

Par courriel et courrier A
Office fédéral de la statistique
Espace de l'Europe 10
2010 NEUCHATEL

Paudex, le 10 août 2016
FD/stb

Révision totale de l'ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements : procédure de consultation

Madame, Monsieur,

Nous vous remercions vivement de nous avoir consultés dans le cadre du projet mentionné sous rubrique et, après avoir étudié les documents mis à disposition, nous sommes en mesure de vous transmettre, dans le délai imparti, notre prise de position.

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

1. Contexte général et remarques générales

Cette révision s'inscrit dans le cadre de la modification de la loi sur la statistique fédérale qui permet d'assurer l'utilisation des données du registre fédéral des bâtiments et des logements en vue d'établir l'inventaire des logements et qui fait suite à l'adoption de la loi sur les résidences secondaires. A titre de rappel, l'ordonnance sur les résidences secondaires prévoit que la Confédération se base sur ledit registre afin de déterminer si une commune atteint ou non le seuil de 20 % de résidences secondaires. En outre, l'Office fédéral de la statistique (OFS) doit introduire un nouvel élément dans le registre, à savoir le type de logement.

Cette révision tend notamment à poser des règles claires pour toutes les utilisations prévues dudit registre. Il est prévu un accès simplifié aux données enregistrées dans ledit registre.

En préambule, il convient de préciser que si le Conseil fédéral a effectivement obtenu une compétence afin de régler la tenue du registre et édicter des dispositions plus

détaillées sur la protection des données, cela lui a été octroyé uniquement dans le but d'assurer une correcte exécution de la législation en matière de résidences secondaires. Il ne s'agit donc pas d'un blanc-seing octroyé au Conseil fédéral lui permettant de créer un registre contenant une multitude d'informations servant à n'importe quelle fin, comme par exemple pour affiner des politiques planificatrices en matière d'aménagement du territoire ou du logement.

En outre, le registre des bâtiments a été constitué à l'origine avec les données collectées en 2000 dans le cadre du recensement fédéral de la population, des bâtiments et des logements. Le questionnaire y relatif (bordereau de maison) citait les bases légales pertinentes : les articles 4 et 5 de la loi fédérale sur le recensement fédéral de la population, l'article 10 alinéa 3 bis de la loi sur la statistique fédérale et l'ordonnance sur le recensement fédéral de la population de l'an 2000. Ces bases légales prévoyaient que les données sur les bâtiments et les logements pouvaient être utilisées pour la constitution dudit registre, qu'elles pouvaient servir aux cantons à accomplir des tâches assignées par la loi – leur utilisation n'était donc pas réservée à des fins statistiques -, mais leur utilisation ne pouvait pas se faire à des fins se rapportant à des personnes, en particulier pour prendre des décisions et des mesures portant préjudice aux personnes concernées. Il paraît donc contraire à la bonne foi de vouloir rendre aujourd'hui publiques ces données alors que les administrés les ont données, en sachant qu'elles ne pourraient pas être utilisées à leur encontre.

Par conséquent, nous sommes opposés à toute récolte de données servant à n'importe quelle fin, ainsi qu'à tout transfert de données à une administration publique à des fins non déterminées, et à toute diffusion publique de ces données, éléments qui vont clairement au-delà de la délégation de compétence prévue par l'article 10 al. 3bis LSF.

2. Remarques particulières

A. Ordonnance révisée sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements

I. Organisation, gestion et contenu du registre

Article 3 al. 1 et 4 : Selon le rapport explicatif, il est relevé que l'article 8 du projet d'ordonnance ne contient que les types d'informations. En revanche, il est prévu que le contenu exact de ces informations, soit la description détaillée de chaque caractère, soit défini par l'OFS dans un catalogue des caractères.

Nous sommes opposés à un tel catalogue qui va alourdir le processus de récolte des informations et créer une certaine insécurité juridique. En effet, cette disposition donne un blanc-seing à l'OFS pour modifier, à tout moment, ledit catalogue. Par ailleurs, le type d'informations requis à l'article 8 devrait être suffisamment précis, de manière à ne pas nécessiter une description détaillée. Enfin, il n'y a pas lieu d'octroyer des compétences à l'OFS pour édicter des directives visant à harmoniser les définitions des bâtiments. La définition prévue à l'article 2 lettre b est suffisamment précise, sans que cela nécessite une harmonisation.

Article 5 : La création de nouveaux services cantonaux responsables de la coordination est superflue et alourdira la procédure administrative, ce d'autant plus qu'il est prévu à l'article 6 que l'OFS peut déléguer le contrôle de la qualité et le soutien aux services chargés de la mise à jour du registre aux cantons ou aux grandes villes. Par conséquent,

cette disposition doit être supprimée ainsi que la référence à ces services à l'article 4 lettre d.

Article 7 al. 1 et 3 : Cette disposition prévoit que l'OFS enregistre les projets de construction, tous les bâtiments et les logements qui en font partie et d'autres objets construits ou d'autres types de projets de construction. Ledit Office définit dans le catalogue des caractères les éventuelles exceptions à l'enregistrement des objets prévus.

Selon le droit actuel, les bâtiments habités ou habitables ainsi que les logements qui en font partie sont enregistrés dans le registre. Il est prévu que l'Office peut, si nécessaire, enregistrer des bâtiments ne servant pas à l'habitat et des projets de construction. La loi sur les résidences secondaires n'implique nullement que les projets de construction ou les bâtiments ne servant pas à l'habitation soient enregistrés systématiquement dans le registre. Cette adjonction pourrait être utilisée par les collectivités publiques à des fins politiques, ce qui n'est pas acceptable et outrepassé clairement la délégation de compétence octroyée par la loi sur les résidences secondaires. Partant, les projets de construction ainsi que les bâtiments non voués à l'habitat doivent être retirés du registre, l'article 7 al. 1 let. a supprimé et l'al. 2 adapté en conséquence.

Enfin, la sécurité juridique est affaiblie par le fait qu'il soit accordé à l'OFS la possibilité de décider des éventuelles exceptions à l'enregistrement des objets prévus. Nous ignorons sur quelle base et selon quels critères des exceptions pourraient être prévues. Partant, les exceptions doivent être prévues expressément dans l'ordonnance.

Article 8 : Dans la mesure où nous sommes opposés à ce que le registre contienne systématiquement les projets de construction, l'al. 1^{er} doit être supprimé. S'il est vrai que le droit actuel permettrait l'enregistrement des projets de construction, cela est clairement limité dans le but d'alimenter la statistique annuelle de la construction et des logements, ce qui n'est pas le cas avec ce projet d'ordonnance révisée qui permettrait d'utiliser ces données à d'autres fins.

S'agissant des informations relatives aux bâtiments, si celles-ci ont peu été modifiées, nous constatons que certaines d'entre-elles, comme par exemple les dimensions du bâtiment, sont beaucoup plus larges et vagues que les informations actuelles. Aussi, nous ne voyons pas la pertinence de maintenir un tel flou dans l'ordonnance et d'exiger la tenue d'un catalogue par l'OFS afin qu'il précise ces informations. Afin de garantir une certaine sécurité juridique, il y a lieu que l'ordonnance contienne directement la liste définitive et claire des informations requises. Par conséquent, cette information « dimensions du bâtiment » doit être précisée, afin d'englober ou non la surface au sol, etc. Il en va de même de l'article 8 al. 2 let. m portant sur la structure du bâtiment et de la let. n portant sur les installations techniques principales du bâtiment (chauffage, climatisations, équipements sanitaires, cuisines, etc).

Enfin, l'article 8 al. 2 let. o doit être également précisé. Qu'entend-on par zones statistiques ? Dans le cadre de la loi sur les résidences secondaires, une commune ayant plus de 20 % de résidences secondaires devrait-elle préciser au registre des bâtiments que tous les immeubles se trouvent dans une zone statistique ? Par ailleurs, tout immeuble se trouve dans un quartier, faudrait-il dès lors le mentionner, ce qui ne manquera pas de surcharger l'administration ?

Concernant les informations relatives au logement, nous faisons les mêmes constatations que celles pour les bâtiments, à savoir que les informations demandées sont beaucoup plus larges et vagues que les informations actuelles. Aussi, nous souhaitons que ces informations soient précisées directement dans l'ordonnance afin de garantir une certaine sécurité juridique. L'article 8 al. 3 let. g doit être précisé afin de savoir ce qui est demandé pour les dimensions du logement (nbr. de pièces, superficie au sol, volume, etc.).

S'agissant des al. 4 à 6, ils doivent être supprimés dans la mesure où nous souhaitons que l'ordonnance contienne toutes les précisions utiles, sans qu'il soit nécessaire de devoir édicter un catalogue de caractères. Par ailleurs, nous nous opposons à l'octroi d'un blanc-seing à l'OFS qui lui permettrait de faire figurer, dans le registre des caractères, des indications complémentaires nécessaires à la tenue du registre ou à l'exploitation statistique.

Article 9 al. 4 : Il est prévu que les personnes physiques ou morales et les institutions chargées de tâches de droit public sont tenues de fournir les données utiles à la statistique. Dans le rapport explicatif, il est mentionné que les personnes physiques dépourvues de tâches de droit public ne sont pas concernées par cet alinéa.

Par souci de clarté, il nous apparaît qu'il devrait être mentionné expressément dans cette disposition que les personnes physiques dépourvues de tâches de droit public ne sont pas concernées.

Article 10 : Dans la mesure où nous sommes opposés à ce que le registre enregistre les données relatives aux projets de construction, nous souhaitons que la mise à jour du registre ne porte donc pas sur lesdits projets.

Par ailleurs, si nous comprenons que les mises à jour doivent se faire régulièrement et qu'il est prévu que la mise à jour doit être clôturée formellement au plus tard à la fin de chaque trimestre, nous nous étonnons qu'il soit nécessaire d'exiger que les registres cantonaux doivent transmettre à l'OFS au moins une fois par mois les données relatives aux bâtiments et logements, ce qui ne manquera pas d'alourdir la procédure et d'engendrer des frais inutiles. Partant, les cantons devraient pouvoir transmettre les mises à jour tous les trois mois.

II. Utilisation et communication des données

Article 14 al. 2 let. a : Il est prévu que, sur la base des données du registre, l'OFS puisse notamment réaliser des exploitations statistiques. Selon le droit actuel, ces exploitations statistiques sont limitées dans le domaine de la construction et des logements.

Dans la mesure où le registre sert à collecter des données dans le domaine de la construction et des logements, les exploitations statistiques doivent se limiter à ce domaine. Partant, la teneur de l'article 14 al. 2 let. a doit reprendre la teneur actuelle de l'article 10 al. 2 let. a.

Article 15 : Il est prévu que l'OFS octroie aux collectivités publiques un accès aux données du registre, notamment pour la réalisation de planifications. En outre, les services pourraient communiquer les données à des tiers.

Une telle disposition n'est pas acceptable dès lors qu'elle ne limite aucunement l'usage des données pour les administrations publiques et que celles-ci ne sont également pas limitées aux services publics liés à la construction ou à l'aménagement du territoire. A titre de rappel, la révision de l'ordonnance sur le registre des bâtiments est motivée par l'adoption de la loi sur les résidences secondaires et par le fait que les communes doivent pouvoir établir le taux de résidences secondaires sur leur territoire. Cette révision ne saurait octroyer une base de données à toute administration publique afin qu'elle puisse ajuster sa politique de logements, immobilière ou fiscale. Par conséquent, l'accès aux données doit être limité à la réalisation de travaux statistiques, de recherche et d'exécution de tâches légales par les services liés aux logements. Par ailleurs, il y aurait lieu de reprendre les limitations actuelles prévues à l'article 12 alinéa 3 de l'ordonnance sur le registre des bâtiments qui prévoient en particulier que les services publics prennent les mesures organisationnelles et techniques propres à garantir que ces données ne seront utilisées que pour exécuter les tâches assignées par la loi et reconnues en tant que telles. Par conséquent, l'alinéa 1^{er} doit être modifié et l'alinéa 6 supprimé.

Article 16 : Il est prévu que l'OFS publie certaines données sur internet. Dans le rapport explicatif, il est fait état que l'accès est limité à des requêtes individuelles, mais qu'elles sont rendues publiques.

Cette disposition n'est pas acceptable et outrepassé clairement la délégation de compétence prévue par loi sur les résidences secondaires. Les données du registre des bâtiments doivent être transmises uniquement aux services statistiques et à l'administration publique liée au logement, pour des objectifs bien déterminés et limitatifs. Le registre des bâtiments ne saurait devenir une source de données immobilières pour tout à chacun. En outre, le fait de prétendre que les données de niveau A peuvent être rendues publiques car elles ne portent « que » sur des objets, et non pas sur des personnes n'est pas acceptable. En effet, il est aisé de réunir des données sur les occupants par d'autres sources, de les recouper avec les données du registre, ce qui permet ensuite d'en tirer, par exemple, des informations sur les conditions d'habitation des personnes. Aussi, rendre publique les données du registre des bâtiments constitue indirectement une atteinte à la sphère privée des propriétaires et des occupants des logements. Par ailleurs, au niveau du bâtiment, de nombreuses informations sont déjà rendues publiques et disponibles sur internet par le registre foncier ou d'autres services. Cette disposition doit donc être supprimée.

III. Disposition transitoire

Article 22 : Cette disposition devrait être supprimée dès lors que le registre devrait se limiter à collecter des informations relatives aux bâtiments et logements habités ou habitables.

3. Conclusions

Dans la mesure où la loi sur les résidences secondaires, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2016, implique une modification de l'ordonnance sur le registre des bâtiments, nous pouvons entrer en matière sur une modification de dite ordonnance. En revanche, cette modification ne saurait nécessiter la refonte complète de l'ordonnance actuelle afin de permettre à toute administration publique de collecter quasiment toutes les données du registre à d'autres fins que statistiques, ou pour l'accomplissement d'une tâche prévue expressément par la loi. En outre, les données portant sur les logements ne sauraient

être rendues librement accessibles dès lors qu'il est aisé de les recouper avec les données des occupants. Par conséquent, nous rejetons la révision proposée et proposons, en lieu et place de celle-ci, une simple adaptation du droit actuel, de manière à disposer d'un outil statistique permettant de déterminer le taux de résidences secondaires dans les communes.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'FD' followed by a stylized flourish.

Frédéric Dovat