

Conseils pour la réalisation du dénombrement des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants

1. Informations générales

1.1. A quoi sert le dénombrement annuel des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants ?

De larges cercles de l'économie, du secteur de la construction et de la recherche conjoncturelle ont besoin d'informations détaillées sur l'évolution du marché immobilier. Pour ce faire, l'Office fédéral de la statistique (OFS) et Statistique Vaud recensent une fois par an les logements et locaux industriels et commerciaux vacants. Ces derniers reflètent la situation du marché immobilier et du logement et constituent donc un indicateur important de la conjoncture. Tant au niveau de la Confédération qu'au niveau des cantons et des communes, le nombre de logements vacants est utilisé lorsqu'il s'agit de fixer des mesures d'encouragement à la construction et de politique sociale. Citons à titre d'exemple l'octroi de crédits d'encouragement à la construction de logements, l'obligation de remplir des formulaires en cas de pénurie de logements ou l'assujettissement de certaines communes à des lois sur le maintien des zones d'habitation.

1.2. Base légale et organe d'exécution

Le relevé a pour bases légales la loi sur la statistique fédérale (LSF) du 9 octobre 1992 et l'ordonnance du 30 juin 1993 concernant l'exécution des relevés statistiques fédéraux et sa modification du 1^{er} août 1994. L'obligation de renseigner est définie dans l'annexe de l'ordonnance. Il en ressort que la participation au dénombrement est obligatoire pour toutes les communes ainsi que pour les propriétaires et les régies immobilières.

Dans le canton de Vaud, Statistique Vaud (StatVD) 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).

1.3. Assurance qualité

En plus de saisir les données obligatoires via le questionnaire en ligne ou papier, nous vous serions reconnaissants de nous communiquer l'adresse ou l'identificateur Egid/Ewid des logements vacants. A cet effet, vous pouvez utiliser le formulaire des adresses des logements vacants (à envoyer à stat.construction@vd.ch et lw@bfs.admin.ch en copie). Ceci permettra de simplifier voire d'éviter certaines demandes de compléments d'information lors du processus de validation.

2. Définitions et explications

2.1. 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). Au sens de la statistique, un logement dispose d'une cuisine ou d'une cuisinette. Une maison individuelle ne comporte qu'un logement. Les maisons individuelles comprenant des logements indépendants sont à considérer comme des bâtiments 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.

2.2. Pièce

Sont considérées comme des pièces : les locaux tels que les salles de séjour, les chambres à coucher, les chambres d'enfants, etc. formant le logement. Ne sont pas comptés comme des pièces d'habitation : les cuisines, les salles de bains, les douches, les toilettes, les réduits, les corridors, les demi-pièces, les vérandas, ainsi que toute pièce d'habitation supplémentaire située en dehors du logement.

2.3. Logements vacants à dénombrer

Les logements meublés ou non meublés et les maisons individuelles (y compris les résidences de vacances et les résidences secondaires) qui remplissent les conditions suivantes le jour de référence (le 1^{er} juin) :

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

2.4. Logements vacants à ne pas dénombrer

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

- ils sont déjà loués ou vendus (le contrat de location ou de vente a été signé),
- 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, ils servent de résidences secondaires à usage propre, d'appartements indépendants à usage propre dans une maison individuelle, etc.),
- ils ne sont pas destinés à l'habitation (logements utilisés comme bureau, cabinet médical, etc.),
- ils se trouvent dans des bâtiments à démolir ou à transformer ou sont des logements d'urgence dans des baraques,
- leur aménagement n'est pas terminé (nouveaux logements) et ils ne sont donc pas encore prêts à être occupés,
- ils sont réservés à un cercle limité de personnes (logements de service, logements pour ecclésiastiques, logements pour étudiants, etc.),
- ils sont fermés sur ordre des services d'urbanisme ou d'hygiène ou par suite d'une décision judiciaire,
- ils forment une unité spatiale comprenant des locaux industriels ou commerciaux,
- ils sont normalement loués pendant moins de trois mois (résidences secondaires ou logements de vacances, logements meublés, etc.) et comprennent généralement des services tels que le nettoyage, etc.

2.5. Local industriel et commercial vacant

On entend par 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.

2.6. Ne sont pas considérés comme locaux vacants :

Les locaux qui remplissent une des conditions suivantes :

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

2.7. Surface des locaux

Il convient d'indiquer la surface à vendre ou à louer sans les emplacements extérieurs tels que les places de stationnement, les terrasses, etc.

3. Sources et réalisation du relevé pour les logements vacants

Dans un premier temps, il faut déterminer quels logements sont inoccupés. Pour ce faire, nous vous recommandons d'utiliser les données du contrôle des habitants (source 2) ou, de manière plus étendue, le fichier combiné des habitants et des bâtiments (source 1). De même, les services industriels (source 4) connaissent les logements pour lesquels aucun consommateur d'électricité n'est connu. En complément, la police locale des constructions ou l'inspection locale des constructions (source 5) peut fournir des informations sur les logements qui sont en travaux et donc inoccupés et sur ceux qui ont été achevés au cours des deux dernières années et sont ainsi prêts à être occupés.

Dans un deuxième temps, il convient de déterminer dans quelle mesure les logements inoccupés sont proposés à la vente ou à la location sur le marché. Pour cela, il faut contacter les régies immobilières ou les propriétaires (source 3). Ils peuvent fournir des informations fiables sur le fait qu'un logement ou local commercial est inoccupé à un moment donné et qu'il est activement proposé sur le marché. Ils peuvent également exclure, au sens du dénombrement, les logements pour lesquels un contrat de location ou d'achat a déjà été conclu pour une date ultérieure. De même, les annonces dans la presse écrite ou sur les portails immobiliers en ligne (source 7) permettent d'identifier les logements vacants. Il peut toutefois arriver que ces informations n'indiquent que partiellement si un logement était vacant à la date de référence du 1^{er} juin. Il convient donc de demander aux annonceurs si les logements en question étaient véritablement vacants au jour de référence.

Dans tous les cas, il faut recourir à plusieurs sources pour pouvoir procéder au dénombrement exhaustif des logements et des locaux industriels et commerciaux vacants sur le marché à la date de référence du 1^{er} juin. Les sources et processus de collecte des données sont décrits plus en détail sur les pages suivantes.

3.1. Fichier combiné des habitants et des bâtiments

Toutes les personnes enregistrées dans le registre des habitants (RdH) peuvent être attribuées à un logement recensé dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) à l'aide des identificateurs de bâtiment et de logement (EGID et EWID). Un logement auquel aucune personne n'est attribuée est considéré comme inoccupé. Pour pouvoir appliquer cette méthode, les communes doivent pouvoir combiner les informations du RdH et du RegBL ou du registre cantonal des logements. Les communes qui disposent d'un fichier combiné des habitants et des bâtiments peuvent en extraire tous les logements non occupés à la date de référence du 1^{er} juin.

Dans un deuxième temps, il faut déterminer dans quelle mesure les logements vacants sont proposés à la location ou à l'achat sur le marché immobilier. On peut pour ce faire contacter *les régies immobilières ou les propriétaires (source 3)* ou comparer les informations sur les logements avec celles des *annonces publiées dans la presse écrite ou sur les portails immobiliers en ligne (source 7)*. L'*inspection communale des constructions (source 5)* peut en outre indiquer quand les logements ont été construits, s'il s'agit de maisons individuelles et quels logements sont inoccupés en raison de travaux de transformation ou de démolition.

3.2. Contrôle des habitants

Toutes les personnes résidant en Suisse sont enregistrées dans un registre communal ou cantonal des habitants (RdH). Les données relatives aux arrivées et aux départs permettent 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 de logements vacants au sens du dénombrement, il faut ensuite déterminer si ces logements sont proposés à la location ou à la vente sur le marché immobilier. On peut pour ce faire s'adresser aux *régies immobilières ou aux propriétaires (source 3)* des logements ou comparer les informations les concernant avec *les annonces dans la presse écrite ou sur les portails immobiliers en ligne (source 7)*. Là encore, l'*inspection communale des constructions (source 5)* peut en outre indiquer quand les logements ont été construits, s'il s'agit de maisons individuelles et quels logements sont inoccupés en raison de travaux de transformation ou de démolition.

3.3. Régies immobilières

Les régies immobilières (ainsi que les propriétaires, les fiduciaires, les notaires, les architectes) peuvent fournir des informations fiables sur le fait qu'un logement ou local commercial ou industriel est inoccupé ou non à un moment donné, qu'il n'a pas encore fait l'objet d'un contrat de location ou de vente pour une date ultérieure et qu'il est activement proposé sur le marché. La réalisation d'une enquête auprès des régies immobilières est une précieuse source pour recenser précisément les logements vacants sur le marché.

Pour vérifier si un logement est vacant, on s'adressera aux régies immobilières actives dans la commune ou directement aux propriétaires. Le formulaire pour les régies immobilières peut être utilisé à cet effet. Si la commune a dressé la liste des logements inoccupés (p. ex. à partir du fichier combiné des habitants et des bâtiments), il suffit de vérifier l'information auprès des régies concernées. Il faut alors disposer d'une liste actuelle des adresses des régies actives sur le territoire de la commune. À cette fin, celle fournie par Statistique Vaud en collaboration avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud peut vous servir de base. Les services industriels ou les sociétés d'assurance immobilière peuvent dans certains cas également fournir ce genre de listes.

3.4. Services industriels

La plupart des services industriels sont en mesure d'indiquer :

- les logements dans lesquels un compteur électrique a été installé autour du 1^{er} juin, mais où il n'y a pas d'abonné,
- les logements pour lesquels un abonnement a été résilié au cours de la période déterminante pour le relevé sans qu'un nouvel abonné se soit annoncé,

- les logements pour lesquels un compteur a nouvellement été installé au cours de la période de relevé (nouvelles constructions). Les services industriels actifs sur le territoire communal peuvent être sollicités pour fournir, à la date de référence, les emplacements des compteurs pour lesquels il n'y a pas de consommation d'électricité ou d'abonnement. Pour déterminer si les objets annoncés sont effectivement des logements vacants au sens du dénombrement, il faudra interroger les régies immobilières (sources 3). C'est le seul moyen de savoir quels logements n'ont pas encore fait l'objet d'un contrat de location ou de vente ou si le logement est proposé sur le marché. Si le nom et l'adresse du propriétaire ou de la régie ne peuvent pas être fournis par les services industriels ou l'administration avec l'adresse de l'immeuble, ces données sont à consulter dans le fichier des bâtiments du contrôle des habitants. On peut éventuellement les obtenir en s'adressant à la société d'assurance immobilière.

3.5. Administration des constructions et police des constructions

L'administration locale des constructions, l'inspection des constructions et la police des constructions peuvent fournir des informations supplémentaires sur les logements vacants sur la base des procédures de construction. Ils ont ainsi accès à des informations sur le logement (année de construction, nombre de pièces, etc.) et peuvent savoir si des travaux de transformation ou de démolition y étaient réalisés le jour de référence. Ils doivent déterminer quels logements vacants se trouvent dans des nouveaux bâtiments (dont la construction ne remonte pas à plus de deux ans le jour de référence) ou dans des maisons individuelles, et lesquels ne peuvent être comptés en raison de travaux de construction. La commune se renseignera ensuite auprès des régies immobilières ou des propriétaires pour savoir si les logements en question étaient proposés sur le marché le jour de référence.

3.6. Annonce dans la feuille d'avis officielle ou dans des quotidiens

Par voie d'annonce dans la feuille d'avis officielle de la commune ou dans les quotidiens à large diffusion, les propriétaires ou les régies peuvent être appelés à communiquer à l'organe compétent s'ils ont des logements vacants au sens du dénombrement. Pour la saisie des caractéristiques des bâtiments, les propriétaires et les gérances concernés peuvent recevoir le formulaire pour les régies immobilières, à retourner dûment rempli à la commune. Etant donné qu'il n'est pas certain que toutes les personnes visées s'annoncent, cette démarche se conçoit surtout à titre complémentaire après utilisation d'autres sources de renseignements (p. ex. services industriels ou circulaires aux régies).

3.7. Annonces dans la presse écrite et sur les portails immobiliers en ligne

Les annonces de logements publiées dans les journaux ou sur les portails immobiliers en ligne peuvent servir au dénombrement des logements vacants. Seules les annonces concernant les logements vacants au jour de référence sont à prendre en considération. En ce qui concerne les logements proposés pour une date ultérieure, il faut partir du principe qu'ils étaient encore habités et n'étaient donc pas vacants au jour de référence. Il est recommandé dans ce cas de contacter les annonceurs pour vérifier si le logement était vacant et pour contrôler les données relatives à d'autres caractéristiques (dans un bâtiment nouvellement construit, etc.). Cette procédure s'applique aussi en complément à d'autres sources (fichier des habitants et des bâtiments, contrôle des habitants ou services industriels).

4. 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 des habitants et des fichiers combinés habitants/bâtiments-logements. Les registres communaux d'établissements industriels et commerciaux peuvent, cependant, être utilisés.

5. Renseignements

Pour tout renseignement, vous pouvez vous adresser à Statistique Vaud :
Mme Sandrine Mezenen au 021 316 29 52 et M. Julien Nagel au 021 316 29 73 et/ou
stat.construction@vd.ch