

## RÉPONSE DU CONSEIL D'ETAT

### à l'interpellation Fabienne Freymond Cantone : des registres des bâtiments et des personnes

#### **Rappel**

*En lien avec le projet " Harmonisation des registres ", les communes doivent maintenir à jour le registre des habitants avec des informations sur les bâtiments (EGID) et logements (EWID) habités. Outre le fait qu'il s'agit d'une obligation légale, ces informations " en ligne " sont fort utiles, puisqu'elles permettent de connaître, via un logiciel d'information sur le territoire (SIT), des chiffres sur la population par zone géographique ou les surfaces de logement par habitant, par exemple.*

*Les données sur les bâtiments et les logements sont créées lors de la construction des bâtiments, dans un logiciel du canton (CAMAC/Statistique de la construction), qui alimente ensuite le Registre cantonal des bâtiments (RCB). Le Contrôle des habitants communal importe ensuite les données du RCB dans son logiciel, et référence pour chaque ménage l'EGID/EWID concernés. Le canton demande aux communes de maintenir leur base à jour, avec au maximum un taux de 2% d'erreurs.*

*De fait, les Contrôles des habitants rencontrent souvent des problèmes dans ce travail, car le RCB n'est pas toujours identique aux bâtiments existants. Les erreurs peuvent être de tous types :*

- Logements assignés à la mauvaise adresse ;*
- Plus d'appartements existants que dans le RCB ;*
- Plus d'étages dans l'immeuble que dans le RCB ;*
- Nomenclature des étages différente ;*
- Surface des logements différente ;*
- Immeuble habité mais pas encore indiqué comme terminé dans la CAMAC.*

*Si, dans les cinq premiers cas de figure, les différences sont à éliminer via des contacts avec les régies, les propriétaires ou sur le terrain, la dernière cause d'erreur est a priori plus problématique. En effet, le canton indique dans un courrier envoyé à toutes les municipalités, en date du 30 juin 2014 : " Il est dès lors primordial que le statut du bâtiment en cause dans la statistique de la construction soit déclaré comme terminé sitôt les habitants inscrits dans votre registre, et ceci même si le permis d'habiter n'est pas encore délivré. " A noter que les bureaux de contrôle des habitants enregistrent, dans tous les cas, les nouveaux habitants dans le registre des habitants, même si leur immeuble n'est pas encore indiqué comme terminé dans le RCB. En effet la loi sur le Contrôle des habitants demande d'enregistrer tout habitant, dès l'instant où l'on a pu vérifier qu'il habite effectivement dans la commune (sur la base d'une copie du bail par exemple). Ne pas le faire priverait les habitants concernés du droit de vote ou du privilège de payer leurs impôts dans leur nouvelle commune.*

*Cela pose la question de la valeur légale de ces variés registres, et donc des responsabilités qui découlent de ces enregistrements, en cas de problème. Imaginons que des personnes, fortes d'un*

*contrat de bail, viennent s'installer dans un bâtiment qui n'est pas terminé, au sens que le permis d'habiter n'a pas été donné par la commune (soit parce que l'immeuble n'est effectivement pas terminé, ou que des défauts, graves pour la sécurité des habitants, restent à corriger). Dans ce cas de figure, en cas d'accident, au vu de l'enregistrement de la personne — et donc de son appartement et immeuble — dans les registres communaux, peut-on exclure toute responsabilité de la commune ?*

*En bref, nous avons l'honneur de faire se positionner le Conseil d'Etat sur le point suivant :*

*– Pour le cas d'un immeuble habité mais qui n'a pas obtenu de permis d'habiter, faire passer le statut de l'immeuble à " terminé " dans la CAMAC, et enregistrer ses habitants dans la commune, peut-il engager la responsabilité de la commune en cas d'accident causé par un défaut de construction ?*

*– Si non, nous remercions le Conseil d'Etat de nous le confirmer.*

*– Si oui, nous demandons au Conseil d'Etat de faire en sorte que les données statistiques soient bien distinctes des données légales, à toutes fins utiles, notamment en cas de problème de recherche en responsabilité d'une faute, par la suite.*

*Nous remercions le Conseil d'Etat pour ses éclaircissements quant à ces questions à notre sens ouvertes.*

## **Réponse du Conseil d'Etat**

Depuis fin 2010, le recensement fédéral de la population s'effectue chaque trimestre, sur la base des fichiers des habitants des communes qui alimentent le registre cantonal des personnes. Le traitement des informations relatives aux personnes est ainsi effectué par l'Office fédéral de la statistique, qui croise les données issues des tables d'infrastructures géopolitiques (rues, numéros de police, localités postales...) et du registre fédéral des bâtiments et des logements. Ce registre fédéral est mis à jour chaque trimestre par recopie du registre cantonal des bâtiments, à l'issue de la clôture de la statistique trimestrielle de la construction.

Les communes doivent en effet fournir des données dans le cadre de la Statistique trimestrielle de la construction (STC), sous l'égide de Statistique-Vaud : les communes doivent ainsi indiquer le statut d'une construction, qui peut être en projet (permis de construire demandé ou délivré), en chantier (début des travaux), ou terminée (fin des travaux avec ou en attente du permis d'habiter ou d'utiliser).

Dans le cadre de la STC, une construction est donc considérée comme terminée indépendamment de la question de savoir si le permis d'habiter qui doit être délivré avant l'arrivée des habitants a été octroyé par la Municipalité.

Conformément à l'article 128 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en effet "*aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la Municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis*". L'article 79 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de cette loi (RLATC) précise les conditions dans lesquels le permis d'habiter ou d'utiliser peut être délivré, et notamment que les travaux extérieurs et intérieurs doivent être suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs. L'article 79 al. 2 RLATC prévoit également que la municipalité saisit ou transfère électroniquement le permis d'habiter ou d'utiliser à la CAMAC (centrale d'autorisation en matière d'autorisations de construire) en même temps qu'elle le communique au requérant.

Par ailleurs, pour éviter que les communes ne doivent ressaisir des données plusieurs fois, l'application des permis de construire (ACTIS) transmet automatiquement les informations des projets et des bâtiments dans la statistique trimestrielle de la construction (STC). Dans la STC les communes ont la possibilité de saisir les informations sur les logements et leurs adresses. Toutes les données concernant

les bâtiments, les logements et les adresses sont automatiquement intégrées dans le registre cantonal des bâtiments (RCB).

Ce registre contient donc des données concernant les bâtiments, et notamment les numéros EGID (identificateur fédéral du bâtiment), par lesquels chaque bâtiment est identifié, et les numéros EWID (identificateur fédéral de logement) qui permet d'identifier, au sein d'un bâtiment, chacun des logements. Avec la loi fédérale du 23 juin 2006 sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR), les données du RCB servent à la mise à jour des informations obligatoires du contrôle des habitants. La responsabilité de mettre à jour les données du RCB incombe aux communes, en vertu de la loi du 8 mai 2012 sur la géoinformation (LGéo-VD).

### **Réponse aux questions posées**

*– Pour le cas d'un immeuble habité mais qui n'a pas obtenu de permis d'habiter, faire passer le statut de l'immeuble à " terminé " dans la CAMAC, et enregistrer ses habitants dans la commune, peut-il engager la responsabilité de la commune en cas d'accident causé par un défaut de construction ?*

Le Conseil d'Etat souligne qu'il convient de distinguer le statut d'un bâtiment dans la statistique trimestrielle de la construction de la procédure en vigueur en matière d'autorisation de construire : comme indiqué précédemment, le statut "terminé" dans la STC signifie que les travaux d'un projet de construction sont achevés, sans préjuger de la délivrance d'un permis d'habiter par les autorités communales.

L'octroi par une commune de ce statut "terminé" dans le dispositif statistique n'engage pas, en tant que tel, la responsabilité de la commune lorsque, comme le relève l'interpellatrice, il arrive que des habitants soient enregistrés au contrôle des habitants, voire que des logements soient occupés avant la délivrance du permis d'habiter par la municipalité concernée.

Le Conseil d'Etat rappelle néanmoins aux communes qu'elles doivent, en application de l'article 128 LATC, délivrer le permis d'habiter avant que les habitants n'occupent le bâtiment. Si tel n'est pas le cas, la responsabilité de la commune pourrait alors être engagée en cas d'accident découlant d'un non-respect des normes ou des conditions à remplir pour la délivrance du permis d'habiter.

*– Si non, nous remercions le Conseil d'Etat de nous le confirmer.*

Le Conseil d'Etat peut le confirmer.

*– Si oui, nous demandons au Conseil d'Etat de faire en sorte que les données statistiques soient bien distinctes des données légales, à toutes fins utiles, notamment en cas de problème de recherche en responsabilité d'une faute, par la suite.*

Comme indiqué ci-dessus, il faut distinguer le dispositif statistique de la procédure d'autorisation de construire.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le 1 avril 2015.

Le président :

*P.-Y. Maillard*

Le chancelier :

*V. Grandjean*