



Loi sur les résidences secondaires – notice explicative sur l'inventaire des logements

Détails

1	Responsabilités	1
2	Procédure – synopsis	2
2.1	Procédure détaillée	3
3	Contact / interlocuteurs	4

La loi fédérale sur les résidences secondaires (**LRS**) assujettit les communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieur à 20 % à des dispositions limitatives en matière de constructions. Elles n'ont ainsi pas le droit d'autoriser l'édification de nouvelles résidences secondaires, bien que cette interdiction ne soit pas absolue. L'exécution de la loi sur les résidences secondaires repose donc entièrement sur le calcul de la proportion de résidences secondaires. La présente notice explicite ce mode de calcul ainsi que les responsabilités qui y sont attachées. Un schéma en page 2 fournit une vue d'ensemble du dispositif.

1 Responsabilités

Les communes ont l'obligation d'établir un inventaire des logements afin de pouvoir calculer la proportion des résidences secondaires que compte le territoire communal. Pour répondre à cette demande, chacune d'elles est tenue de saisir dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) les logements qui se trouvent dans son périmètre. Les communes ont l'obligation d'indiquer le nombre total de leurs logements, mais pas celle de préciser s'ils sont assimilés à des résidences principales. En [actualisant en continu le RegBL](#), elles évitent d'avoir à modifier postérieurement l'inventaire des logements. Il est primordial de saisir intégralement les données du RegBL et celles du contrôle des habitants, car les logements ne pouvant être identifiés avec certitude par l'Office fédéral de la statistique comme étant résidences principales sont décomptés comme résidences secondaires. Il n'est pas possible de saisir manuellement les résidences principales ni d'en modifier la liste postérieurement.

Les données du Registre fédéral des bâtiments et des logements (www.housing-stat.ch) sont gérées par les communes, et dans certains cantons, par les cantons. L'outil de monitoring [Delimo](#) fournit des informations sur la qualité des données transmises.

L'Office fédéral de la statistique (BFS) est responsable du contrôle de la qualité des données. À cette fin, il croise le RegBL avec les fichiers du contrôle des habitants. Cette opération (harmonisation des registres) permet d'identifier les résidences principales.

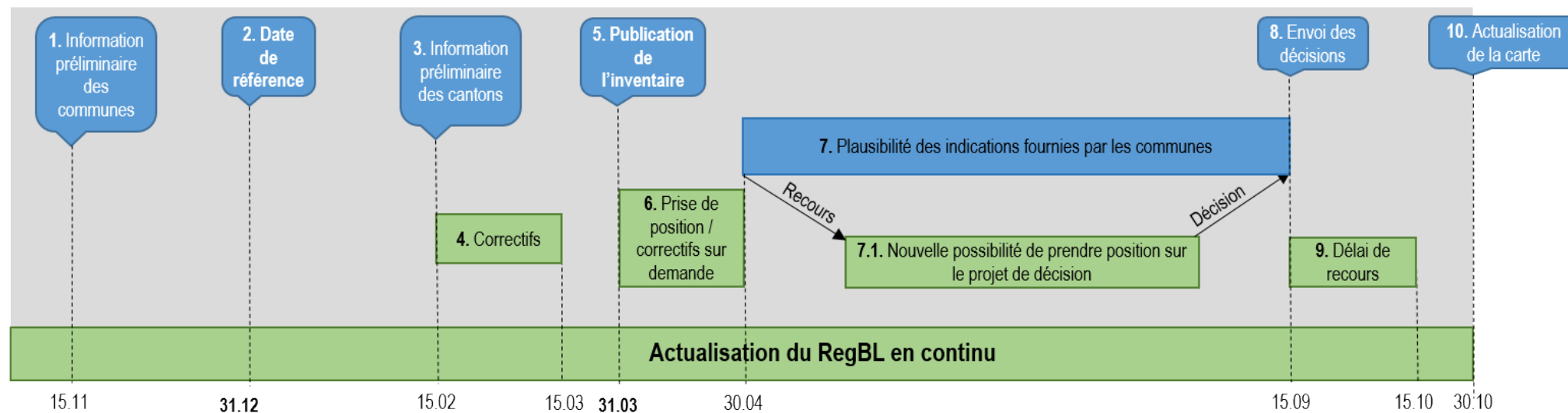
À la date de référence, le 31 décembre, l'OFS transfère les données harmonisées dans l'inventaire des logements. L'ARE se base sur cet inventaire pour calculer la proportion des résidences secondaires. L'OFS sert d'interlocuteur pour les questions techniques concernant la tenue du RegBL et la hotline de www.housing-stat.ch pour la modification de l'inventaire des logements.

À partir de l'inventaire des logements, **l'Office fédéral du développement territorial (ARE)** calcule la proportion de résidences secondaires de chaque commune, publie l'inventaire des logements fin mars et dresse la liste des communes qui, ayant franchi le seuil de 20 %, sont nouvellement assujetties aux dispositions limitatives en matière de nouvelles constructions, ainsi que celles qui sont passées au-dessous de la barre des 20 %. L'ARE échange avec les communes concernées et les autorités cantonales informations préliminaires et prises de position.

L'ARE (zweitwohnungen@are.admin.ch) est l'interlocuteur des communes pour les questions de fond portant sur l'inventaire des logements et l'exécution de la LRS.

2 Procédure – synopsis

Procédure de tenue du registre des bâtiments et des logements (RegBL) et de la publication de l'inventaire des logements



Légende : vert = communes ; bleu = Confédération ; dates en gras = dates butoirs ; pas en gras = dates indicatives, susceptibles de varier

2.1 Procédure détaillée

Étape (cf. graphique)		Détails
1.	Information préliminaire des communes	<p>Sur la base d'un relevé du RegBL fourni par l'OFS, l'ARE calcule approximativement la proportion de résidences secondaires des communes (données du contrôle des habitants au 30 septembre). Il informe les communes ayant franchi les taux de respectivement 18 % et 20 % par rapport à l'année précédente, et les invite à compléter aussi précisément que possible le RegBL pour le 31 décembre. La liste des communes ayant été informées est communiquée aux autorités cantonales.</p> <p>Cette étape vise à éviter que les communes aient à effectuer de nombreux correctifs l'année suivante (étapes 4 et 6) ou soient surprises d'être invitées à prendre position (étape 5) en mars.</p>
2.	Date de référence	<p>L'OFS effectue une « photo » du RegBL pour le croiser avec les données du contrôle des habitants sur l'inventaire des logements. Cette opération, y compris les contrôles qualité, les correctifs liés à des regroupements et la transmission des données définitives par les services du contrôle des habitants, dure environ six semaines. À ce moment, l'inventaire est clos et aucun correctif n'est plus possible.</p>
3.	Information préliminaire des cantons	<p>L'ARE informe les autorités cantonales que l'inventaire des logements est ouvert et les invite à prévenir les communes qui ont besoin d'effectuer des correctifs.</p>
4.	Correctifs	<p>L'ARE ouvre l'inventaire des logements pour que les communes puissent corriger leurs données directement dans l'inventaire.</p> <p>Les communes disposent environ d'un mois pour rectifier l'inventaire des logements. Les correctifs sont destinés à permettre de calculer le plus précisément possible la proportion de résidences secondaires et doivent se rapporter à l'état des données au 31 décembre. Les résidences principales ne peuvent être ni saisies manuellement ni modifiées. Les changements ne peuvent porter que sur l'affectation des logements assimilés à des résidences principales et sur les catégories de logements (WNART) 3030-3070 (cf. Aide aux utilisateurs sur l'actualisation en continu du registre des bâtiments et des logements, chapitre Actualisation des caractères liés à l'affectation du logement dans l'inventaire des logements).</p> <p>L'ARE clôt l'inventaire des logements. Les communes ne peuvent plus procéder à aucune modification. L'OFS transmet les données définitives à l'ARE.</p>
5.	Publication de l'inventaire	<p>L'ARE calcule la proportion de résidences secondaires des communes et publie l'inventaire des logements au 31 mars. Cette publication s'accompagne d'une actualisation de la carte des communes (attributs procédure et proportion de résidences secondaires), d'un téléchargement des données brutes ainsi que d'un communiqué de presse. Consultable sur : www.are.admin.ch/residencessecondaires.</p> <p>L'ARE invite les communes qui ont franchi le seuil de 20 % de résidences secondaires à la date du 31 décembre ou qui sont passées en dessous à prendre position et informe les autorités cantonales. La publication de l'inventaire des logements ne change (encore) rien au statut des communes au regard de la LRS. Un tel changement requiert une décision formelle (cf. étape 8).</p>

6.	Prise de position / correctifs sur demande	Les communes ayant franchi le seuil de 20 % dans un sens ou dans l'autre disposent d'un mois pour prendre position et confirmer à l'ARE que l'inventaire de leurs logements est exact et complet. L'ARE ouvre l'inventaire des communes qui en font la demande afin de leur permettre de procéder à des correctifs postérieurs (de nouveau pour le 31.12 / procédure analogue à l'étape 4) et de faire connaître leur prise de position dans les délais.
7.	Plausibilité des indications fournies par les communes	L'ARE vérifie les indications fournies par les communes. Les communes dont la proportion de résidences secondaires a franchi la barre des 20 % ou se trouve juste en deçà, reçoivent un projet de la décision de constatation de l'ARE et peuvent de nouveau prendre position (étape 7.1).
8.	Envoi des décisions	L'ARE envoie aux communes les décisions de constatation définitives et en adresse une copie aux autorités cantonales.
9.	Délai de recours	Les communes disposent de 30 jours à compter de la réception de la décision de constatation pour déposer un recours contre la décision de l'ARE devant le Tribunal administratif fédéral.
10.	Actualisation de la carte	L'ARE actualise la carte sur la base des résultats de la procédure de plausibilité (attributs procédure et statut). Consultable sur www.are.admin.ch/residencessecondaires .

3 Contact / interlocuteurs

- Pour toutes les autres questions de fond relatives à l'inventaire des logements et à la procédure décrite dans la présente notice, veuillez-vous adresser directement à l'ARE : zweitwohnungen@are.admin.ch.
- L'[aide aux utilisateurs sur l'actualisation en continu du registre des bâtiments et des logements](#) de l'OFS explicite et illustre le mode d'emploi technique du RegBL et de l'inventaire des logements. La hotline de l'OFS répond à toutes les autres questions sur le sujet : housing-stat@bfs.admin.ch / 0800 866 600.