



Directives destinées aux organes chargés de la réalisation du dénombrement (communes, cantons)

TABLE DES MATIÈRES

I. Quelques généralités concernant le dénombrement	1
II. Quelles sources de renseignements utiliser?	3
III. Exemples de démarches	5
IV. Exemple de formulaire correctement rempli	6
V. Exemple de formulaire contenant des erreurs	6

I. Quelques généralités concernant le dénombrement

1. A quoi sert le dénombrement annuel des logements vacants?

Les logements vacants reflètent la situation du marché immobilier et du logement. Ils constituent un indicateur important de la conjoncture. Le relevé a pour base légale l'ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux du 30 juin 1993.

Tant au niveau de la Confédération qu'à celui des cantons et des communes, on se fonde sur le parc des logements vacants lorsqu'il s'agit de fixer des mesures d'encouragement à la construction et de politique sociale. Citons à titre d'exemple la mise à disposition de crédits d'encouragement à la construction de logements ou l'assujettissement de certaines communes à des lois sur le maintien des zones d'habitation.

2. Possibilités de combiner le dénombrement de l'Office fédéral de la statistique et ceux des cantons et des communes

En vue de son dénombrement des logements vacants, l'Office fédéral de la statistique (OFS) établit un modèle de formule standard pour l'ensemble du territoire national. Les cantons et les communes ont aussi la possibilité de relever des données plus détaillées (par exemple prix de location/prix de vente, durée de la vacance, etc.). Ils doivent toutefois prévoir dans leurs formules spécifiques le minimum des données requises pour le dénombrement de l'OFS. Les enquêtes cantonales ou communales, qui relèvent des données plus complètes que la statistique fédérale, reposent sur des prescriptions édictées par les cantons ou les communes.

3. Communication des données à l'OFS par l'organe chargé de la réalisation du dénombrement

Pour communiquer les données requises par l'OFS, il est possible d'utiliser la présente formule sur papier ou de répondre directement par eSurvey (www.esurvey.admin.ch/eLW). Le formulaire complété peut être renvoyé à l'OFS au moyen de l'enveloppe-réponse, par courriel ou par fax.

4. Remarques concernant la procédure

Dans la mesure du possible, il y a lieu de prendre en compte tous les logements vacants qui sont offerts sur le marché. Le choix de la procédure et des sources de renseignements dépend de la situation concrète des différents cantons et communes, notamment de la taille de celles-ci. Dans les petites communes (moins de 2000 habitants), les données requises par l'OFS pour le dénombrement pourront généralement être réunies par les organes chargés du relevé sans qu'il soit nécessaire de demander des renseignements complémentaires aux régies immobilières. Dans les grandes communes et les villes, il sera vraisemblablement indispensable de prendre contact avec les régies et les propriétaires, encore qu'il s'agira dans la mesure du possible de demander seulement les renseignements ne pouvant être établis à partir des fichiers et registres communaux. Des informations plus détaillées concernant les sources de renseignements et la marche à suivre sont données aux pages suivantes.

5. Définition du logement

Par logement, on entend un ensemble de pièces formant une unité construite, dotée d'un accès autonome vers l'extérieur ou vers l'intérieur du bâtiment (cage d'escalier). Un logement au sens statistique dispose d'une cuisine ou d'une cuisinette. Une maison individuelle ne comporte qu'un logement; à partir de deux logements (logement indépendant, séparé à l'intérieur d'une maison individuelle), une maison est à considérer comme un bâtiment à plusieurs logements.

Les mansardes, les chambres séparées non dotées d'une cuisine ou cuisinette et les habitations provisoires dans des baraques ne sont pas à considérer comme des logements.

6. A dénombrer:

Les logements et maisons individuelles qui remplissent les conditions suivantes le jour de référence (le 1^{er} juin):

- ils sont habitables mais inoccupés
- et
- ils sont destinés à la location durable (au moins trois mois) ou à la vente.

Les résidences secondaires et les logements de vacances doivent également être dénombrés s'ils sont destinés à la location durable (au moins trois mois) ou à la vente.

7. A ne pas dénombrer:

Les logements et maisons individuelles qui remplissent l'une des conditions suivants le jour de référence (le 1^{er} juin):

- ils ne sont pas occupés mais sont déjà loués ou vendus,
- ils ne sont destinés ni à la location ni à la vente (leurs propriétaires les destinent à leur propres besoins, ils font l'objet d'une procédure de succession, etc.),
- ils ne sont pas destinés à l'habitation (logements utilisés comme bureau, cabinet médical, etc.),
- ils sont réservés à un cercle limité de personnes (logements de service, logements pour ecclésiastiques, etc.),
- ils sont fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène ou suite à une décision judiciaire,
- ils sont normalement loués pendant moins de trois mois (résidences secondaires ou logements de vacances, logements meublés, etc.).

II. Quelles sources de renseignements utiliser?

1. Fichier combiné habitants/bâtiments

Les communes qui disposent d'un fichier combiné habitants/bâtiments peuvent imprimer un listing de tous les logements, qui, au 1^{er} juin, ne sont pas habités. Selon la taille du fichier des bâtiments, le listing contient toutes les données nécessaires au dénombrement des logements vacants. Il faudra éventuellement contacter les régies ou les propriétaires, notamment au cas où la question se pose de savoir si les logements enregistrés comme vacants dans le fichier le sont effectivement au sens de notre dénombrement ou s'il s'agit par exemple d'objets destinés à la démolition ou à des travaux de transformation.

Les données tirées d'un registre des bâtiments et des logements cantonal ou du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) ne répondent pas (entièrement) aux définitions du dénombrement des logements vacants. Lorsqu'elles proviennent de ces registres, les données doivent être vérifiées par un autre moyen ou à l'aide d'une autre source pour déterminer si les logements sont réellement vacants ou non.

2. Contrôle des habitants

Si l'organisation de votre Contrôle des habitants le permet, il est possible de déterminer les adresses pour lesquelles on a annoncé le départ d'un ménage mais pas de nouvelle arrivée. Pour vérifier s'il s'agit d'un logement vacant au sens de notre dénombrement, cf. remarque supra.

3. Circulaires adressées aux régies, aux fiduciaires, études de notaires et bureaux d'architectes

Il est possible de s'adresser aux régies, aux fiduciaires, aux études de notaires et éventuellement aux bureaux d'architectes qui exercent leurs activités sur le territoire communal et de leur fournir une formule de relevé. L'utilisation de cette source de renseignements suppose que l'on connaît les bureaux qui, dans la commune, s'occupent de la location et de la vente de logements.

Cette source de renseignements peut être utilisée parallèlement à d'autres, notamment en zone urbaine. Il ressort de l'expérience que le pourcentage de logements loués y est très élevé et que, la plupart du temps, les bureaux en question s'occupent de la gérance et de la vente d'une proportion considérable de logements.

4. Services industriels

La plupart des services industriels sont en mesure d'indiquer

- les logements dans lesquels un compteur électrique a été installé le 1^{er} juin (ou 4 ou 5 jours avant ou après cette date) mais où il n'y a aucun(e) abonné(e);
- les logements pour lesquels un abonnement a été résilié au cours de la période déterminante pour le relevé sans qu'aucun(e) nouveau(-elle) abonné(e) se soit annoncé(e);
- les logements pour lesquels un compteur a nouvellement été installé au cours de la période de relevé (constructions nouvelles).

En vue de déterminer si les objets annoncés sont effectivement des logements vacants au sens de notre dénombrement et de communiquer les différentes caractéristiques des logements vacants, il faudra interroger les propriétaires ou les régies, tout du moins dans les communes de taille moyenne et dans les grandes communes. Si le nom et l'adresse du propriétaire ou de la régie ne peuvent pas être imprimés par les services industriels avec l'adresse de l'immeuble, ces données sont à consulter dans le fichier des bâtiments ou au registre foncier. On peut éventuellement les obtenir en s'adressant à la société d'assurance immobilière.

Les propriétaires et les régies recevront une formule de relevé au moyen de laquelle ils fourniront les renseignements requis.

5. Police des constructions, inspection des constructions

La police locale des constructions ou l'inspection locale des constructions peuvent donner des renseignements sur les logements nouvellement construits. Dans la mesure où l'organe chargé de la réalisation du dénombrement ou la police des constructions ignore quels sont parmi ces objets ceux qui sont considérés comme vacants au sens de notre dénombrement, il faudra contacter les propriétaires ou les régies. Les adresses des propriétaires (et éventuellement celles des régies) peuvent vraisemblablement être obtenues auprès de la police des constructions.

6. Avis dans la Feuille d'avis officielle ou dans un ou plusieurs quotidien(s)

On peut, par voie d'annonce dans la feuille d'avis officielle de la commune et/ou dans un ou plusieurs quotidien(s) de large diffusion, inviter les propriétaires ou les régies à communiquer à l'organe compétent s'ils ont des logements vacants au sens de notre dénombrement. Il leur sera envoyé une formule de relevé en vue de la saisie des caractéristiques des bâtiments. Ils la retourneront dûment remplie à la commune.

Etant donné qu'il n'est pas certain que toutes les personnes visées s'annonceront, cette démarche se conçoit surtout à titre complémentaire après utilisation d'autres sources de renseignements (par ex. services industriels ou circulaires aux régies).

7. Annonces dans les journaux

On peut exploiter les annonces qui paraissent dans les journaux et contacter leurs auteurs par lettre ou par téléphone. Cette démarche vient également surtout compléter d'autres sources de renseignements comme les listings des fichiers habitants/bâtiments et les fichiers de la police des constructions ou des services industriels (cf. chiffres 1, 2, 4 et 5). Pour éviter les doublons, il est indispensable de contrôler les adresses des logements vacants provenant de différentes sources et de n'en conserver qu'une seule version.

Pour obtenir un relevé exhaustif des logements vacants, il sera peut-être nécessaire de recourir à plusieurs des sources de renseignements mentionnées. Des exemples de démarches et d'utilisation des différentes sources de renseignements sont présentés à la page 5.

III. Exemples de démarches

A) Pour les petites communes

Mi-mai

- L'organe chargé de réaliser le relevé demande à la police des constructions de lui communiquer les adresses des logements et maisons individuelles qui sont nouvellement construits.

1^{er} au 9 juin

- Vérifier si les logements nouvellement construits sont déjà habités (extrait du Contrôle des habitants). Sélectionner les logements vacants et, le cas échéant, déterminer les adresses des régies immobilières et des propriétaires.
- En passant par l'intermédiaire du Contrôle des habitants, sélectionner les adresses des immeubles de construction plus anciennes pour lesquels on a annoncé le départ de ménages mais pas de nouvelle arrivée. Le cas échéant, déterminer les adresses des régies/propriétaires.

- Si la connaissance des lieux permet d'affirmer que les logements soi-disant vacants correspondent effectivement à la définition de l'OFS, déterminer les caractéristiques requises. Si ces caractéristiques ne sont pas connues ou qu'elles ne ressortent pas du fichier des bâtiments, prendre contact par lettre ou téléphone avec les régies/propriétaires d'immeubles; relever les caractéristiques des logements vacants.
- Inscrire les caractéristiques des logements vacants sur la formule de relevé de l'OFS et la lui renvoyer jusqu'au 9 juin.

B) Pour les grandes communes et les villes

1. Première possibilité (services industriels comme source de renseignements principale)

Mi-mai

- Donner mandat aux services industriels de la commune ou de la ville de fournir les adresses des logements vacants au 1^{er} juin et, éventuellement, celles des régies et des propriétaires (cf. détails sous II, chiffre 4).

1^{er} au 9 juin

- Si besoin, déterminer les adresses des régies/propriétaires des logements en fonction de la liste des services industriels (fichier des bâtiments, registre foncier, assurance immobilière).
- Envoyer aux destinataires sélectionnés une formule de relevé concernant les logements vacants.
- Lancer un appel dans la Feuille d'avis officielle invitant les propriétaires et les régies d'immeubles à annoncer à la commune les logements vacants au sens défini par l'OFS au cas où ils n'auraient pas encore reçu de formule de relevé. Leur envoyer ladite formule.
- Réunir les renseignements concernant les logements vacants. Envoyer des sommations en cas de non-réponse. Téléphoner aux régies/propriétaires d'immeubles en vue de compléter certaines données manquantes.
- Transmettre les données et formules remplies jusqu'au 9 juin.

2. Deuxième possibilité (services administratifs comme source principale de renseignements)

Mai

- Adresser une circulaire à tous les bureaux qui, dans la commune, exercent une activité dans le domaine de l'immobilier (régies immobilières, fiduciaires, études de notaires, bureaux d'architectes). Envoyer une formule de relevé concernant les logements vacants.
- Lancer un appel dans la Feuille d'avis officielle ou dans la presse quotidienne, invitant les propriétaires et les régies ayant des logements vacants selon la définition de l'OFS à s'annoncer aux communes dans la mesure où ils n'ont pas encore reçu de formule.
- Eventuellement, exploiter (à partir de début mai environ) les annonces parues dans la presse.

1^{er} au 9 juin

- Début juin: Fin du délai de réponse pour les régies immobilières, etc.
- Comparer les adresses données par les régies avec celles des propriétaires et des régies qui ont répondu à l'appel lancé dans la Feuille d'avis officielle (et avec les adresses issues des annonces parues dans la presse). Ecrire à ces adresses ou téléphoner lorsqu'aucune donnée n'est disponible sur les logements vacants.
- Réunir les données sur les logements vacants. Transmettre les données et les formules de relevé remplies jusqu'au 9 juin.

IV. Exemple de formulaire correctement rempli

Indiquer uniquement dans les cases prévues à cet effet. Réponse(s) voulue(s).

1. Logements vacants au 01.06.2017 (y compris les maisons individuelles)

Logements comptant ... pièces d'habitation¹

	Total	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6 ou plus
1.1 A louer ²	5 8	2	9	2 1	1 8	5	3
1.2 A vendre ²	9	0	0	0	4	3	2
1.3 Total	6 7	2	9	2 1	2 2	8	5
<i>Dans le total du point 1.3:</i>							
1.4 Combien sont des maisons individuelles? ³	1 5	0	3	5	2	3	2
1.5 Combien sont des nouveaux logements construits depuis 2015 (y c. les maisons individuelles)?	1 8	0	3	1 0	5	0	0

¹ Ne sont pas considérés comme des pièces d'habitation les cuisines, les salles de bain, les douches, les toilettes, les réduits, les corridors et les vérandas, ni les pièces d'habitation supplémentaires situées hors du logement.

² Les logements qui sont proposés aussi bien à la location qu'à la vente sont à indiquer uniquement sous la rubrique «A louer».

³ Une maison individuelle est un bâtiment indépendant destiné exclusivement à l'habitation et ne comportant qu'un logement. Les maisons individuelles qui comprennent un studio indépendant sont à considérer comme des bâtiments à plusieurs logements. Dans les maisons jumelées, en groupe ou en rangée, chaque partie de bâtiment ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée d'une autre par un mur mitoyen est considérée comme une maison individuelle.

V. Exemple de formulaire contenant des erreurs

Indiquer uniquement dans les cases prévues à cet effet. Réponse(s) voulue(s).

1. Logements vacants au 01.06.2017 (y compris les maisons individuelles)

Logements comptant ... pièces d'habitation¹

	Total	1-1½	2-2½	3-3½	4-4½	5-5½	6 ou plus
1.1 A louer ²	5 8	2	9	2 1	1 8	5	3
1.2 A vendre ²	9	0	0	0	4	3	2
1.3 Total	6 7	2	9	2 1	2 2	8	5
<i>Dans le total du point 1.3:</i>							
1.4 Combien sont des maisons individuelles? ³	2 0	0	3	0	2	9	6
1.5 Combien sont des nouveaux logements construits depuis 2015 (y c. les maisons individuelles)?	7 1	0	1 6	2 8	1 8	5	4

¹ Ne sont pas considérés comme des pièces d'habitation les cuisines, les salles de bain, les douches, les toilettes, les réduits, les corridors et les vérandas, ni les pièces d'habitation supplémentaires situées hors du logement.

² Les logements qui sont proposés aussi bien à la location qu'à la vente sont à indiquer uniquement sous la rubrique «A louer».

³ Une maison individuelle est un bâtiment indépendant destiné exclusivement à l'habitation et ne comportant qu'un logement. Les maisons individuelles qui comprennent un studio indépendant sont à considérer comme des bâtiments à plusieurs logements. Dans les maisons jumelées, en groupe ou en rangée, chaque partie de bâtiment ayant son propre accès depuis l'extérieur et séparée d'une autre par un mur mitoyen est considérée comme une maison individuelle.

Les nombres figurant au point 4 ne doivent pas dépasser ceux indiqués à la ligne 3.

Les nombres figurant au point 5 ne doivent pas dépasser ceux indiqués à la ligne 3.

