

Enquête sur le dénombrement des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants

1. Conseils

1.1 Pourquoi un dénombrement annuel des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants ?

Les résultats du dénombrement des logements et locaux industriels et commerciaux vacants reflètent la situation du marché immobilier et du logement. Ils constituent un indicateur important de la conjoncture.

Tant au niveau de la Confédération qu'à celui des cantons et des communes, on se fonde notamment sur la statistique des logements vacants lorsqu'il s'agit de prendre 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. Les informations sur les logements et les locaux industriels et commerciaux vacants aident également les maîtres d'œuvre à optimiser la prise de décision en matière d'investissements immobiliers.

1.2 Les sources de renseignements possibles pour le dénombrement des logements vacants

L'objectif de l'enquête est de prendre en compte tous les logements et les locaux industriels et commerciaux vacants offerts sur le marché (voir les définitions figurant au dos du questionnaire).

Le choix du mode de relevé et des sources de renseignements dépend de la situation particulière de chaque commune.

Dans les petites communes, les données requises pourront généralement être réunies par les organes chargés du relevé sans qu'il soit nécessaire de demander des renseignements complémentaires aux régies immobilières et propriétaires. Dans les grandes communes et les villes, il sera vraisemblablement indispensable de prendre contact avec les régies et les propriétaires. Dans ce cas, on évitera de leur demander les renseignements déjà connus par l'intermédiaire de registres et fichiers communaux.

Pour obtenir un relevé exhaustif des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants, il sera peut-être nécessaire de recourir à plusieurs des sources de renseignements mentionnées ci-dessous.

1.2.1 Régies, fiduciaires, études de notaires et bureaux d'architectes, etc.

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 la connaissance préalable des bureaux qui s'occupent de la location et de la vente des logements dans la commune.

1.2.2 Fichiers administratifs

Parmi les sources d'informations administratives possibles pour aider au dénombrement des logements vacants, citons :

- a) Le fichier combiné habitants / bâtiments-logements
- b) Le contrôle de l'habitant
- c) Les services industriels

Ils sont généralement en mesure d'indiquer :

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

- d) La police des constructions pour les nouvelles constructions.

Ces quatre sources de données possibles permettent d'identifier si un logement est occupé ou non en date du 1^{er} juin. Il s'agira alors de vérifier, à l'aide des adresses repérées, auprès des propriétaires ou de leurs représentants (régie, fiduciaire, bureau d'architectes, etc.) si les logements identifiés comme

inoccupés sont effectivement vacants au sens du dénombrement ou s'ils sont destinés à la démolition ou à des travaux de transformation.

Il est possible que les sources d'informations énumérées ci-dessus ne permettent pas d'obtenir toutes les données requises pour décrire un logement. Dans ce cas, il s'agira également de s'adresser aux propriétaires ou à leurs représentants afin de compléter le questionnaire.

1.2.3 Les annonces par voie de presse

A titre complémentaire des sources énumérées ci-dessus, on peut, par voie d'annonces dans la presse, inviter les propriétaires ou leurs représentants à communiquer à l'organe compétent s'ils ont des logements vacants au sens du dénombrement.

Il est également possible d'utiliser les annonces qui paraissent dans les journaux et de contacter leurs auteurs par lettre ou téléphone.

1.3 Les sources de renseignements possibles pour les locaux industriels et commerciaux vacants

Pour le dénombrement des locaux industriels et commerciaux vacants, les sources disponibles sont les mêmes que celles présentées ci-dessus pour les logements vacants, à l'exception du Contrôle de l'habitant et des fichiers combinés habitants / bâtiments-logements. Les registres communaux d'établissements industriels et commerciaux peuvent, par contre, être utilisés.

2. Définitions

2.1 Logement vacant

Tous les logements (*ensemble des pièces qui, en tant qu'unité construite, sont destinées à être habitées par un ou plusieurs ménage(s) et qui servent à usage exclusif d'habitation*) ou maisons individuelles, meublés ou non, qui :

- sont inoccupés mais habitables (*les logements à louer ou à vendre partiellement inachevés, dont les finitions au gré du preneur ne seront réalisées qu'après transaction, sont considérés comme habitables*) au 1^{er} juin;
- sont proposés à la location (trois mois au moins) ou à la vente.

On assimile aux logements vacants les résidences secondaires et les logements de vacances qui sont inoccupés tout en étant habitables toute l'année et qui sont destinés à être loués durablement (trois mois au moins) ou à être vendus.

Ne sont pas considérés comme logements vacants :

- les logements loués ou vendus au 1^{er} juin et encore inoccupés à cette date;
- les logements destinés à la démolition ou à des travaux de transformation ainsi que les logements de fortune aménagés dans des baraquements;
- les logements qui ne peuvent être mis à disposition dans un délai rapproché, faute d'un degré d'achèvement suffisant;
- les logements fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène;
- les logements (meublés) qui ne sont pas destinés à la location durable (trois mois au moins) et pour lesquels sont régulièrement offertes certaines prestations de service (nettoyage, etc.);
- les logements réservés à un cercle limité de personnes (logements de service, logements destinés à un usage personnel ultérieur);
- les locaux qui ne servent pas ou ne sont pas destinés à servir de logements (logements utilisés comme bureau, cabinet médical, etc.);
- les logements qui constituent une entité avec des locaux artisanaux ou commerciaux;
- les mansardes et les chambres indépendantes qui ne sont pas équipées d'une cuisine ou d'une cuisinette;
- les résidences secondaires et logements de vacances qui ne sont pas destinés à être loués durablement (trois mois au moins) ou à être vendus.

2.1.1 Nombre de pièces

Ne sont pas comptées comme pièces d'habitation : les corridors, la cuisine, les salles de bain, les douches, les WC, les réduits, les vérandas, de même que toute pièce d'habitation indépendante située en dehors du logement, sans communication directe avec ce dernier.

2.1.2 Maison individuelle

Une maison individuelle est un bâtiment indépendant destiné exclusivement à l'habitation, ne comportant qu'un seul logement. Dans le cas des maisons contiguës jumelles, en rangée ou en groupe, chaque construction séparée des autres par un mur mitoyen allant au moins du rez-de-chaussée jusqu'au toit est considérée comme un bâtiment indépendant.

N'est pas considéré comme une maison individuelle tout bâtiment qui abrite un deuxième logement formant, avec sa propre cuisine ou cuisinette, une unité indépendante de la première destinée à servir de résidence à un deuxième ménage au moment du dénombrement.

2.2 Local industriel et commercial vacant

Tout local industriel et commercial qui :

- est utilisable au 1^{er} juin, même si l'affectation de la surface totale n'est pas encore définie;
- est destiné à la location (trois mois au moins) ou à la vente.

Ne sont pas considérés comme locaux vacants :

- ceux qui sont loués ou vendus au 1^{er} juin, mais inoccupés à cette date;
- ceux qui sont voués à la démolition ou à des travaux de transformation;
- ceux qui sont fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène.

2.2.1 Surface des locaux

Indiquer la surface à vendre ou à louer sans les emplacements extérieurs tels que les places de stationnement, les terrasses, etc.

3. Base légale et organe d'exécution

Le dénombrement annuel des logements vacants a pour base légale l'ordonnance concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux du 30 juin 1993. Dans le canton de Vaud, le Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) assure l'exécution de cette enquête auprès des communes vaudoises pour le compte de l'Office fédéral de la statistique (OFS).

Le dénombrement des locaux industriels et commerciaux vacants a pour base l'article 9 alinéa 1 de la loi sur la statistique cantonale du 15 septembre 1999 (Lstat), ainsi que la fiche n°1 de l'annexe du Règlement d'application de la loi statistique (RLstat).

L'ordonnance et la loi stipulent que la participation au dénombrement est obligatoire pour les communes, pour les propriétaires et pour les gérances immobilières.

4. Renseignements

Pour tout renseignement, vous pouvez vous adresser à Statistique Vaud :
Mme Sandrine Matthey et M. Thomas Tüscher
021 / 316 29 99 et / ou info.stat@vd.ch