



Ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires

Notice explicative – Preuve par les communes que leur part de résidences secondaires ne dépasse pas 20 %

La présente notice explicative décrit de quelle manière les communes peuvent apporter la preuve exigée et définit les termes utiles dans ce contexte. Pour établir cette preuve, les données actuelles du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) doivent être utilisées, complétées par les communes avec des données sur l'utilisation des logements. Lors de leur vérification, la plausibilité de ces données pourra être vérifiée par sondages et à l'aide de photos aériennes.

L'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires s'applique aux communes dont le parc de logements présente une part de résidences secondaires supérieure à 20 %. Elle est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013 et s'applique jusqu'à son remplacement par la loi d'exécution. Une liste des communes concernées figure en annexe à l'ordonnance. Cette annexe est adaptée en automne de chaque année.

Il s'agit toutefois d'une présomption car il n'existe pas de statistique nationale recensant avec précision la part de résidences secondaires dans les communes. Cette présomption s'appuie sur la Statistique des bâtiments et des logements (StatBL). Elle est actualisée en fin d'année. Si, sur la base des données StatBL la part des logements habités par des personnes établies dans la commune se trouve en-dessous de 80%, on présume que la part de résidences secondaires dépasse 20% pour la commune concernée.

La commune peut contester cette présomption en prouvant que la part des résidences secondaires s'élève au maximum à 20% (art. 1 par. 3 de l'Ordonnance sur les résidences secondaires). Les communes figurant déjà dans l'annexe de l'ordonnance sur les résidences secondaires peuvent en tout temps déposer une demande correspondante à l'ARE. Si le contrôle de l'ARE confirme que la proportion de résidences secondaires est inférieure à 20 %, la présomption est renversée et la commune concernée n'entre plus dans le champ d'application de l'ordonnance, même si elle reste mentionnée dans l'annexe de l'ordonnance jusqu'à sa prochaine adaptation.

Ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires

Art. 1 Champ d'application

¹*La présente ordonnance s'applique aux communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 % du parc des logements.*

²*Il est présumé que les communes mentionnées dans l'annexe présentent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %.*

³*Cette présomption est renversée si une commune prouve qu'elle présente une proportion de résidences secondaires qui ne dépasse pas 20 %.*

⁴*L'Office fédéral du développement territorial met l'annexe à jour au moins chaque année sur la base :*

- des preuves fournies par les communes ;*
- des relevés de l'Office fédéral de la statistique, en se fondant sur les données statistiques selon la loi du 23 juin 2006 sur l'harmonisation de registres.*

Les communes pour lesquelles l'ARE présume que la part de résidences secondaires dépassera nouvellement le taux de 20% ne sont pas immédiatement répertoriées dans l'annexe de l'ordonnance sur les résidences secondaires. En vertu de l'art. 1, al. 3, elles ont tout d'abord la possibilité de renverser

cette présomption. La prochaine adaptation de l'annexe de l'ordonnance sur les résidences secondaires aura lieu en octobre 2014. Les communes pour lesquelles l'ARE n'aura pas pu jusque-là évaluer positivement les preuves fournies seront inscrites dans l'annexe.

Marche à suivre

Pour apporter une preuve détaillée de la part de résidences secondaires, les communes s'appuient sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) qu'elles mettent à jour en permanence, en lien avec l'application de la loi sur l'harmonisation de registres (LHR ; RS 431.02). Le RegBL répertorie tous les bâtiments à usage d'habitation et leurs logements avec les numéros de parcelles, les adresses, les indications relatives aux étages, le nombre de pièces, etc. Un croisement avec le registre des habitants permet de déterminer quels logements sont occupés par des personnes établies dans la commune.

Pour les logements ne pouvant être affectés à aucune personne établie dans la commune, une description **plus précise de leur affectation réelle est nécessaire pour déterminer la véritable part de résidences secondaires**. La marche à suivre à cet effet prévoit les étapes suivantes :

Etape 1: Compléter les données dans le RegBL

L'Office fédéral de la statistique (OFS) met à la disposition des communes les données à jour du RegBL fédéral pour la détermination de leur part de résidences secondaires. A partir de début avril 2014, l'ensemble des informations nécessaires pour effectuer la preuve de la part de résidences secondaires peut être saisi et mis à jour dans le RegBL fédéral.

Pour tous les logements présentant la mention « occupé en permanence » dans le champ « Affectation » (WNART 3015), des informations détaillées quant au type d'utilisation sont à saisir dans le champ « Détail de l'affectation », selon les règles suivantes :

- a. logement occupé en permanence pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation (résidents à la semaine) ;
→ « Travail / formation »
- b. logement occupé en permanence par un ménage privé utilisant deux logements dans le même bâtiment ;
→ « Ménage privé dans plusieurs log »
- c. logement occupé en permanence par des personnes qui ne sont pas inscrites au registre des habitants (notamment diplomates, fonctionnaires internationaux, personnes en procédure d'asile) ;
→ « Pers. non inscrites CdH »
- d. logement vacant, c'est-à-dire logement habitable (meublé ou non), non occupé depuis une année¹ au maximum et destiné à la location durable ou à la vente. Les appartements de vacances inoccupés ne sont pas pris en compte ici ;
→ « Logement vacant (<1 an) »
- e. logement utilisé à des fins agricoles (économie alpestre), accessible seulement une partie de l'année du fait de sa situation en altitude ;
→ « Alpage »
- f. logement utilisé par une entreprise afin d'héberger du personnel (notamment saisonnier) pour une courte durée ;
→ « Hébergement de personnel »
- g. logement de service pour l'hôtellerie et la restauration, le secteur hospitalier, les foyers, etc.
→ « Logement de service »

Vous trouverez plus d'informations sur la gestion et la mise à jour du RegBL sous www.housing-stat.ch. Une fiche explicative pour la mise à jour de l'affectation du logement est disponible sous

¹ Adaptation à la définition du RegBL (25.1.2013)

Etape 2 : Obtention des listes de logements à partir du RegBL

Dès que toutes les informations relatives à l'affectation des logements ont été actualisées dans le RegBL fédéral, vous pouvez exporter la liste des logements depuis le RegBL :

- Une liste des logements sous forme de fichier Excel peut être établie directement par exportation de données en ligne (pour les communes qui ont un accès en ligne au RegBL). Il est important que les données des communes dans le RegBL soient actualisées selon l'étape 1 avant l'exportation.
- La liste des logements (tableau Excel) comprend tous les logements répertoriés dans le RegBL assortis des principaux caractères d'identification tels que les numéros de parcelle, les adresses, les indications relatives aux étages, le nombre de pièces, etc.

Les demandes relatives à l'actualisation du RegBL ou à l'obtention des listes des logements sont à adresser à :

housing-stat@bfs.admin.ch

La permanence RegBL (tél. 0800 866 600) fournit une aide aux communes pour l'exportation de données en ligne, ainsi que des renseignements complémentaires sur le RegBL.

Les communes qui ne disposent pas d'un accès en ligne à l'application Web du RegBL fédéral sont priées de prendre contact avec l'ARE.

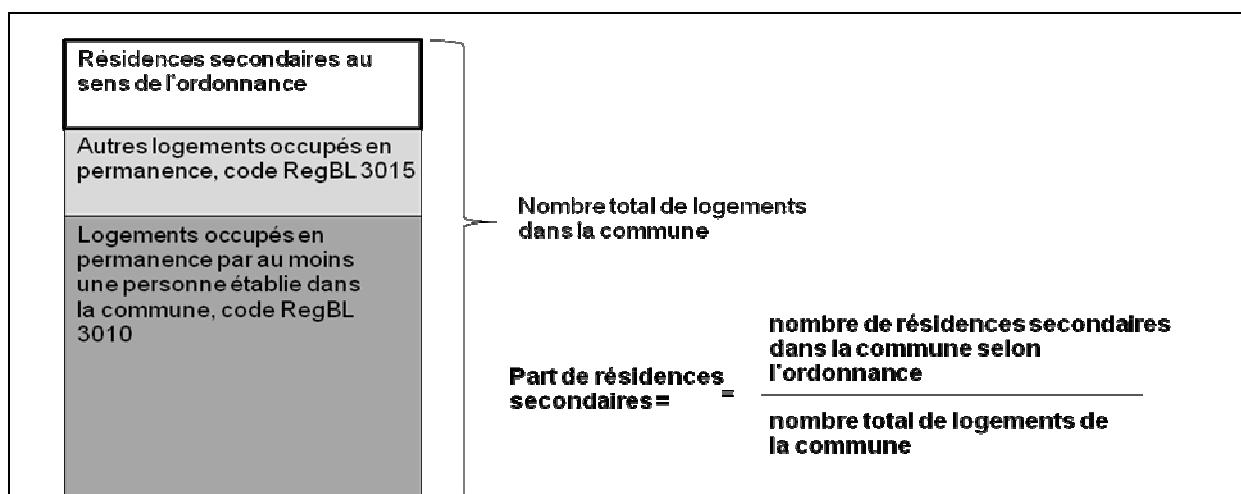
Etape 3 : Contrôle

Dans un troisième temps, il convient de vérifier les données de la liste des logements (tableau Excel). Par exemple, le nombre total de logements est-il exact ? L'affectation attribuée aux logements est-elle correcte ?

Etape 4 : Calcul de la part de résidences secondaires

La part de résidences secondaires s'obtient en divisant le nombre de résidences secondaires par le nombre total de logements. A cet égard, il convient de noter que la définition d'un logement exclut les habitations sans équipement de cuisine (mention « Ni cuisine ni cuisinette » dans la colonne « Équipement de cuisine » ; WKCHE 7300). Les logements non habitables ou utilisés à d'autres fins sont déduits du total si la preuve est fournie qu'ils ne peuvent effectivement pas servir à l'habitation.

Figure : Part de résidences secondaires dans une commune



Etape 5 : Demande à l'Office fédéral du développement territorial (ARE)

Dès lors qu'une commune obtient, à l'issue des 4 étapes, une part de résidences secondaires inférieure ou égale à 20 %, elle peut demander une révision de sa part de résidences secondaires auprès de l'ARE.

Cette demande doit être adressée par écrit sous la forme d'une requête officielle de la commune (l'exactitude et la fiabilité des données doivent être confirmées par le conseil communal ou par tout autre organe compétent) à l'Office fédéral du développement territorial, section LRL, 3003 Berne, accompagnée des documents et analyses nécessaires. En font partie :

- la liste des logements (à fournir sous forme numérique de fichier Excel) complétée conformément à l'étape 2 ;
- **une confirmation de l'exactitude et de l'exhaustivité des données fournies** ;
- le nom du **service ou de la personne** responsable de la saisie et du contrôle des données et pouvant être contacté(e) pour toute question ;
- la provenance et l'état des données.

L'ARE fera part de ses conclusions aux communes par écrit, avec une copie à l'OFS et au canton.

Contact

L'Office fédéral du développement territorial répond volontiers à vos questions ou demandes de renseignements complémentaires : Tél. 031 322 40 60, courriel : info@are.admin.ch

Actualisation des données servant au calcul de la part de résidences secondaires

Dans le cadre d'une procédure de permis de construire ou suite à une actualisation des données du RegBL, la présomption que la commune n'est pas soumise à l'ordonnance sur les résidences secondaires peut être contestée ou renversée. Il incombe en principe à la commune de veiller par anticipation à ce que sa part de résidences secondaires ne remonte pas au-dessus de 20 %. C'est pourquoi une commune a l'obligation de tenir périodiquement à jour la base de données servant au calcul de la part de résidences secondaires (WNART/WNART-DETAIL), de communiquer à l'ARE l'état actuel de ses résidences secondaires en fin d'année (en indiquant le mode de calcul) et de confirmer l'exactitude et l'exhaustivité des données fournies.

Adaptation de l'annexe (liste des communes) de l'ordonnance sur les résidences secondaires

Si une commune peut prouver que sa part de résidences secondaires n'est pas supérieure à 20 %, elle n'est plus soumise à l'ordonnance sur les résidences secondaires à partir du moment où l'ARE a communiqué les résultats de son contrôle. Lors de la prochaine adaptation, la commune est retirée de l'annexe de l'ordonnance.

Annexe

Définitions

Logement

Selon le RegBL, on entend par logement l'ensemble des pièces qui constituent une unité de construction et qui ont un accès autonome depuis l'extérieur ou depuis un espace commun à l'intérieur du bâtiment (cage d'escaliers). Au sens statistique du terme, un logement dispose d'équipements de cuisine (cuisine ou cuisinette).

Une maison individuelle comporte un seul logement. Les maisons individuelles avec un ou plusieurs petits logements supplémentaires sont saisies comme maisons à plusieurs logements.

Tous les logements sont comptabilisés, indépendamment du fait qu'ils soient destinés à des ménages privés ou collectifs.

Les chambres individuelles habitables ne disposant pas d'équipement de cuisine et ne faisant pas partie d'un logement sont considérées dans le RegBL comme des pièces d'habitation indépendantes. En font notamment partie les mansardes sans propre équipement de cuisine dans des maisons à plusieurs logements ainsi que les pièces réservées aux habitants de bâtiments servant à l'hébergement de ménages collectifs tels que cliniques, homes, internats, pénitenciers).

Résidence secondaire

Conformément à l'article 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires, sont réputés résidences secondaires les logements qui ne sont pas utilisés toute l'année par des personnes domiciliées dans la commune ou pour les besoins d'une activité lucrative ou d'une formation. Les logements accueillant des personnes présentes uniquement pendant la semaine ou les logements que les entreprises mettent à la disposition de leurs collaborateurs pour les besoins du travail ou d'une formation ne constituent donc pas des résidences secondaires.

Conformément à l'ordonnance sur les résidences secondaires, les communes ont le droit de continuer à accorder des autorisations pour des logements destinés à l'hébergement touristique qualifié et à valider le changement d'affectation de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage (rustici, notamment) selon l'article 39 alinéa 2 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (RS 700.1), même si leur part de résidences secondaires est supérieure à 20 %. Ces formes de résidences secondaires doivent néanmoins être comptabilisées dans la part de résidences secondaires.

Extrait de la Fiche explicative pour la gestion du registre n° 21

| WNART | Affectation | Description |
|-------|---|---|
| 3010 | Logement occupé selon LHR art. 3 let. b | <p>Ces logements comprennent exclusivement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements occupés par au moins une personne établie dans la commune selon LHR, art.3, let b. <p><i>Le code 3010 est attribué automatiquement par l'OFS sur la base d'un appariement des données du RegBL avec celles des registres harmonisés des contrôles des habitants.</i></p> <p><i>Cette actualisation a lieu 4 fois par année (fin février, fin avril, fin juillet et fin octobre).</i></p> |
| 3015 | Logement occupé en permanence | <p>Ces logements comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements occupés en permanence par des personnes en séjour dans la commune pour les besoins d'une formation ou d'une activité lucrative (résidents à la semaine). Les logements occupés par un ménage privé utilisant en permanence 2 logements dans le même bâtiment. Les logements occupés en permanence par des personnes qui ne sont pas enregistrés dans le contrôle des habitants (diplomates, fonctionnaires internationaux, personnes dans le processus d'asile). Les logements vacants, c'est-à-dire les logements habitables (meublés ou non), non occupés depuis une année au maximum et destinés à la location durable ou à la vente1. Les logements d'alpage occupés saisonnièrement pour les besoins d'une activité agricole et non accessible en hiver. Les logements occupés par le personnel saisonnier ou temporaire d'une entreprise. Les logements de services des entreprises de l'hôtellerie, des hôpitaux, des homes, etc... <p>Ces logements ne comprennent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les logements destinés à la location de courte durée avec ou sans prestation hôtelière-> 3020</i> <i>Les logements occupés durablement pour une activité autre que l'habitat -> 3030</i> <i>Les logements fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène ->3070</i> <i>Les logements de vacances inoccupés -> 3020</i> <i>Les logements habitables, non occupés en permanence depuis plus d'une année -> 3020</i> |
| 3020 | Logement occupé temporairement | <p>Ces logements comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements destinés à la location de courte durée, avec ou sans prestation hôtelière. Les logements occupés temporairement par leur propriétaire ou leur locataire. Les logements de vacances inoccupés. Les logements habitables, non occupés en permanence depuis plus d'une année. <p>Ces logements ne comprennent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Les logements d'altitude occupés saisonnièrement pour les besoins d'une activité agricole -> 3015</i> <i>Les logements fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène -> 3070</i> |
| 3030 | Logement utilisé à d'autres fins que l'habitation | <p>Ces logements comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les logements occupés durablement pour une activité autre que l'habitat (p. ex. cabinet d'avocat, bureau d'ingénieur). |

| WNART | Affectation | Description |
|-------|------------------------|--|
| 3070 | Logement non habitable | <p>Ces logements comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les logements non habitables pour cause de démolition imminente, de rénovation ou de transformation. • Les logements fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène. <p>Ces logements ne comprennent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les logements vacants, c'est-à-dire les logements habitables (meublés ou non), non occupés depuis une année au maximum et destinés à la location durable ou à la vente -> 3015.</i> • <i>Les logements habitables, non occupés en permanence depuis plus d'une année -> 3020.</i> |

Extrait d'un tableau Excel pour l'ARE (exemple)

| WNART | WNART-DETAIL | WNART-SCE | WNART-DAT |
|--|---------------------------------|----------------------------|------------|
| | | | |
| Logement occupé selon LHR art. 3 let. b | | Contrôle de l'habitant | |
| Logement occupé en permanence | Travail / formation | Indication propriétaire | 30.04.2013 |
| Logement occupé en permanence | Ménage privé dans plusieurs log | Contrôle de l'habitant | 30.04.2013 |
| Logement occupé en permanence | Pers. non inscrites CdH | Autre source d'information | 30.04.2013 |
| Logement occupé en permanence | Logement vacant (<1 an) | Indication propriétaire | 30.04.2013 |
| Logement occupé en permanence | Alpage | Autre source d'information | 30.04.2013 |
| Logement occupé en permanence | Hébergement de personnel | Contrôle de l'habitant | 30.04.2013 |
| Logement occupé en permanence | Logement de service | Autre source d'information | 30.04.2013 |
| Logement occupé temporairement | | | |
| Logement utilisé à d'autres fins que l'habitation | | | |
| Logement non habitable | | | |

Spécifications

| | | |
|--------------|-----------------------------------|---|
| WNART | Affectation du logement | Indication sur l'affectation actuelle du logement : "occupé LHR art. 3 let. B", "occupé en permanence", "occupé temporairement", "utilisé à d'autres fins", "non habitable" |
| WNART-DETAIL | Détail de l'affectation | Indication détaillée sur l'affectation du logement pour les logements occupés en permanence : « Travail / formation », « Ménage privé dans plusieurs log », « Pers. non inscrites CdH », « Logement vacant (<1 an) », « Alpage », « Hébergement de personnel », « Logement de service » |
| WNART-SCE | Source de l'affectation | Source de l'information pour l'affectation du logement : « Contrôle de l'habitant », « Indication propriétaire », « Autre source d'information » |
| WNART-DATUM | Date de validité de l'affectation | Date de l'enquête |