

**Renseignements:**

Téléphone: 031 635 98 88

Courriel: rsta@jgk.be.ch

**Destinataires:**

- Communes municipales et communes mixtes
- Préfectures
- Divers abonnés

---

## Information

### Législation sur les résidences secondaires: établissement de l'inventaire des logements et détermination de la proportion de résidences secondaires

#### 1. Tâches et compétences des communes

##### Article 4 LRS

<sup>1</sup> Toute commune établit une fois par année un inventaire des logements.

<sup>2</sup> L'inventaire doit au moins indiquer le nombre total de logements et le nombre des résidences principales.

<sup>3</sup> La commune peut en outre y faire figurer séparément la catégorie des logements assimilés à des résidences principales et imputer cette catégorie de logements aux résidences principales.

<sup>4</sup> Le Conseil fédéral fixe les exigences relatives à l'inventaire des logements et les modalités de la publication.

##### Article 1 ORSec

<sup>1</sup> Chaque commune fournit annuellement à l'Office fédéral de la statistique (OFS) les données relatives à ses habitants au plus tard jusqu'au 31 janvier de l'année suivante. Au plus tard jusqu'à la même date, elle introduit ses données arrêtées au 31 décembre dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL).

<sup>2</sup> Dans les cantons qui possèdent un registre reconnu des bâtiments et des logements, la commune peut en outre communiquer au canton les données relatives à ses habitants afin de permettre l'identification automatique des résidences principales dans le registre cantonal des bâtiments et des logements.

**Procédure simplifiée:** La loi sur les résidences secondaires (LRS)<sup>1</sup> exige de toutes les communes, indépendamment de leur proportion de résidences secondaires, qu'elles établissent chaque année un inventaire des logements (art. 4, al. 1 LRS). Afin de leur épargner des charges inutiles, l'ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec)<sup>2</sup> prévoit une procédure simplifiée: comme c'était déjà le cas auparavant, les communes sont tenues de fournir chaque année à l'Office fédéral de la statistique (OFS) les données relatives à leurs habitants. Parallèlement, elles doivent mettre à jour leurs données dans le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Elles peuvent en outre enregistrer les logements assimilés aux résidences principales dans le RegBL si elles le souhaitent.

---

<sup>1</sup> Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702).

<sup>2</sup> Ordonnance du 4 décembre 2015 sur les résidences secondaires (ORSec; RS 702.1).



**Livraison des données des habitants:** Les communes doivent fournir chaque année à l'OFS, au plus tard jusqu'au 31 janvier de l'année suivante, les données relatives à leurs habitants arrêtées au 31 décembre (art. 1, al. 1, 1<sup>ère</sup> phrase ORSec) en vue de l'établissement de l'inventaire des logements. Cette règle correspond à celle qui est énoncée à l'article 8, alinéa 1 de l'ordonnance sur l'harmonisation des registres<sup>3,4</sup>.

**Saisie des données dans le RegBL:** Les communes doivent aussi, également jusqu'au 31 janvier de l'année suivante, introduire leurs données arrêtées au 31 décembre dans le RegBL (art. 1, al. 1, 2<sup>e</sup> phrase ORSec), en vertu des dispositions de l'ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements<sup>5,6</sup>.

**Saisie facultative des données relatives aux logements assimilés à des résidences principales:** Les communes peuvent en outre introduire les logements assimilés à des résidences principales au sens de l'article 2, alinéa 3 LRS mais ne sont pas tenues de le faire (art. 4, al. 3 LRS). Cela nécessite en effet des travaux supplémentaires qui sont à leur charge: elles doivent déterminer le type d'affectation du logement et l'inscrire dans le RegBL (indications «WNART» et «WNART-Detail»). Il est recommandé aux communes comptant un grand nombre de logements assimilés à des résidences principales de procéder de la sorte pour éviter que leur proportion de résidences secondaires soit trop élevée.

<sup>3</sup> Ordonnance du 21 novembre 2007 sur l'harmonisation de registres (OHR; RS 431.021).

<sup>4</sup> Commentaires de l'Office fédéral du développement territorial (ARE) concernant l'ordonnance sur les résidences secondaires (ci-après: commentaires ORSec), p. 1.

<sup>5</sup> Ordonnance du 31 mai 2000 sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (RS 431.841).

<sup>6</sup> Commentaires ORSec, p. 1.

## 2. Tâches et compétences de la Confédération

### Article 5 LRS

<sup>1</sup> La Confédération détermine, sur la base de l'inventaire des logements prévu à l'art. 4, la proportion de résidences secondaires par rapport au parc des logements d'une commune.

<sup>2</sup> Si la commune ne remet pas l'inventaire des logements dans les délais prescrits, elle est réputée avoir une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 %. L'autorité fédérale compétente peut, sur requête de la commune, accorder un délai supplémentaire si des motifs valables le justifient.

<sup>3</sup> Le Conseil fédéral désigne l'autorité fédérale habilitée à déterminer la proportion de résidences secondaires.

<sup>4</sup> L'autorité fédérale ne rend sa décision qu'après avoir entendu le canton dans lequel se trouve la commune.

### Article 2 ORSec

<sup>1</sup> En prévision de la détermination de la proportion de résidences secondaires et sur la base des données relatives aux habitants selon l'art. 1, al. 1, l'OFS introduit dans le RegBL le caractère de logement «type d'utilisation».

<sup>2</sup> Se fondant sur les données communales du RegBL, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) constate pour chaque commune, jusqu'au 31 mars de chaque année, si la proportion de résidences secondaires est supérieure ou non à 20 %.

<sup>3</sup> L'ARE est habilité à vérifier d'office les données fournies par la commune conformément à l'art. 1, al. 1.

<sup>4</sup> Il publie chaque année une liste qui comprend les indications suivantes pour chaque commune: le total des logements, le nombre de résidences principales, la proportion de résidences principales et la constatation, si la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 % ou non.

### Article 3, lettre b LHR

<sup>2</sup> Au sens de la présente loi, on entend par:

*commune d'établissement*: commune dans laquelle une personne réside, de façon reconnaissable pour des tiers, avec l'intention d'y vivre durablement et d'y avoir le centre de ses intérêts personnels; une personne est réputée établie dans la commune où elle a déposé le document requis; elle ne peut avoir qu'une commune d'établissement<sup>7</sup>.

**Caractère relatif au type d'affectation du logement:** En prévision de la détermination de la proportion de résidences secondaires et sur la base des données relatives aux habitants fournies par les communes, l'OFS introduit dans le RegBL le caractère relatif au type d'affectation du logement (caractère «type d'utilisation»), conformément à l'article 2, alinéa 1 ORSec.

**Résidences principales:** Tout logement qui peut être attribué au jour de référence à une personne établie dans la commune au sens de l'article 3 de la loi sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes<sup>8</sup> est considéré comme une résidence principale.

**Détermination de la proportion de résidences secondaires:** Sur la base des données des communes dans le RegBL, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) détermine pour chaque commune, jusqu'au 31 mars de chaque année, si la proportion de résidences secondaires est supérieure ou non à 20 pour cent (art. 2, al. 2 ORSec).

<sup>7</sup> La commune d'établissement remplit en règle générale les exigences formulées par la plupart des communes, dans leurs règlements, pour être considérée comme «commune de domicile».

<sup>8</sup> Loi fédérale du 23 juin 2006 sur l'harmonisation des registres des habitants et d'autres registres officiels de personnes (LHR; RS 431.02).

**Vérification des données fournies par les communes:** L'ARE est habilité à vérifier d'office les données fournies par les communes conformément à l'article 1, alinéa 1 ORSec (art. 2, al. 3 ORSec). «Pour les communes dont la proportion de résidences secondaires est proche de 20 [pour cent] et les communes présentant séparément la catégorie des logements assimilés aux résidences principales dans le RegBL, les indications dans le RegBL sont contrôlées par l'ARE. Les logements dont le type d'affectation n'est pas indiqué ou est insuffisamment indiqué, ainsi que les logements saisis comme habités temporairement sont comptés dans la proportion des résidences secondaires. Ces logements englobent:

- les logements avec ou sans services de type hôtelier, qui sont loués pour une courte durée;
- les logements qui sont utilisés temporairement par le propriétaire ou le bailleur;
- les logements de vacances non occupés;
- les logements habitables qui n'ont pas été habités durablement depuis plus de deux ans;
- les chalets alpins, mayens, rustici, etc. qui ne sont pas utilisés à des fins agricoles.»<sup>9</sup>

**Livraison de données incomplètes par une commune:** Si une commune ne remet pas son inventaire des logements dans les délais, il est parti du principe qu'elle compte une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 pour cent (art. 5, al. 2 LRS). L'ARE peut, sur requête de la commune, accorder un délai supplémentaire si des motifs valables le justifient.

**Décision de constatation de l'ARE:** L'ARE ne rend sa décision qu'après avoir entendu le canton dans lequel se trouve la commune (art. 5, al. 4 LRS). La décision de constatation de l'ARE peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif fédéral par la voie de droit ordinaire.

**Publication de la liste des communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 pour cent:** L'ARE «publie chaque année une liste qui comprend les indications suivantes pour chaque commune (art. 2, al. 4 ORSec):

- le total des logements,
- le nombre de résidences principales,
- la proportion de résidences principales et
- la constatation, si la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 % ou non».

Cette liste, qui se fondera désormais sur la LRS et l'ORSec, sera publiée pour la première fois en 2017. D'ici-là, la liste publiée par l'ARE sur la base de l'ordonnance du 22 août 2012 sur les résidences secondaires (que remplace l'ORSec) est déterminante<sup>10</sup>.

**Absence d'obligation de publier un inventaire des logements:** Les communes ne sont pas tenues de publier un inventaire des logements séparé<sup>11</sup>.

**Notice explicative sur l'établissement de la preuve de la part de résidences secondaires:** Des informations plus détaillées sont disponibles dans le document intitulé «Notice explicative sur l'établissement de la preuve de la part de résidences secondaires – L'essentiel en bref», qui est disponible sur le site Internet de l'ARE (<http://www.aren.admin.ch>), ainsi que d'autres informations de la Confédération relatives à la législation sur les résidences secondaires. La notice est actuellement (état au 1<sup>er</sup> janvier 2016) en cours de révision.

<sup>9</sup> Commentaires ORSec, p. 3.

<sup>10</sup> Commentaires ORSec, p. 4.

<sup>11</sup> Commentaires ORSec, p. 1.

**3. Information ISCB intitulée «Guide relatif à la législation sur les résidences secondaires: procédure d'octroi du permis de construire et police des constructions»**

**Communes dont la proportion de résidences secondaires est supérieure à 20 pour cent:**

Ces communes sont soumises aux restrictions matérielles de la LRS (art. 6 ss LRS) et doivent respecter, dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire et des activités relevant de la police des constructions, les obligations dont il est question dans l'information ISCB du 27 janvier 2016 intitulée «Guide relatif à la législation sur les résidences secondaires: procédure d'octroi du permis de construire et police des constructions» (ISCB n° 7/721.0/15.2).

**Communes exclues du champ d'application des dispositions de la LRS relevant du droit de la construction et communes dont la proportion de résidences secondaires est proche de 20 pour cent:**

Les communes qui ont été concernées par l'article 75b Cst et dans lesquelles des logements sont grevés d'une interdiction de désaffectation (mention «taux minimal de résidences permanentes») ainsi que les communes dont la proportion de résidences secondaires est proche de 20 pour cent doivent également respecter les prescriptions de l'information ISCB du 27 janvier 2016 intitulée «Guide relatif à la législation sur les résidences secondaires: procédure d'octroi du permis de construire et police des constructions» (ISCB n° 7/721.0/15.2).

**Directoire des préfetures  
du canton de Berne**

Philippe Chételat,  
président

Kurt von Känel,  
secrétaire général