

Feuille thématique 02.1

Inventaire des logements et proportion de résidences secondaires

1. Etablissement d'un inventaire des logements

Chaque commune doit établir annuellement un inventaire des logements et ce, indépendamment du fait qu'elle dépasse ou non le plafond de 20% de résidences secondaires. Cet inventaire doit être établi sur la base du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL).

Dans l'inventaire doit au moins figurer le nombre total de logements et le nombre total de résidences principales (art. 4 al. 2 RS). Combinées avec le Registre des habitants, les résidences principales peuvent être identifiées de manière fiable. Les communes ont la possibilité de faire figurer également les logements assimilés à des résidences principales (logements de service ou logements dans les régions alpines qui sont utilisés à des fins agricoles).¹

La commune peut en outre y faire figurer séparément la catégorie des logements assimilés à des résidences principales et imputer cette catégorie de logements aux résidences principales. Cette faculté prend son sens surtout pour les communes dont la proportion de résidences secondaires est légèrement supérieur à 20% (art. 4 al. 3 LRS).

Même si les termes de l'art. 75b al. 1 Cst. féd. exigent une limitation du parc de résidences secondaires de 20% d'une commune non seulement du nombre de logements, mais également une limitation des surfaces brutes au sol (SBS) utilisés pour un usage résidentiel, la loi renonce à identifier les SBS occupées par les résidences secondaires. Cela est justifié d'une part par le fait qu'il manque en Suisse une définition unifiée de la surface brute au sol et d'autre part, par le fait que cela engendrerait des coûts disproportionnés et que les résidences secondaires en général représentent une plus petite surface que les résidences principales et qu'ainsi, les communes pourraient saisir sans distinction toutes les SBS concernées.²

2. Constat de la proportion de résidences secondaires

Se fondant sur l'inventaire des logements géré par les communes, l'Office fédéral du développement territorial (OFT) constate pour chaque commune, jusqu'au 31 mars de chaque année, si la proportion de résidences secondaires est supérieure ou non à 20%. (ar. 2 al. 2 ORSec). S'il s'avère qu'à la fin mars, une commune dépasse nouvellement la proportion de 20% de résidences secondaires ou descend en

¹ Cf. OFT, Communiqué de presse du 31 mars 2017

² Cf. Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – ein Überblick; message du Conseil fédéral concernant la loi sur les résidences secondaires, p. 2223

dessous du seuil des 20%, l'OFT invite la commune et le canton, dans les 30 jours, à prendre position sur les bases de calcul. La proportion de résidences secondaires est constatée par décision de l'OFT sujette à recours.³

Les communes peuvent consulter leur proportion de résidences secondaires sous l'adresse www.housing-stat.ch.

3. Les 5 étapes de contrôle de la proportion de résidences secondaires

Le tableau ci-dessous illustre comment la Confédération détermine en 5 étapes quelles sont les communes qui présentent une proportion de résidences secondaires en dessus, respectivement en dessous du seuil des 20%.



Abb. 1⁴

1) Echéance de l'inventaire des logements (31 décembre)

Les communes doivent chaque année le 31 décembre établir leur inventaire des logements. Le nombre de logements et la répartition des résidences principales ainsi que l'utilisation des logements doivent être recensés dans l'inventaire à cette date. Il est ici à noter que le contrôle des habitants transmet l'intégralité des données pour le 4^{ème} trimestre, ce qui permet d'actualiser automatiquement dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements le type d'utilisation des logements et ceux qui sont utilisés en tant que résidences principales.

³ Cf. Fürsprecher Niklaus Spori, Das neue Zweitwohnungsgesetz – ein Überblick, S. 2; OFT, résidences secondaires, <https://www.aren.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-amenagement-du-territoire/residences-secondaires.html>

⁴ OFT, Loi sur les résidences secondaires: fiche d'information de l'OFT sur l'inventaire des logements, 10 mars 2017, p. 1

Une commune qui désirerait modifier les données saisies au 31 décembre après l'échéance, pourrait le faire seulement jusqu'à la fin du recensement de la statistique des constructions (entre mi-février et mi-mars).

2) Complément et publication de l'inventaire des logements

Dans le RegBL, seules les données précises et complètes remplissent les exigences légales (art. 4 LRS). Tous les logements sis sur la totalité du territoire communal doivent être intégralement enregistrés. Des logements prévus ou en construction ne sont pas englobés de l'avis de l'OFT. Le recensement des logements s'effectue selon la définition de l'art. 2 LRS.

Remarque: Les chiffres relatifs à la proportion des résidences secondaires ne sont pas vraiment comparables. L'inventaire des logements de deux ou plusieurs communes **ne** peuvent être (en raison de procédés différents de la tenue du registre à l'échelon communal ainsi qu'aux différents degrés d'exhaustivité du registre au regard du type d'utilisation)

3) Prise de position du canton et de la commune

Si une commune présente une proportion de résidences principales en dessous de 80%, la proportion de résidences secondaires de cette commune peut être supérieure à 20%. Si jusque là, la commune ne figurait pas dans l'annexe de l'ORSec, l'OFT invite la commune et le canton, dans les 30 jours, à prendre position sur les bases de calcul de leur proportion de résidences secondaires. Si une commune présente nouvellement une proportion de résidences secondaires inférieure à 20%, l'OFT l'invite aussi à prendre position.

L'OFTR conseille les communes concernées et peut réouvrir l'inventaire des logements du 31 décembre pour d'autres traitements.

4) Décision avec possibilité de recourir

Sur la base de la prise de position de la commune et du canton, l'OFT prend la décision de mettre la commune sur la liste des communes soumises à la LRS ou de la biffer de cette liste. Les communes qui ont une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% après un éventuel contrôle devront respecter les dispositions de la LRS.

Les communes peuvent déposer un recours au Tribunal administratif fédéral contre la décision de l'OFT. La décision entre immédiatement en force.

Les communes invitées à prendre position et qui ne l'ont pas fait, tout en mettant à jour leur registre pendant un an de façon continue, doivent appliquer également la LRS. Cela est nécessaire aussi longtemps que l'inventaire des logements de la commune présente à la date d'échéance une proportion de résidences secondaires inférieure à 20 %.

5) Mise à jour du mode d'utilisation dans le RegBL

Le RegBL permet une mise à jour des données du registre. En principe, les communes rectifient les données concernant les résidences principales et les logements assimilés à des résidences principales. Le mode d'utilisation de ces logements doit être saisi selon les définitions de l'art. 2 LRS. La procédure est précisée dans la notice de la tenue du registre no 21. (https://www.housing-stat.ch/files/GWR-MB21_EmpfehlungWNARTUpdate_430_de_170220.pdf).

Les données sont transférées chaque année le 31.12 du RegBL à l'inventaire des logements. Les communes ont ainsi la possibilité d'actualiser l'inscription du type d'utilisation également en cours

d'année. Cette actualisation continue des données peut être adaptée de façon optimale dans le processus au sein de l'administration communale. La publication de l'OFT s'appuie cependant toujours sur l'inventaire des logements à la date d'échéance. La commune peut en tout temps consulter et contrôler sur l'application Web du RegBL un résumé actualisé des différents modes d'utilisation. Ainsi, la commune doit garantir que les données les plus actuelles du Registre des habitants sont utilisées pour actualiser les logements occupés comme domicile principal.⁵

Bases légales

LRS

Art. 4 Inventaire des logements

¹ Toute commune établit une fois par année un inventaire des logements.

² L'inventaire doit au moins indiquer le nombre total de logements et le nombre des résidences principales.

³ La commune peut en outre y faire figurer séparément la catégorie des logements assimilés à des résidences principales et imputer cette catégorie de logements aux résidences principales.

⁴ Le Conseil fédéral fixe les exigences relatives à l'inventaire des logements et les modalités de la publication.

Art. 5 Détermination de la proportion de résidences secondaires

¹ La Confédération détermine, sur la base de l'inventaire des logements prévu à l'art. 4, la proportion de résidences secondaires par rapport au parc des logements d'une commune.

² Si la commune ne remet pas l'inventaire des logements dans les délais prescrits, elle est réputée avoir une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. L'autorité fédérale compétente peut, sur requête de la commune, accorder un délai supplémentaire si des motifs valables le justifient.

³ Le Conseil fédéral désigne l'autorité fédérale habilitée à déterminer la proportion de résidences secondaires.

⁴ L'autorité fédérale ne rend sa décision qu'après avoir entendu le canton dans lequel se trouve la commune.

ORSec

Art. 1 Tâches et compétences des communes

¹ Chaque commune fournit annuellement à l'Office fédéral de la statistique (OFS) les données relatives à ses habitants, arrêtées au 31 décembre, au plus tard jusqu'au 31 janvier de l'année suivante et tient à jour les indications figurant dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL), conformément à l'art. 10, al. 1, de l'ordonnance du 9 juin 2017 sur le Registre des bâtiments et des logements.

² Dans les cantons qui possèdent un registre reconnu des bâtiments et des logements, la commune peut en outre communiquer au canton les données relatives à ses habitants afin de permettre l'identification automatique des résidences principales dans le registre cantonal des bâtiments et des logements.

⁵ Cf. OFT, Loi sur les résidences secondaires: fiche d'information de l'OFT sur l'inventaire des logements, 10 mars 2017, p. 2ss

Centre de compétences résidences secondaires du Canton du Valais (CCR2)
c/o Service juridique des affaires économiques
Planta 3, 1950 Sion
www.vs.ch

Version 01 / décembre 2017

Le contenu de cette feuille thématique ne constitue qu'un guide informel d'application de la LRS. La feuille thématique a été élaborée avec soin et au plus près de l'état actuel de nos connaissances. Il ne s'agit cependant que d'un avis du CCR2 sur un thème donné. Demeure réservé le respect de toutes les autres dispositions de droit civil et de droit public. La feuille thématique sera actualisée et complétée dans la mesure du possible.