Muriel Mundwiler**

Collaboratrice scientifique
Révision de l'indice suisse des prix à la consommation
Département fédéral de l'intérieur DFI
Office fédéral de la statistique (OFS)