



Statistique des bâtiments et des logements (StatBL)

Explications concernant les types de propriétaire des bâtiments

Neuchâtel, 2022

Éditeur:	Office fédéral de la statistique (OFS)
Renseignements:	info.gws@bfs.admin.ch, Tel. 058 467 25 25
Rédaction:	Christelle Bérard Bourban, POP, Christian Rossé, GWR
Domaine:	09 Construction et logement
Langue du texte original:	Français
Traduction:	Services linguistiques de l'OFS

Concept de mise en page:	Section DIAM
Téléchargement:	www.statistique.ch
Copyright:	OFS, Neuchâtel 2022 La reproduction est autorisée, sauf à des fins commerciales, si la source est mentionnée

1. Contexte

Pour la première fois depuis le Recensement fédéral de la population 2000 (RFP2000), l'Office fédéral de la statistique (OFS) a publié en mai 2022 des données sur le type de propriétaire de l'ensemble des bâtiments à usage d'habitation. Ceci a été possible grâce à la numérisation et à l'harmonisation des registres fonciers (RF) au niveau suisse.

Depuis le RFP2000, l'OFS n'a plus publié de données sur le type de propriétaire pour l'ensemble du parc immobilier. Avec l'introduction du système de recensement actuel, l'OFS est passé d'un système de recensement exhaustif par questionnaire à un système fondé sur les données de registres administratifs et d'enquêtes par échantillonnage. Or, le registre des bâtiments et des logements (RegBL) ne contient aucune information relative aux propriétaires des bâtiments.

Les nouveaux résultats sur le type de propriétaire des bâtiments sont calculés sur la base des données relevées par l'OFS auprès des RF et appariées à celles des bâtiments à usage d'habitation du RegBL.

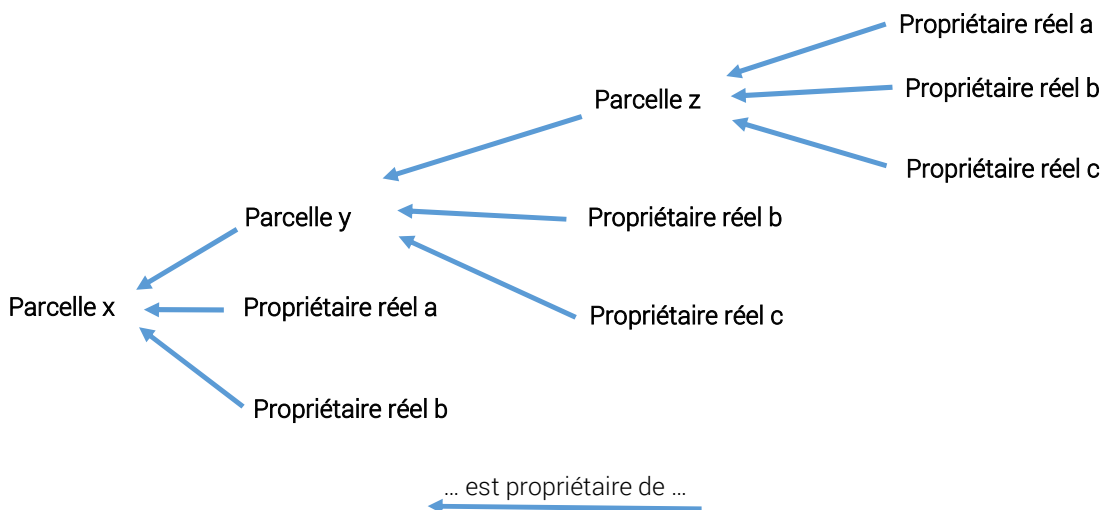
2. Univers de base

Comme indiqué plus haut, l'OFS relève les données des RF dans le but de produire des statistiques sur le type de propriétaire des bâtiments à usage d'habitation. Ces données sont livrées une fois par année, à la date de référence du 31 décembre. La première série de données disponible a été livrée à la date de référence du 31 décembre 2020.

La mise en place de cette nouvelle statistique présuppose l'harmonisation et l'informatisation complète de tous les RF de Suisse. A ce stade, les cantons de Zurich et du Valais ne peuvent pas être inclus dans la statistique parce que la qualité de leurs données actuelles ou les possibilités d'appariement avec le RegBL ne sont pas encore suffisantes.

3. Lien registres fonciers (RF) – registre des bâtiments et des logements (RegBL)

Le but final du traitement des données des registres fonciers par l'OFS est d'attribuer un ou plusieurs propriétaires à chaque bâtiment d'habitation enregistré dans le RegBL. Pour ce faire, l'OFS apparie les données des RF avec le RegBL au moyen d'un identifiant commun. Grâce à une collaboration étroite entre les communes, la mensuration officielle (MO), swisstopo et l'OFS, chaque bâtiment figurant dans le registre comporte en effet des données concernant « l'immeuble » sur lequel il est construit. Le terme « immeuble » s'entend ici comme l'objet juridique saisi dans le RF, soit par exemple une parcelle ou un droit distinct et permanent (voir explications ci-dessous), et non comme un bâtiment. Parmi ces données figure l'identificateur fédéral d'immeuble (e-GRID). Or, cet identifiant attribué de manière unique au niveau suisse depuis la digitalisation des RF, est livré à l'OFS pour l'ensemble des immeubles. Sont également livrés les détails concernant leurs propriétaires. La statistique des propriétaires de bâtiments part en effet du postulat que les propriétaires du terrain possèdent également les bâtiments construits dessus. Il s'agit du principe de l'indissociabilité du terrain et du bâti. Ainsi, l'e-GRID permet une liaison simple entre les deux sources de données et, en principe, une attribution aisée d'un ou plusieurs propriétaires à chaque bâtiment. Un traitement est toutefois nécessaire lorsque le propriétaire d'une parcelle au premier degré (parfois au second, voire au troisième) est une autre parcelle. Une procédure est dans ce cas lancée pour remonter jusqu'aux réels propriétaires.



Ce faisant, il convient d'examiner un autre cas spécial, celui de la propriété immobilière que constitue le droit de superficie (droit distinct et permanent (DDP)). Le droit de superficie est un contrat conclu entre deux parties en vertu duquel le propriétaire d'un terrain octroie à un tiers le droit de construire, de détenir et d'entretenir des constructions sur le terrain grevé. Il s'agit du seul moyen de dissocier un terrain des immeubles bâtis dessus.

Dans le cadre de la statistique des types de propriétaires des bâtiments, les terrains grevés de droits de superficie sont détectés par swisstopo pour l'attribution de l'e-GRID au bâtiment. Pour ces cas, la recherche du type de propriétaire ne se fait alors pas sur le détenteur du bien-fonds mais sur le superficiaire, c'est-à-dire sur le « locataire » de la parcelle. Comme il se doit, c'est à ce dernier qu'est attribué la propriété du bâtiment.

4. Comparabilité des résultats du RFP2000 et de la nouvelle statistique sur les types de propriétaire de bâtiments

Les résultats du RFP2000 ne sont pas directement comparables avec ceux issus des relevés des RF dès 2020 en raison des différentes méthodes de relevé, des différentes sources de données utilisées, des différentes modalités relevées, ainsi que des différences entre les objets traités par les deux statistiques. Si l'on souhaite tout de même comparer les deux statistiques, la meilleure façon d'y parvenir est de procéder à l'approximation suivante :

Résultats 2000 (recensement fédéral de la population) vs 2020 (registres fonciers)

Type de propriétaire	2000	2020
Particulier(s)	88.6%	67.5%
Société immobilière	1.4%	
Société immobilière coopérative	1.8%	
Association, fondation	2.2%	
Commune, Canton, Confédération	2.2%	
Autres	3.8%	
Personnes morales, selon l'activité économique :		11.5%
- Agriculture, sylviculture et pêche		0,1%
- Industrie manufacturière, industries extractives et autres		0,4%
- Construction		0,5%
- Commerce de gros et de détail, transports, hôtels et restaurants, information et communication		0,8%
- Activités financières et d'assurance		2,2%
- Activités immobilières		4,1%
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien		0,4%
- Administration publique, défense, enseignement, santé humaine et action sociale		1,3%
- Autres activités de services		0,8%
- Domaines d'activité économique mixtes		0,1%
- Domaine d'activité économique inconnu		0,8%
Communautés		14.4%
- Sociétés simples		10,7%
- Communautés héréditaires, hoiries		2,3%
- Autres		0,8%
- Inconnus		0,5%
Mixtes		5.5%
Inconnus		1.1%

La différence de 21,1% sur la catégorie de propriétaire « Particulier(s) » interpelle mais est expliquée en grande partie par les éléments suivants :

- En 2020, les sociétés simples forment la plus grande partie de la modalité « Communautés ». On estime qu'en 2000, des répondants ont déclaré certaines d'entre elles sous la rubrique « Particulier(s) », notamment dans le cas de biens acquis sous forme de société simple entre époux.
- Dans le RFP2000, les indivisions successorales / hoiries ont été relevées sous la catégorie « Particulier(s) ». En 2020, elles se trouvent sous la rubrique « Communautés / Communautés héréditaires, hoiries ».
- Le RFP2000 ne tient pas compte du fait que plusieurs typologies de propriétaires peuvent coexister dans un même bâtiment. En 2000, les bâtiments étaient attribués au type de propriétaire à qui appartenaient la majorité des loge-

ments. Pour la nouvelle statistique, il a été décidé de créer la modalité « Mixte » qui regroupe les bâtiments qui présentent au moins deux propriétaires de types différents. En raison de la création de cette nouvelle modalité, de nombreux bâtiments dont les logements appartiennent en majorité à des particuliers, étaient attribuées à la catégorie « Particuliers » dans le RFP2000 mais sont attribués à la modalité « Mixte » dans la nouvelle statistique.

Pour le reste, les principaux points entravant la comparabilité sont listés ci-après :

- Différence entre les objets traités : Le RFP2000 relève les données au niveau des logements, mais les résultats sont diffusés au niveau des bâtiments. La statistique des types de propriétaire de 2020 se situe entièrement au niveau des bâtiments.
- Différentes méthodes de relevé / sources de données : le RFP2000 est une enquête exhaustive auprès des particuliers et des régies immobilières. La nouvelle statistique sur le type de propriétaire des bâtiments se base quant à elle sur des données administratives fournies par les RF et le RegBL.

5. Principes de diffusion

La statistique des types de propriétaire des bâtiments à usage d'habitation est calculée sur la base des données relevées auprès des RF appariées à celles du RegBL, ainsi que sur les informations fournies par la statistique des bâtiments et des logements (StatBL). Les résultats sont diffusés au niveau suisse, régional et cantonal ainsi que pour certaines grandes villes. Comme il s'agit d'un relevé exhaustif, des exploitations peuvent aussi être effectuées à des niveaux de granularité plus faibles (communes).

Comme indiqué plus haut, les cantons de Zurich et du Valais ne peuvent temporairement pas être inclus dans la statistique parce que la qualité de leurs données actuelles ou les possibilités d'appariement avec le RegBL ne sont pas encore suffisantes.

6. Pourquoi les informations sont-elles disponibles pour les bâtiments et pas pour les logements ?

Dans la majorité des cas, le ou les propriétaires des bâtiments sont également propriétaires des logements qu'ils contiennent. Echappent à ce principe les bâtiments en propriété par étage (PPE). Si l'harmonisation des RF prévoit dans le futur l'intégration de l'identificateur fédéral de logement (EWID) pour les biens-fonds de type PPE et le RegBL celle de l'e-GRID au niveau des logements, les travaux dans ce sens sont encore balbutiants et la liaison directe entre les données des RF et les logements du RegBL est pour l'instant impossible – ce qui exclut à ce jour la possibilité d'une exploitation statistique des logements en PPE.

Relevons qu'il existe des informations portant sur les propriétaires des logements, mais celles-ci concernent uniquement les logements loués. L'OFS publie, depuis janvier 2018, des résultats sur le type de propriétaire des logements loués. Ces chiffres sont calculés sur la base de données déjà collectées dans le cadre de l'indice des loyers (IDL). L'IDL ne prend en considération que les logements loués. La taille de l'échantillon de l'IDL est toutefois limitée et, dans le cas d'analyses à petite échelle, elle est liée à des incertitudes d'estimation considérables.