



## **Etude de faisabilité Cadastre RDPPF**

**Rapport destiné à l'Office fédéral de topographie (swisstopo)**

Lucerne, le 19 décembre 2023

**| Autrices et auteurs**

Dr Tobias Arnold (direction du projet)  
Dr Christine Bühler (collaboration au projet)  
Jonas Gubser (collaboration au projet)  
Dr Christof Schwenkel (assurance de la qualité)

**| INTERFACE Politikstudien**

Forschung Beratung AG

Seidenhofstrasse 12  
CH-6003 Luzern  
Tél +41 (0)41 226 04 26

Rue de Bourg 27  
CH-1003 Lausanne  
Tél +41 (0)21 310 17 90

[www.interface-pol.ch](http://www.interface-pol.ch)

**| Mandant**

Office fédéral de topographie (swisstopo)

**| Comité d'accompagnement**

Christoph Käser (swisstopo)  
Daniel Kettiger (kettiger.ch)  
Dr Amir Noah Moshe (Die-Brückenbauer GmbH)

**| Proposition de citation**

Arnold, Tobias; Bühler, Christine; Gubser, Jonas; Schwenkel, Christof (2023): Etude de faisabilité – Cadastre RDPPF, rapport destiné à l'Office fédéral de topographie swisstopo, Interface Politikstudien Forschung Beratung, Lucerne.

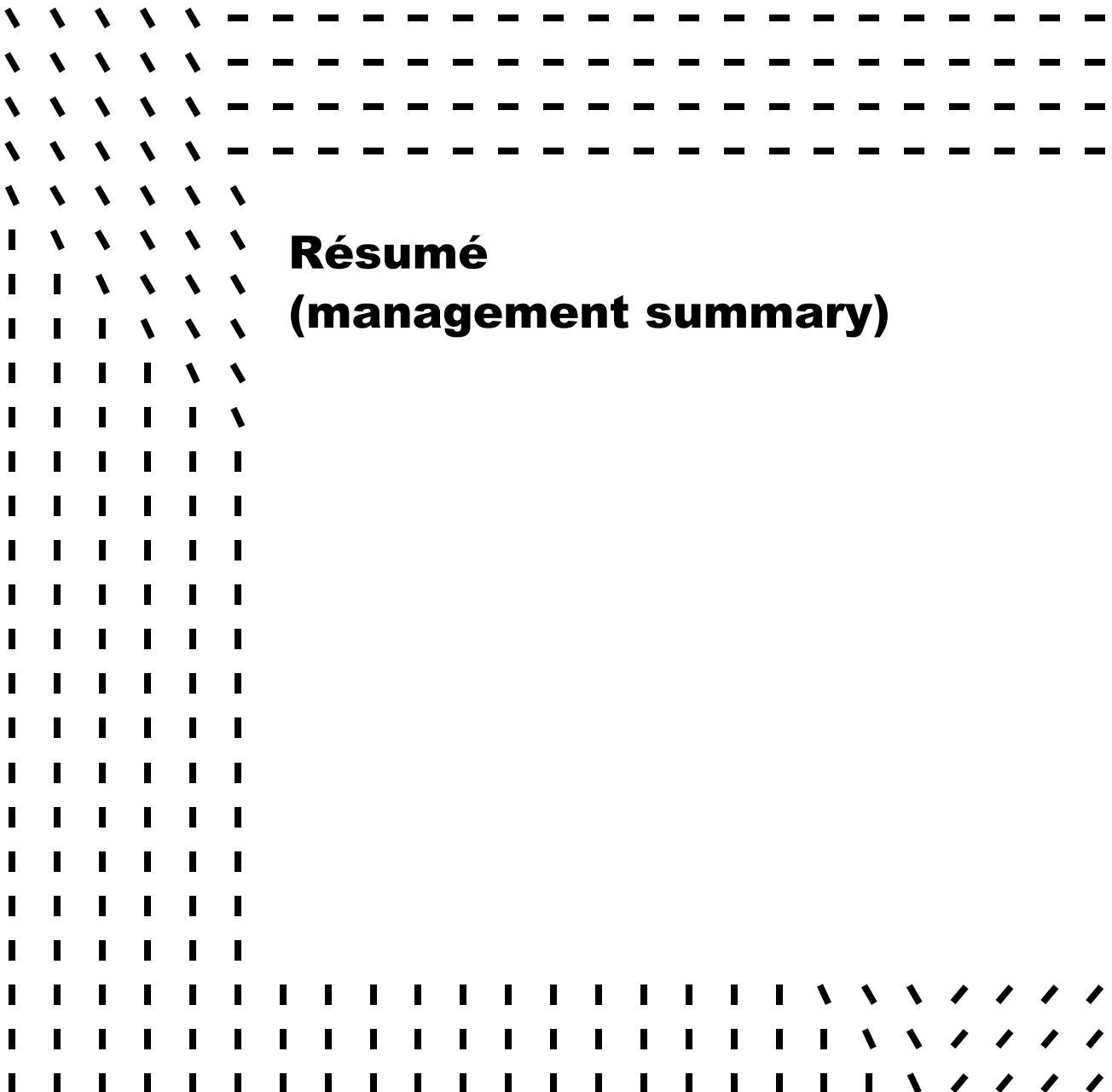
**| Période de réalisation**

De mai à décembre 2023

**| Référence du projet**

Numéro de projet: 23-042

<b>Résumé (management summary)</b>	<b>4</b>
<b>1. Introduction</b>	<b>8</b>
1.1 Contexte de départ	9
1.2 Questions posées	10
1.3 Démarche méthodique	11
1.4 Structure du rapport	12
<b>2. Abrogation du dualisme</b>	<b>13</b>
2.1 Vue d'ensemble des variantes	14
2.2 Coûts	14
2.3 Bénéfices retirés	18
2.4 Bilan: rapport coûts-bénéfices retirés	21
<b>3. Complément par des RDPPF à caractère général et abstrait</b>	<b>22</b>
3.1 Vue d'ensemble des variantes	23
3.2 Coûts	24
3.3 Bénéfices retirés	25
3.4 Bilan: rapport coûts-bénéfices retirés	28
<b>4. Complément par des RDPPF liant les autorités</b>	<b>29</b>
4.1 Vue d'ensemble des variantes	30
4.2 Coûts	30
4.3 Bénéfices retirés	32
4.4 Bilan: rapport coûts-bénéfices retirés	35
<b>5. Recommandations</b>	<b>36</b>
<b>Annexe</b>	<b>41</b>
A 1 Personnes interrogées lors des entretiens exploratoires	42
A 2 Fil conducteur des entretiens exploratoires	43
A 3 Questionnaires pour les enquêtes en ligne	44
A 4 Participant et participants aux discussions en groupes	59
A 5 Fil conducteur des discussions en groupes	60
A 6 Composition de l'échantillon - représentantes / représentants interrogés des offices du registre foncier	62
A 7 Composition de l'échantillon - aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier interrogés	62



## **Résumé (management summary)**

### Contexte de départ et questions posées

Les bases légales actuelles font qu'il existe un dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Autrement dit, certaines RDPPF sont mentionnées au registre foncier et sont absentes du cadastre RDPPF. Pour d'autres, c'est l'inverse. Quelques rares RDPPF figurent par ailleurs dans le registre foncier et dans le cadastre RDPPF (les sites pollués, par exemple) et font ainsi doublon. Enfin, les RDPPF à caractère général et abstrait ainsi que celles qui lient les autorités, resp. indirectement les propriétaires<sup>1</sup> ne sont pas intégrées dans le cadastre actuellement du fait de l'interprétation restrictive de la notion de RDPPF.

L'étude de faisabilité doit donc permettre de répondre aux questions suivantes:

- A quelle hauteur évaluer les coûts et les bénéfices inhérents à l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF?
- A quelle hauteur évaluer les coûts et les bénéfices inhérents au complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait?
- A quelle hauteur évaluer les coûts et les bénéfices inhérents au complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités?
- Quelles conclusions peuvent être tirées des réponses apportées aux trois premières questions pour la poursuite du développement du cadastre RDPPF et son modèle de financement?

Les enquêtes réalisées ont visé à déterminer les coûts des diverses mesures envisagées et les bénéfices qui en seraient retirés. Pour ce qui est des coûts, il s'agit surtout des dépenses en personnel au sein des autorités chargées de la mise en œuvre. On utilisera cependant le terme de «coûts» ici, suivant en cela la terminologie d'une analyse coûts-bénéfices.

### Démarche adoptée

L'étude est subdivisée en trois étapes méthodiques: la première est une phase exploratoire, comprenant des entretiens servant à acquérir une compréhension fine du sujet traité. La deuxième comporte des enquêtes en ligne et des discussions en groupes afin d'approfondir la thématique. Lors de la troisième et dernière étape, des conclusions sont tirées et des recommandations sont formulées pour la poursuite du développement du cadastre RDPPF.

### Coûts et bénéfices retirés d'une abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF

Les *coûts* varient en fonction de la variante retenue pour l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Dans l'hypothèse d'une abrogation rétroactive, les estimations de la charge de travail fournies par les offices du registre foncier divergent fortement entre elles, mais la charge devrait être lourde en moyenne (comprise entre une

---

<sup>1</sup> Dans la suite, on utilisera uniquement la notion de «RDPPF liant les autorités», afin de faciliter la lecture du rapport, mais cela signifiera implicitement qu'elles lient indirectement les propriétaires.

à deux semaines et un nombre autrement plus élevé de semaines de travail), en particulier s'il s'agit de détecter toutes les RDPPF et de les supprimer rétroactivement dans le registre foncier. En outre, une charge de travail est également générée au sein des offices spécialisés qui doivent notamment contrôler l'intégralité et la force juridique, puis mettre en relation les «mentions de RDPPF» avec la géométrie et les dispositions juridiques. Cette charge de travail est difficile à quantifier en raison de l'hétérogénéité des RDPPF et des offices spécialisés. Un dualisme pour l'ancien état se traduirait en revanche par une charge de travail bien moindre. Dans cette hypothèse, les RDPPF figureraient uniquement dans le cadastre RDPPF à compter d'une date à définir (sauf si une mention au registre foncier se révélait nécessaire en raison du lien direct entretenu avec la propriété foncière et le registre foncier), mais on renoncerait à une abrogation rétroactive du dualisme.

Aux yeux des groupes d'utilisateurs (notaires, aménagistes, architectes, représentantes et représentants du secteur immobilier), des *bénéfices* seraient retirés d'une abrogation rétroactive du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. On notera cependant qu'il serait toujours nécessaire de consulter à la fois le registre foncier et le cadastre RDPPF, quel que soit le niveau de mise en œuvre d'une abrogation rétroactive du dualisme. L'abrogation du dualisme à compter d'une date donnée sans abrogation rétroactive entraînerait des bénéfices bien inférieurs, mais apporterait une plus-value par rapport au statu quo, aux yeux des utilisateurs.

**| Coûts et bénéfices retirés d'un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait**

Les RDPPF à caractère général et abstrait se fondent sur des lois ou des ordonnances et exercent un effet direct sur les propriétaires. Les distances à respecter par rapport à des routes, à des bâtiments, à la forêt ou aux eaux constituent notamment des exemples de telles RDPPF à caractère général et abstrait.

Les *coûts* inhérents à l'intégration de RDPPF à caractère général et abstrait dans le cadastre RDPPF sont fortement liés au fait de savoir si les distances à respecter sont (plutôt) statiques ou (plutôt) dynamiques. Les distances statiques comme celles par rapport aux routes ou aux bâtiments peuvent normalement être représentées comme des géodonnées dans le cadastre sans grande charge de travail. En présence de distances dynamiques comme celles par rapport aux eaux ou celles par rapport à la forêt dans le cas général, la charge de travail réside dans la définition des hypothèses sous-tendant la représentation de ces informations, soit sous forme de zone tampon, soit sous forme de texte (un recouplement étant réalisé en arrière-plan). Il n'a pas été possible de quantifier clairement la charge de travail lors des entretiens menés, mais elle a généralement été jugée gérable, pour autant qu'une ligne marquant la distance statique à respecter existe ou que les hypothèses requises pour la représentation de lignes dynamiques aient été définies.

Les aménagistes, les architectes ainsi que les représentantes et représentants du secteur immobilier estiment que des *bénéfices* élevés seraient retirés d'une intégration de RDPPF à caractère général et abstrait. Une forte plus-value est notamment vue pour les acheteurs potentiels d'objets ou d'immeubles, inhérente à la sécurité juridique accrue et aux bases de décisions améliorées qui leur seraient alors procurées. Ainsi, la plus-value résultant d'un tel complément résiderait surtout dans des facteurs non monétaires.

**| Coûts et bénéfices retirés d'un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités**

Les RDPPF liant les autorités sont des restrictions de propriété qui peuvent exercer un effet restrictif indirect sur des immeubles en vertu de décisions des autorités. Les plans sectoriels ou les inventaires sont des exemples de RDPPF liant les autorités.

Les *coûts* inhérents à l'intégration de RDPPF liant les autorités dans le cadastre RDPPF dépendent surtout de la présence ou non de géodonnées. L'expérience acquise dans le canton de Berne a montré que si l'organisme responsable du cadastre et l'office spécialisé disposent de géodonnées pour intégrer une RDPPF, il faut compter de 10 à 20 jours de travail en tout par RDPPF. En l'absence de géodonnées pour les RDPPF liant les autorités, la charge de travail requise est évaluée à un niveau bien supérieur. Une intégration peut se révéler judicieuse si des géodonnées doivent être produites de toute façon.

Il ressort des enquêtes menées que les aménagistes, les architectes ainsi que les représentantes et représentants du secteur immobilier estiment que des *bénéfices* très élevés seraient retirés d'une intégration de RDPPF liant les autorités. L'amélioration de la qualité de l'aménagement réalisé et du service rendu à la clientèle est particulièrement mise en avant. Le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités bénéficie d'appréciations nettement plus positives que le statu quo, pour tous les critères d'appréciation, ce qui indique le niveau de plus-value qui lui est associé. Ce qui compte, c'est que les informations soient rendues accessibles de façon conviviale dans le cadastre RDPPF.

#### **| Recommandations pour la poursuite du développement du cadastre RDPPF**

Quatre recommandations peuvent être formulées pour la poursuite du développement du cadastre RDPPF, sur la base des analyses coûts-bénéfices conduites:

- Recommandation 1: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF devrait être abrogé à compter d'un jour donné à définir («dualisme pour l'ancien état»). Les coûts et les bénéfices retirés d'une abrogation rétroactive du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF dépendent du contexte de départ dans les offices du registre foncier et les offices spécialisés. 80% des représentantes et représentants des offices du registre foncier ont indiqué dans l'enquête réalisée que toutes les mentions avaient été numérisées. La mise en balance des coûts et des bénéfices retirés devrait profiter ici à l'abrogation rétroactive, bien qu'il soit impossible de garantir une abrogation rétroactive intégrale, même dans de tels cas (en raison de RDPPF anciennes, non répertoriées en tant que telles). On notera par ailleurs que la consultation du registre foncier restera nécessaire, même en cas d'abrogation complète du dualisme.
- Recommandation 2: un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait et par des RDPPF liant les autorités devrait être activement promu. Le modèle-cadre pour l'intégration de RDPPF doit être défini à cette fin, les RDPPF à caractère général et abstrait et celles liant les autorités devant être considérées comme des parties intégrantes du cadastre et non comme des informations supplémentaires.
- Recommandation 3: le travail de réflexion conceptuelle pour la mise en œuvre du complément du cadastre RDPPF doit se poursuivre durant la période stratégique actuelle. Une image cible fixant le cadre de la mise en œuvre doit être définie avec la participation des trois niveaux fédéralistes. Des réponses doivent aussi être apportées aux questions concernant la manière dont les informations relatives aux RDPPF nouvellement intégrées dans le cadastre RDPPF peuvent être représentées de façon conviviale (par exemple la compétence de l'office spécialisé, la base légale sous-jacente, les indications relatives à la marge d'appréciation dont disposent les autorités).
- Recommandation 4: un modèle de financement permettant de recourir à des incitations monétaires pour compléter le cadastre doit être utilisé. Cela signifie des moyens financiers accrus par rapport à aujourd'hui. La tendance étant actuellement à la réduction des moyens financiers alloués au cadastre RDPPF au niveau fédéral, les mesures de complément ne pourront pas concerner l'intégralité du territoire suisse de manière homogène.

## 1. Introduction

La présente étude de faisabilité vise à examiner les coûts et les bénéfices inhérents à une abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF ainsi qu'à un complément de ce dernier par des RDPPF à caractère général et abstrait et par des RDPPF liant les autorités.

### 1.1 Contexte de départ

En vertu de la loi sur la géoinformation<sup>2</sup>, les cantons sont tenus de gérer un cadastre de restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) (art. 34 al. 2 let. b LGéo) et de prendre en compte certaines prescriptions de droit fédéral dans ce cadre (art. 16 et art. 34 al. 1 let. e et f LGéo). Avec le modèle-cadre, l'Office fédéral de topographie (swisstopo) fixe la structure des modèles de géodonnées minimaux pour les thèmes des RDPPF, afin d'atteindre un niveau d'harmonisation tel que l'interopérabilité des données puisse être assurée entre tous les utilisateurs du cadastre RDPPF sur l'ensemble de la Suisse<sup>3</sup>.

Actuellement, les RDPPF grevant un immeuble ne sont pas toutes inscrites au cadastre RDPPF du fait de prescriptions de droit fédéral. Il y a deux raisons à cela. La première est que certaines RDPPF doivent être inscrites au registre foncier (art. 962 Code civil<sup>4</sup> et art. 129 Ordonnance sur le registre foncier<sup>5</sup>), tant et si bien que certaines RDPPF sont inscrites au registre foncier tandis que d'autres le sont dans le cadastre RDPPF. On parle alors de l'existence d'un dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Quelques rares RDPPF figurent par ailleurs dans le registre foncier et dans le cadastre RDPPF (les sites pollués, par exemple) et font ainsi doublon. La seconde raison pour laquelle les RDPPF ne sont pas toutes inscrites au cadastre RDPPF réside dans les instructions relatives à ce cadastre. La notion de restriction de droit public à la propriété foncière y est interprétée de façon si restrictive à l'heure actuelle que les RDPPF existantes ne peuvent pas toutes être inscrites au cadastre<sup>6</sup>. Les RDPPF disponibles sous une forme générale et abstraite de même que celles liant les autorités, resp. indirectement les propriétaires<sup>7</sup>, ne peuvent donc pas figurer dans le cadastre en qualité de contenu, au sens prévu à l'article 3 OCRDP, en

---

<sup>2</sup> Loi fédérale sur la géoinformation du 5 octobre 2007 (loi sur la géoinformation, LGéo; RS 510.62).

<sup>3</sup> swisstopo (2011): Modèle-cadre «cadastre RDPPF: explications pour la mise en œuvre», Wa- bern, <https://www.cadastre.ch/content/cadastre-internet/fr/manual-oereb/publication/instruktion.download/cadastre-internet/fr/documents/oereb-weisungen/Rahmenmodell-fr.pdf>, accès le 30 novembre 2023.

<sup>4</sup> Code civil suisse du 10 décembre 1907 (RS 210).

<sup>5</sup> Ordonnance sur le registre foncier du 23 septembre 2011 (ORF; RS 211.432.1).

<sup>6</sup> Moshe, Amir (2023): Factsheet Machbarkeitsstudie in Sachen Vervollständigungsmassnahmen in Bezug auf den Inhalt des ÖREB-Katasters durch Interface im Auftrag des Bundesamts für Landestopographie swisstopo, Bern/Rheinfelden/Basel, (*non traduit*), p. 1.

<sup>7</sup> Dans la suite, on utilisera uniquement la notion de «RDPPF liant les autorités», afin de faciliter la lecture du rapport, mais cela signifiera implicitement qu'elles lient indirectement les propriétaires.

raison de cette interprétation restrictive, mais uniquement comme des informations supplémentaires au sens prévu à l'article 8b OCRDP<sup>8</sup>.

Les *RDPPF à caractère général et abstrait* sont des restrictions de propriété qui s'appliquent directement aux propriétaires en vertu d'une loi ou d'une ordonnance (autrement dit, sans requérir une quelconque intervention des autorités)<sup>9</sup>. Les distances à respecter par rapport à des routes, des bâtiments, à la forêt ou aux eaux constituent notamment des exemples de telles RDPPF à caractère général et abstrait.

Les *RDPPF liant les autorités* sont des restrictions de propriété qui peuvent exercer un effet restrictif indirect sur des immeubles. En pareil cas, la doctrine et la jurisprudence parlent d'un effet juridique externe sur les particuliers. La prescription s'adresse aux autorités qui doivent appliquer des restrictions de propriété s'il y a lieu de le faire. La prescription elle-même ne restreint le pouvoir d'un propriétaire de disposer et de jouir de son bien que de manière indirecte avant son application par l'autorité considérée<sup>10</sup>. Les plans sectoriels ou les inventaires sont notamment des exemples de RDPPF liant les autorités<sup>11</sup>.

Interface Politikstudien Forschung Beratung AG s'est vu confier l'exécution d'une étude de faisabilité par swisstopo. L'étude doit examiner les coûts et les bénéfices inhérents à une abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF ainsi qu'à un complément de ce dernier par des RDPPF à caractère général et abstrait et par des RDPPF liant les autorités, puis en déduire des recommandations.

## 1.2 Questions posées

La présente étude de faisabilité vise à apporter des réponses aux questions suivantes:

- A quelle hauteur évaluer les coûts et les bénéfices inhérents à l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF?
- A quelle hauteur évaluer les coûts et les bénéfices inhérents au complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait?
- A quelle hauteur évaluer les coûts et les bénéfices inhérents au complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités?
- Quelles conclusions peuvent être tirées des réponses apportées aux trois premières questions pour la poursuite du développement du cadastre RDPPF et son modèle de financement?

Les enquêtes réalisées ont visé à déterminer les coûts des diverses mesures envisagées et les bénéfices qui en seraient retirés. Pour ce qui est des coûts, il s'agit surtout des dépenses en personnel au sein des autorités chargées de la mise en œuvre. On utilisera cependant le terme de «coûts» ici, suivant en cela la terminologie d'une analyse coûts-bénéfices.

---

<sup>8</sup> Moshe, Amir (2023): Factsheet Machbarkeitsstudie in Sachen Vervollständigungsmassnahmen in Bezug auf den Inhalt des ÖREB-Katasters durch Interface im Auftrag des Bundesamts für Landestopographie swisstopo, Bern/Rheinfelden/Basel, (*non traduit*), p. 1.

<sup>9</sup> Ibidem, p. 8.

<sup>10</sup> Ibidem, p. 9.

<sup>11</sup> Cf. par exemple ARE et al. (éditeurs) (2012): Recommandations pour la prise en considération des inventaires fédéraux au sens de l'article 5 LPN dans les plans directeurs et les plans d'affection, Berne, [https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/raumplanung/publikationen/Empfehlung\\_Ber%C3%BCcksichtigung\\_Bundesinventare.pdf.download.pdf/Empfehlung\\_Ber%C3%BCcksichtigung\\_Bundesinventare\\_fr.pdf](https://www.are.admin.ch/dam/are/fr/dokumente/raumplanung/publikationen/Empfehlung_Ber%C3%BCcksichtigung_Bundesinventare.pdf.download.pdf/Empfehlung_Ber%C3%BCcksichtigung_Bundesinventare_fr.pdf), accès le 27 novembre 2023.

L'étude de faisabilité doit indiquer s'il est judicieux ou non d'abroger le dualisme, respectivement de compléter le cadastre RDPPF, au vu du rapport entre les dépenses à engager et les bénéfices retirés. Le présent rapport se concentre sur cet objectif, sans chercher à approfondir les détails de la mise en œuvre.

### 1.3 Démarche méthodique

La démarche méthodique de la présente étude peut être subdivisée en trois étapes.

#### ■ Etape 1: phase exploratoire

Au cours d'une première étape, des entretiens exploratoires ont été menés avec des acteurs sélectionnés, afin d'acquérir une compréhension fine du sujet traité et de se faire une première idée des coûts et des bénéfices inhérents aux mesures envisagées. Douze entretiens ont été conduits au total (cf. liste de l'annexe A 1). Ils se sont appuyés sur un fil conducteur commun (reproduit à l'annexe A 2).

■ Etape 2: approfondissement avec des enquêtes en ligne et des discussions en groupes  
Des enquêtes en ligne ont été effectuées au cours d'une deuxième étape, afin d'approfondir les connaissances acquises lors des entretiens exploratoires. Ces enquêtes ont ciblé les groupes d'acteurs suivants:

- organismes responsables du cadastre (n = 26, taux de retour de 60%)
- offices du registre foncier (n = 48, taux de retour de 21%)
- notaires (n = 105, taux de retour de 7 à 10%<sup>12</sup>)
- aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier (n = 55, taux de retour de 3 à 5%)

Si le taux de retour peut être considéré comme étant élevé pour les organismes responsables du cadastre et moyennement élevé pour les offices du registre foncier, il est autrement plus faible pour les notaires ainsi que pour les aménagistes, architectes et représentantes/ représentants du secteur immobilier. Les écarts devraient être imputables au niveau d'implication différent des divers groupes d'acteurs ainsi qu'à la grande complexité du thème abordé (il faut non seulement posséder des connaissances de base du cadastre RDPPF, mais également des diverses RDPPF). Les nombres de retours enregistrés permettent cependant de procéder à des analyses quantitatives pour tous les groupes d'acteurs. Les questionnaires des enquêtes en ligne figurent à l'annexe A 3.

En complément des enquêtes en ligne, des discussions en groupes ont eu lieu, en ligne également, avec des représentantes et des représentants d'offices spécialisés. Les offices spécialisés qui ont pris part aux discussions en groupes ont été recrutés par le biais d'un mini-sondage<sup>13</sup>. Les participants à la manifestation d'information sur les RDPPF organisée par swisstopo le 25 octobre ont aussi été invités à s'inscrire pour prendre part aux discussions en groupes. Sept discussions en groupes se sont déroulées au total, regroupant chacune de deux à six personnes. Elles ont porté sur les mesures visant à compléter le

<sup>12</sup> En accord avec swisstopo, il a été fait appel à des listes d'adresses issues de la dernière évaluation du cadastre RDPPF pour l'envoi aux notaires, aménagistes, architectes et représentantes/représentants du secteur immobilier. Cela a permis de contacter un grand nombre d'acteurs moyennant une charge de travail raisonnable. Le fait que les listes d'adresses dataient d'il y a deux ans a été jugé raisonnable; il est cependant impossible d'être sûr du nombre exact d'adresses de messagerie encore en vigueur ou réellement utilisées. C'est pourquoi une fourchette est fournie pour le taux de retour.

<sup>13</sup> Des offices cantonaux spécialisés des domaines de l'aménagement du territoire, du bâtiment / de l'immobilier, de l'environnement, de la promotion économique et de la conservation du patrimoine ont été contactés dans la Suisse entière.

cadastral RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait et par des RDPPF liant les autorités. 24 personnes en tout ont participé aux discussions en groupes (cf. liste à l'annexe A 2) qui se sont toutes appuyées sur un même fil conducteur (reproduit à l'annexe A 5).

#### ■ Etape 3: conclusions et recommandations

Les enseignements tirés des enquêtes réalisées dans le cadre des étapes 1 et 2 ont été analysés et exploités par Interface. Les trois mesures que sont l'abrogation du dualisme, le complément par des RDPPF à caractère général et abstrait et le complément par des RDPPF liant les autorités ont été évaluées séparément sur la base des deux critères que sont les coûts et les bénéfices retirés. Les enseignements tirés pour chacun de ces critères ont servi de base à la formulation de conclusions par mesure ainsi qu'à des recommandations générales relatives à la poursuite du développement du cadastre RDPPF. Les résultats, les conclusions et les recommandations ont été débattus lors de la réunion du 15 novembre 2023 avec des représentantes et des représentants du groupe de travail LGéo.

#### 1.4 Structure du rapport

Après le chapitre introductif, les critères des coûts et des bénéfices retirés sont évalués séparément pour chacune des trois mesures que sont l'abrogation du dualisme (chapitre 2), le complément par des RDPPF à caractère général et abstrait (chapitre 3) et le complément par des RDPPF liant les autorités (chapitre 4). Un bilan est dressé à l'issue de chacune de ces évaluations. Des recommandations générales, applicables à tout ou partie des mesures, sont enfin formulées au chapitre 5, sur la base des conclusions tirées.

## **2. Abrogation du dualisme**

**L’abrogation du dualisme peut être rétroactive, le dualisme peut être abrogé à compter d’une date donnée ou un lien peut renvoyer du cadastre RDPPF vers le registre foncier. Le présent chapitre vise à déterminer laquelle de ces trois variantes doit être privilégiée en regard de ses coûts et des bénéfices qui en sont retirés.**

En vertu de la législation en vigueur (art. 16 al. 1 LGéo en relation avec l'art. 962 al. 1 Code civil), tous les actes juridiques de nature individuelle et concrète (c'est-à-dire les décisions ou les contrats de droit administratif) restreignant l'utilisation de la propriété foncière doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier. Certaines autres restrictions de droit public (cf. § 1.1) doivent en revanche être inscrites au cadastre RDPPF (art. 16 al. 1 LGéo). Il en résulte aujourd'hui un dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF en ce sens que certaines RDPPF figurent dans le registre foncier et pas dans le cadastre RDPPF et que d'autres sont répertoriées dans le cadastre RDPPF et pas dans le registre foncier. Quelques rares RDPPF figurent par ailleurs dans le registre foncier et dans le cadastre RDPPF (les sites pollués, par exemple) et font ainsi doublon. Dans le présent chapitre, des variantes visant à abroger le dualisme sont examinées sous l'angle de leurs coûts et des bénéfices qui en seraient retirés.

## 2.1 Vue d'ensemble des variantes

Trois variantes pour l'abrogation du dualisme sont comparées dans la présente étude de faisabilité:

- Variante 1 «Abrogation rétroactive du dualisme»: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF en matière de RDPPF est intégralement abrogé. Les RDPPF ne figurent plus que dans le cadastre à l'avenir.
- Variante 2 «Dualisme pour l'ancien état»: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF en matière de RDPPF est intégralement abrogé à compter d'une date donnée. Il est maintenu pour les RDPPF déjà inscrites au registre foncier (ancien état).
- Variante 3 «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF»: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF en matière de RDPPF est maintenu. Il est toutefois renvoyé vers le registre foncier via un lien dans le cadastre RDPPF.

Deux sous-variantes peuvent par ailleurs être distinguées pour les variantes 1 et 2, se différenciant l'une de l'autre par la représentation des RDPPF dans le cadastre RDPPF:

- Variante A: une représentation des RDPPF fondée sur les objets dans le cadastre.
- Variante B: une représentation des RDPPF fondée sur les immeubles dans le cadastre.

## 2.2 Coûts

Pour l'évaluation des coûts, une distinction est opérée dans la suite entre la charge de travail générée au niveau des offices du registre foncier (§ 2.2.1) et celle produite au sein des offices spécialisés (§ 2.2.2).

### 2.2.1 Charge de travail au niveau des offices du registre foncier

La charge de travail générée pour les offices du registre foncier va être examinée séparément dans la suite pour chacune des variantes définies au paragraphe 2.1.

### ■ Variante 1 «Abrogation rétroactive du dualisme»

Le processus d'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF a été subdivisé en trois étapes distinctes pour calculer la charge de travail résultante pour les offices du registre foncier. Lors de l'enquête en ligne, il a été demandé aux représentantes et aux représentants des offices du registre foncier d'estimer la charge de travail inhérente à chaque étape. La valeur moyenne, la médiane et l'étendue (plage de valeurs) sont indiquées dans le tableau suivant pour chacune d'entre elles.

#### R 2.1: charge de travail inhérente à chaque étape, estimée en heures

	Moyenne	Médiane	Etendue
Filtrer les mentions au registre foncier concernant des RDPPF et qui pourraient être transférées dans le cadastre RDPPF. (charge de travail en heures, n = 32)	134 heures	20 heures	2–2000 heures
Affecter les RDPPF identifiées aux différentes autorités spécialisées, puis les mettre à leur disposition. (charge de travail en heures, n = 26)	199 heures	40 heures	3–3000 heures
Radiation des RDPPF dans le registre foncier par les autorités spécialisées. (charge de travail en heures, n = 25)	368 heures	42 heures	1–3000 heures
Somme de toutes les étapes de travail (charge de travail en heures, n = 23)	763 heures	144 heures	10–6000 heures

Source: enquête auprès des offices du registre foncier (Interface 2023, N = 48).

La représentation R 2.1 montre de très fortes disparités dans l'estimation de la charge de travail. Si la plupart des offices du registre foncier tablent sur une charge de travail d'une à deux semaines pour chacune des étapes du processus, une part non négligeable d'entre eux table sur une charge de travail nettement plus élevée. Ces écarts résultent probablement des grandes différences existant entre les offices du registre foncier, en termes de taille, de degré de transformation numérique et de liste de mots clés. Les enquêtes permettent d'établir ce qui suit:

- On peut déduire de l'enquête en ligne que le *passage au numérique* des registres fonciers est bien avancé en Suisse. Toutes les inscriptions sont disponibles sous forme numérique chez 78% des représentantes et des représentants des offices du registre foncier ayant répondu. Elles sont partiellement disponibles sous forme numérique (à hauteur de 45% en moyenne) chez les 22% restants. Aucun office du registre foncier n'a indiqué qu'aucune inscription n'était encore disponible sous forme numérique.
- 93% des offices du registre foncier interrogés gèrent une liste de mots clés, via laquelle un filtrage de tout ou partie des RDPPF du registre foncier devrait être possible. 81% de ces offices gèrent activement leur liste de mots clés. Selon les déclarations faites lors des entretiens, une telle liste de mots clés ne garantit toutefois pas que toutes les mentions relatives à des RDPPF puissent être filtrées simplement dans le registre foncier. Il est notamment possible que les RDPPF les plus anciennes ne fassent pas mention du mot clé correspondant, de sorte qu'elles ne pourront pas être filtrées.
- Il est légitime d'estimer que la charge de travail liée à l'abrogation du dualisme dans des cantons comptant de très nombreuses communes, impliquant donc beaucoup d'offices spécialisés, sera plus forte que dans des cantons comportant moins de communes.

Des enseignements intéressants concernant la variante 1 peuvent par ailleurs être tirés de l'expérience acquise en pratique par l'office du registre foncier et des mensurations de

Bâle-Ville, puisque le canton cherche actuellement à abroger rétroactivement le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Les retours sont positifs à ce stade. Certaines avancées ont déjà pu être enregistrées, mais il s'agit d'un projet à long terme dont la mise en œuvre dépend fortement de la situation en termes de ressources et de la motivation des offices spécialisés. A cela s'ajoute le fait que le registre foncier et l'organisme responsable du cadastre sont tous deux subordonnés à l'office du registre foncier et des mensurations dans le canton de Bâle-Ville, ce qui facilite la mise en œuvre, mais est loin de constituer la norme dans les structures administrative des cantons en Suisse.

Une enquête menée parallèlement à l'étude de faisabilité par le Dr Amir Noah Moshe, portant sur le nombre de RDPPF qui font l'objet de mentions dans le registre foncier, a permis de mettre les points suivants en lumière<sup>14</sup>:

- Dans les cantons de Berne, Soleure et Bâle-Ville, le nombre de parcelles pour lesquelles des RDPPF sont mentionnées varie entre 3225 (Bâle-Ville) et 40 732 (Soleure). Avec 15 264 mentions, le canton de Berne se situe dans le bas de la fourchette. Pour Soleure, il faut par ailleurs préciser que 14 500 mentions de RDPPF (sur plus de 40 000 en tout) sont des mentions d'améliorations du sol qui doivent faire l'objet d'une mention d'office en vertu de l'article 703 alinéa 3 CC et qui continueront de toute manière à figurer dans le registre foncier, en raison du lien direct entretenu par les améliorations du sol avec la propriété foncière et le registre foncier<sup>15</sup>.
- Les quantités annoncées par les cantons montrent que le nombre de parcelles grevées de RDPPF reste gérable. Selon un comptage effectué par le canton de Bâle-Ville, 13% des parcelles présentent une mention associée à une RDPPF. Les autres cantons n'ont pas quantifié la proportion de parcelles concernées, mais elle devrait être comparable.
- Les réponses des cantons indiquent en outre que l'obligation de faire figurer une mention prévue à l'article 962 alinéa 1 CC, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012 dans le sillage de la dernière révision des droits réels immobiliers, n'a vraisemblablement pas été suivie d'effets en pratique ou ne l'a été que très marginalement.

Au vu des enquêtes réalisées dans le cadre de l'étude de faisabilité et de celle conduite par le Dr Amir Noah Moshe auprès des trois cantons précités, on peut établir ce qui suit concernant la variante 1: les conditions prévalant dans les offices du registre foncier sont propices à une abrogation rétroactive du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Le degré de transformation numérique élevé et la forte proportion d'offices du registre foncier dotés de listes de mots clés gérées activement constituent une bonne base de départ. Un canton, celui de Bâle-Ville, s'est fixé pour objectif de procéder à une abrogation rétroactive du dualisme et s'est déjà attelé à la tâche. Les expériences qu'il a pu acquérir jusqu'à présent en termes de mise en œuvre et de charge de travail se sont révélées positives, selon les dires de ses représentants lors des entretiens menés. Dans le même temps, il est important de préciser qu'une abrogation complète du dualisme est difficile voire irréaliste. Cela tient notamment au fait que rien ne garantit, même en présence d'une liste de mots clés gérée activement, que les RDPPF aient toujours été saisies en tant que telles dans le registre foncier. Les RDPPF les plus anciennes peuvent ainsi échapper à une recherche par mots clés. Une abrogation complète nécessiterait de passer toutes les mentions en revue, ce qui n'est pas réaliste. On remarquera enfin que la consultation du registre foncier resterait indispensable (par exemple pour les notaires), même en cas de mise en œuvre à 100%.

<sup>14</sup> L'enquête a ciblé les offices du registre foncier des cantons de Berne, Soleure et Bâle-Ville.

<sup>15</sup> Nous remercions Daniel Kettiger pour cette indication.

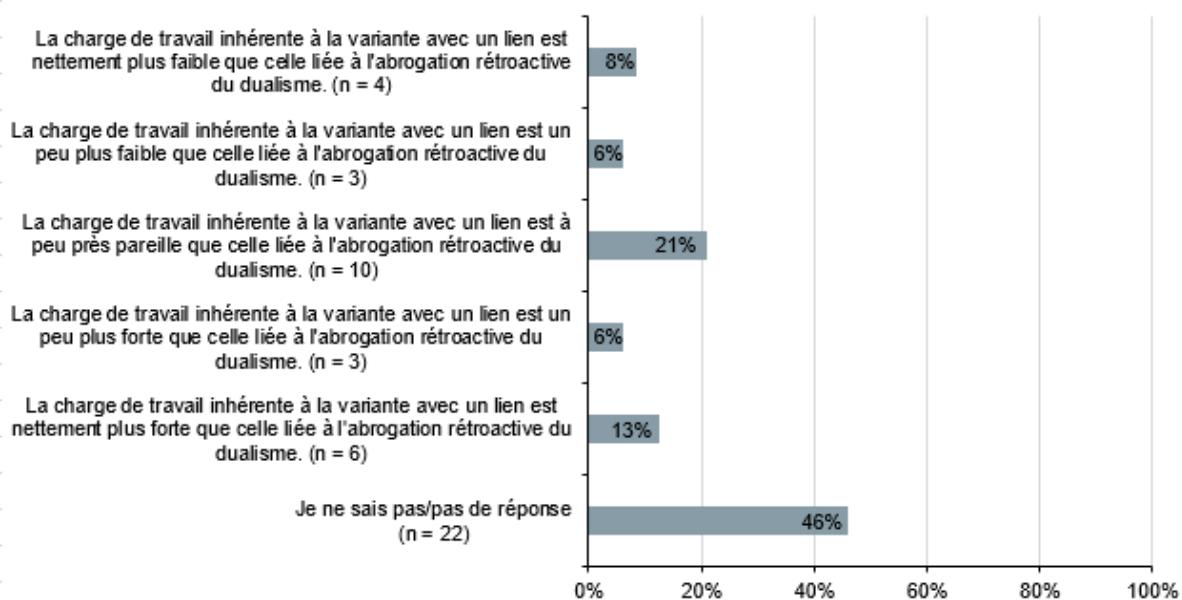
### | Variante 2 «Dualisme pour l'ancien état»

Une date devrait être fixée pour la variante «Dualisme pour l'ancien état», à compter de laquelle les RDPPF ne devraient plus être répertoriées dans le registre foncier, mais uniquement dans le cadastre RDPPF (principe de la «priorité au cadastre RDPPF»). Il s'agirait là d'une adaptation des pratiques en matière d'exécution, dénuée de conséquences directes lourdes en termes de coûts, contrairement à l'abrogation rétroactive du dualisme.

### | Variante 3 «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF»

Il a aussi été demandé aux représentantes et aux représentants des offices du registre foncier quelle incidence le choix de la variante 3 «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF» à la place de la variante 1 «Abrogation rétroactive du dualisme» aurait sur la charge de travail. Les résultats obtenus (représentation R 2.2) montrent que près de la moitié des personnes interrogées n'ont pas été en mesure d'estimer si la charge de travail serait plus forte, identique ou moindre (46%). 21 % des représentantes et des représentants des offices du registre foncier jugent qu'elle serait aussi forte, 19% la perçoivent plus élevée et 14% pensent qu'elle serait moindre. On peut en conclure que l'opinion majoritaire des représentantes et des représentants des offices du registre foncier est que la charge de travail associée à la variante avec un lien du cadastre RDPPF vers le registre foncier ne serait pas inférieure. Il avait déjà été indiqué dans les entretiens exploratoires que la variante avec un lien ne s'accompagnerait pas d'une moindre charge de travail. Dans ce cas de figure aussi, les RDPPF devraient être identifiées et affectées aux offices spécialisés. Les liens devraient par ailleurs faire l'objet d'une attention constante, des échanges permanents et une coordination entre les autorités seraient également nécessaires.

#### R 2.2: la charge de travail inhérente à la variante «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF» est-elle plus forte, pareille ou plus faible que celle liée à la variante «Abrogation rétroactive du dualisme»?



Source: enquête auprès des offices du registre foncier (Interface 2023, N = 48).

### 2.2.2 Charge de travail au sein des offices spécialisés

Lors des entretiens exploratoires, il a été souligné que l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF se traduirait par une charge de travail conséquente au sein des offices spécialisés. Ces derniers doivent d'abord contrôler l'intégralité et la force juridique des RDPPF, puis mettre en relation les mentions avec la géométrie et les

dispositions juridiques<sup>16</sup>. Il est cependant difficile de quantifier cette charge de travail en raison de la forte hétérogénéité des RDPPF et des offices spécialisés. On peut toutefois établir ici que la charge de travail serait à peu près comparable pour les variantes 1 (abrogation rétroactive du dualisme) et 3 (lien dans le cadastre RDPPF). La variante 2 (dualisme pour l'ancien état) se limiterait à une adaptation des pratiques en matière d'exécution (cf. § 2.2.1) et serait donc dénuée de conséquences financières directes lourdes.

La charge de travail inhérente à une abrogation rétroactive du dualisme dépend notamment de la disponibilité de géodonnées au sein des offices spécialisés. La présence de géodonnées conditionne également la représentation des RDPPF, fondée sur les immeubles ou sur les objets, dans le cadastre RDPPF (cf. sous-variantes 1 et 2, § 2.1). En principe, une représentation fondée sur les immeubles devrait entraîner une moindre charge de travail, puisque les mentions inscrites au registre foncier épousent les limites des parcelles. Une représentation fondée sur des objets peut cependant se révéler judicieuse lorsque les géodonnées associées à une RDPPF sont déjà fondées sur ces objets. Une telle représentation a notamment pour avantage qu'en cas de division d'un immeuble, on sait immédiatement quelle nouvelle parcelle est concernée par la RDPPF et laquelle ne l'est pas.

### 2.3 Bénéfices retirés

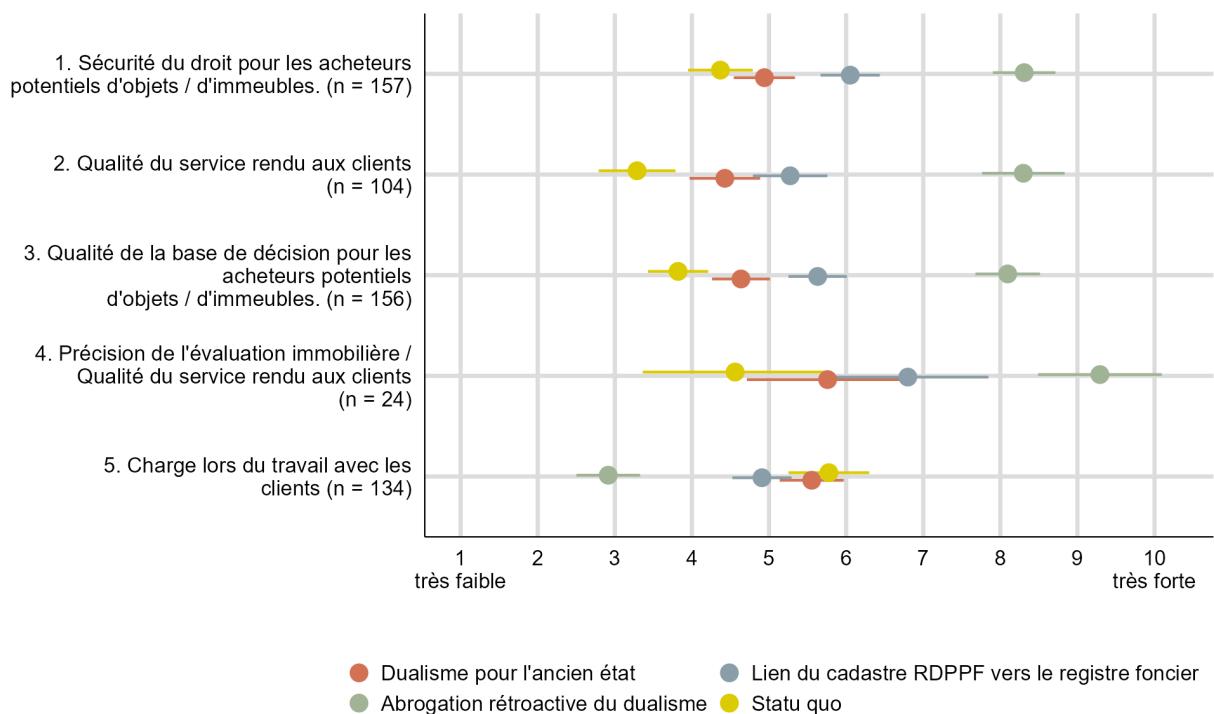
Lors des enquêtes en ligne, les trois variantes citées au paragraphe 2.1 ont été présentées aux organismes responsables du cadastre ainsi qu'aux notaires, aux aménagistes, aux architectes et aux représentantes et représentants du secteur immobilier. Il leur a été demandé d'évaluer le bénéfice qui en serait retiré pour différents critères. Une quatrième variante «Statu quo» a par ailleurs été introduite, afin d'obtenir une estimation du bénéfice relatif retiré de chacune des différentes variantes par rapport à la situation actuelle.

On observe sur la représentation R 2.3 que les variantes sont classées dans le même ordre pour tous les critères examinés. L'appréciation la plus positive est portée sur la variante «Abrogation rétroactive du dualisme», puis viennent les variantes «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF» et «Dualisme pour l'ancien état». Le «Statu quo» se voit gratifier de l'appréciation la moins positive. On notera enfin que seule la variante «Abrogation rétroactive du dualisme» bénéficie d'une appréciation positive pour le critère 5, les autres variantes gravitant autour du milieu de l'échelle de notation.

---

<sup>16</sup> Présentation d'Adrian Moser lors de la manifestation d'information sur le cadastre RDPPF du 25 octobre 2023.

### R 2.3: évaluation des quatre variantes proposées pour le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF



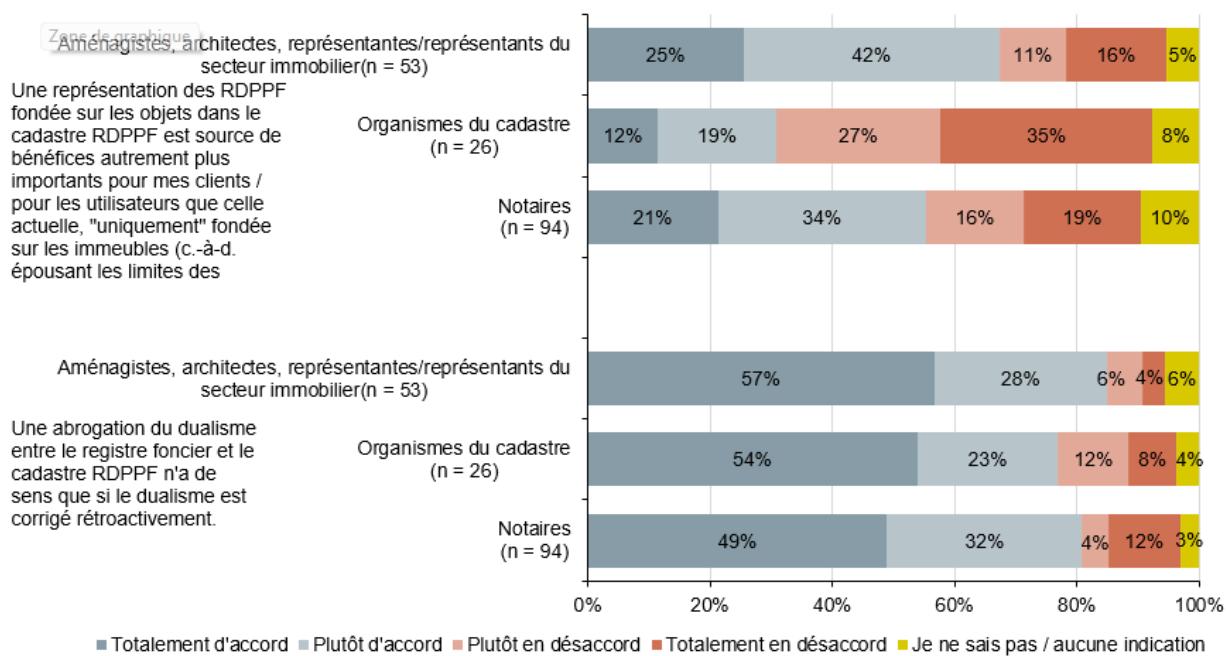
Source: enquête auprès des organismes responsables du cadastre (Interface 2023, N = 26), des notaires (Interface 2023, N = 105) ainsi qu'auprès des aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

Légende: critère 1: évalué par toutes les personnes interrogées; critère 2: évalué par les notaires, les aménagistes et les architectes; critère 3: évalué par toutes les personnes interrogées; critère 4: évalué par les représentantes et les représentants du secteur immobilier; critère 5: évalué par les notaires, les aménagistes, les architectes et les représentantes / représentants du secteur immobilier.

Remarque: les points correspondent à la valeur moyenne des évaluations et les lignes indiquent les intervalles de confiance.

Comme la représentation R 2.4 le montre bien, les avis divergent en ce qui concerne la représentation des RDPPF transférées du registre foncier dans le cadastre RDPPF (fondée sur les immeubles ou sur les objets?). Les aménagistes, les architectes et les représentantes / représentants du secteur immobilier se sont montrés largement favorables à une représentation fondée sur les objets. Les notaires y ont été favorables à 55% et les organismes responsables du cadastre à seulement 31%.

#### R 2.4: avis sur l'organisation interne du cadastre RDPPF (mode de représentation)



Source: enquête auprès des organismes responsables du cadastre (Interface 2023, N = 26), des notaires (Interface 2023, N = 105) ainsi qu'auprès des aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

La représentation R 2.4 indique par ailleurs que 77% des organismes responsables du cadastre, 81 % des notaires et 85% des aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier sont d'accord avec l'affirmation selon laquelle une abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF n'a de sens que si le dualisme est corrigé rétroactivement. Ces résultats doivent cependant être relativisés à la lumière des enseignements tirés des entretiens exploratoires:

- Il a d'abord été souligné dans les entretiens conduits qu'il resterait indispensable de consulter à la fois le registre foncier et le cadastre RDPPF en règle générale, même en cas d'abrogation du dualisme, pour la simple raison que les servitudes<sup>17</sup>, d'autres droits réels et droits réels limités ainsi que les obligations réelles resteront inscrites au registre foncier. De même, aux dires des représentantes et représentants des offices du registre foncier lors de l'enquête en ligne, certaines RDPPF devront impérativement rester dans le registre foncier du fait de leur lien direct avec la propriété foncière et le registre foncier<sup>18</sup>. En conséquence, le cadastre RDPPF ne pourra pas intégralement se substituer au registre foncier en matière de RDPPF.
- La crainte a ensuite été exprimée que certains cantons pourraient continuer à inscrire des RDPPF cantonales au registre foncier.

<sup>17</sup> Les servitudes peuvent considérablement restreindre ou au contraire étendre les possibilités d'utilisation d'un immeuble. Cf. entre autres art. 730 al. 1 et art. 731 al. 1 CC.

<sup>18</sup> Huit RDPPF de ce type ont été explicitement citées lors de l'enquête en ligne: obligations étenues en matière de distance à la limite (art. 92 al. 2 PBG SG.) charges selon la LFAIE, droits de préemption et d'emption selon la LCAP, LOG, législation cantonale sur les constructions, mutations soumises à autorisation et obligation de reprise de dettes (cf. LCAP), interdiction d'aliénation selon la LCAP par exemple, interdiction de distraire une parcelle selon la LAT, modification de la frontière nationale, RDPPF fondées sur des décisions de droit administratif individuelles (ex. : loi sur les constructions, LPE, droit routier, etc.).

- Il faut enfin tenir compte du fait qu'une abrogation complète du dualisme a été prise pour hypothèse dans les enquêtes en ligne. Comme les développements du paragraphe 2.2 l'ont montré, une telle mise en œuvre à 100% est cependant irréalistique.

**Digression: bénéfices nés d'une diminution des coûts due à une baisse de la demande**  
 Si le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF était abrogé, les demandes adressées au registre foncier seraient en repli, c'est ce qu'ont indiqué les représentantes et les représentants des offices du registre foncier dans le cadre de l'enquête en ligne. En moyenne, selon les indications de cette même enquête, 5 % de toutes les demandées actuellement adressées aux offices du registre foncier sont en lien avec les RDPPF. La réduction de la charge de travail en raison d'une diminution de la demande a été estimée à 19 heures de travail par an. Il s'agit là d'une valeur moyenne issue de l'enquête en ligne, mais les réponses fournies sont particulièrement divergentes, certains offices du registre foncier ne voyant aucune économie là où d'autres l'estiment à 250 heures de travail.

Les utilisateurs réaliseraient en outre des économies, parce qu'aucun extrait payant du registre foncier n'aurait à être commandé. Elles sont cependant négligeables dans le calcul du rapport coûts-bénéfices, parce qu'elles ne seraient que de l'ordre de quelques dizaines de francs et ne pèseraient pas d'un poids bien important<sup>19</sup>.

#### 2.4 Bilan: rapport coûts-bénéfices retirés

Le rapport coûts-bénéfices peut être évalué comme suit pour les trois variantes:

- Il doit être évalué de manière différenciée pour la variante 1 «Abrogation rétroactive du dualisme». Si des géodonnées existent pour une RDPPF et que l'office spécialisé est prêt à intervenir et dispose des ressources nécessaires, alors la préférence est à donner à une abrogation rétroactive. La proportion d'offices du registre foncier disposant de mentions sous forme numérique est élevée (80%), ce qui militerait de manière générale pour une abrogation du dualisme, tout au moins au niveau de ces offices. Dans le même temps, il n'est pas réaliste de viser une abrogation rétroactive du dualisme pour toutes les RDPPF du registre foncier. Même dans les offices du registre foncier qui gèrent activement leur liste de mots clés et qui sont très largement passés au numérique subsistent encore d'anciennes RDPPF impossibles à déceler au moyen d'une recherche par mots clés. Un certain «dualisme résiduel» resterait donc présent, sans oublier que la consultation du registre foncier continuerait à être nécessaire, même en cas d'abrogation complète du dualisme.
- La variante 2 «Dualisme pour l'ancien état » est porteuse d'une plus-value par rapport au statu quo. Elle est limitée si on la compare aux deux autres variantes. Etant donné que la mise en œuvre de la variante 2 consiste en une adaptation des pratiques en matière d'exécution, dénuée de conséquences directes lourdes en termes de coûts, on peut estimer que le rapport coûts-bénéfices est globalement cohérent en regard du statu quo.
- Pour la variante 3 «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF», le rapport coûts-bénéfices est très défavorable. Si la charge de travail est équivalente à celle d'une abrogation complète du dualisme, le bénéfice retiré est bien inférieur à celui de la variante 1, selon les indications fournies dans les enquêtes en ligne.

<sup>19</sup> Les extraits du registre foncier coûtent par exemple 10 francs dans le canton d'Uri (art. 5 al. 1 Grundbuchgebührentarif, [https://www.ur.ch/\\_docn/44862/GBT\\_Tarif.pdf](https://www.ur.ch/_docn/44862/GBT_Tarif.pdf), accès le 24.11.2023). Ils coûtent 45 francs dans le canton de Lucerne (§ 10 al. 1 ch. 2 Verordnung über die Grundbuchgebühren vom 18.05.2015, Grundbuchgebührentarif, GBGT; SRL Nr. 228).

### **3. Complément par des RDPPF à caractère général et abstrait**

**Les RDPPF à caractère général et abstrait se fondent sur des lois ou des ordonnances et leur effet sur les propriétaires est direct. Les coûts et les bénéfices inhérents à un complément par de telles RDPPF sont examinés dans le présent chapitre et de possibles variantes de mise en œuvre sont discutées.**

Actuellement, les *RDPPF à caractère général et abstrait*, définies au sein de lois et d'ordonnances, ne peuvent pas être gérées dans le cadastre RDPPF en qualité de contenu au sens de l'article 3 alinéas 1 et 2 OCRDP en relation avec l'article 16 alinéas 2 et 3 LGéo, alors qu'elles restreignent directement le pouvoir d'un propriétaire de disposer et de jouir de son bien (cf. § 1.1). Elles ne peuvent être intégrées dans le cadastre RDPPF qu'en tant qu'informations supplémentaires pour l'heure, au sens de l'article 8b OCRDP. Si des utilisateurs consultent le cadastre RDPPF aujourd'hui, des restrictions essentielles du pouvoir de disposer et de jouir d'un bien ne leur sont donc pas indiquées ou ne le sont pas sous la forme adéquate. Le présent chapitre vise par conséquent à examiner le degré de pertinence d'un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait au vu du rapport entre leurs coûts et les bénéfices qui en seraient retirés.

Une distinction importante doit être entreprise en matière de RDPPF à caractère général et abstrait. Certaines prescriptions entretiennent un lien (plutôt) statique et d'autres un lien (plutôt) dynamique avec les géodonnées. Aux premières nommées appartiennent par exemple les distances à respecter par rapport aux routes ou aux bâtiments, parce qu'elles ne varient pas dans le temps en l'absence de travaux de construction et si elles doivent vraiment être modifiées, alors la procédure est coordonnée avec les géodonnées déterminantes pour elles. Aux secondes nommées appartiennent par exemple les distances par rapport aux eaux qui fluctuent au fil des jours et des saisons, au gré du volume des eaux concernées<sup>20</sup>.

### 3.1 Vue d'ensemble des variantes

Deux variantes sont distinguées dans la présente étude de faisabilité pour le complément du cadastre par des RDPPF à caractère général et abstrait:

- Variante 1 «Représentation sur un plan»: les RDPPF à caractère général et abstrait sont reproduites dans le cadastre au moyen d'un plan et sont par conséquent associées à des géodonnées concrètes. En présence de distances dynamiques (telles que celles par rapport aux eaux ou à la forêt, dans le cas général), une zone tampon devrait être définie, parce qu'il serait impossible d'indiquer sans équivoque dans le cadastre si un immeuble respecte ou non la prescription de distance. Plus une RDPPF à caractère général et abstrait est dynamique, plus la zone tampon doit être large, resp. plus il faudrait la vérifier souvent et la réviser au besoin.
- Variante 2 «Présentation d'une liste de RDPPF»: l'information est ici fournie sous forme de texte, puisqu'une liste de RDPPF à caractère général et abstrait potentiellement pertinentes est dressée pour chaque immeuble. Des voix se sont élevées, tant lors des entretiens conduits que de la manifestation d'information sur le cadastre RDPPF du 25 octobre 2023, pour demander que cette liste ne soit pas trop longue et que les

---

<sup>20</sup> Office fédéral de l'environnement (OFEV) (2013): Typologie des cours d'eau suisses. Une base pour l'évaluation et le développement des cours d'eau, Berne.

RDPPF à caractère général et abstrait manifestement non pertinentes pour l'immeuble considéré en soient exclues (par exemple la distance par rapport à la forêt si l'immeuble considéré est loin de toute forêt). Il peut en être tenu compte en procédant à un recouplement en arrière-plan. Dans le cas de la distance par rapport à la forêt, on peut ainsi tracer une ligne au double de celle à respecter. Le facteur de multiplication (2 ici) doit être choisi de façon à être sûr que tous les immeubles concernés par la RDPPF se voient associer une information sous forme de texte. Dans le même temps, un nombre aussi faible que possible d'immeubles non concernés par la RDPPF à caractère général et abstrait doivent se voir associer une information. Il faut enfin vérifier si le recouplement doit être visible pour les utilisateurs (ce qui marquerait dans les faits le retour à la variante 1) ou s'il se cantonne à l'arrière-plan pour la génération de la liste des RDPPF<sup>21</sup>. Les hypothèses applicables au recouplement doivent être pleinement clarifiées (ex.: quel facteur utiliser pour la distance générale et abstraite à respecter? Le cas échéant, faut-il prendre en compte des distances différentes selon la nature de la RDPPF à caractère général et abstrait<sup>22</sup>?) La variante 2 peut être globalement considérée comme étant réalisable si ces clarifications conceptuelles requises sont entreprises.

### 3.2 Coûts

Il résulte des entretiens exploratoires et des discussions en groupes que le choix de la variante 1 «Représentation sur un plan» ou de la variante 2 «Présentation d'une liste de RDPPF» dépend en premier lieu de la nature dynamique ou statique de la distance à respecter pour la RDPPF à caractère général et abstrait. Si la distance à respecter est statique, la variante 1 «Représentation sur un plan» sera généralement préférée, d'autant que sa mise en œuvre ne requiert normalement pas une charge de travail excessive. A titre d'exemple, on peut citer les distances par rapport à la forêt définies de façon statique, comme dans le canton d'Argovie. Ces distances étant actualisées périodiquement et pouvant être considérées comme étant fixes et statiques après chaque actualisation, une représentation par une distance à respecter serait possible à l'aide de géodonnées.

Dans bien des cas – c'est ce qui ressort des discussions en groupes menées avec les représentantes et les représentants des offices spécialisés –, il faut cependant compter avec des prescriptions de distance dynamiques hors de toute procédure coordonnée pour les RDPPF à caractère général et abstrait, dans le cadre par exemple de distances par rapport à des bâtiments. Dans de tels cas de figure, la définition des hypothèses entraînerait une certaine charge de travail: quelles limites donner à la zone tampon? Doit-elle être définie par recouplement à l'arrière-plan, afin de servir de base aux listes par immeuble (variante 2) ou doit-elle être visible pour tous (variante 1)? Dès que ces hypothèses sont définies, les deux variantes peuvent être mises en œuvre conformément aux déclarations faites lors des discussions en groupes, sans charge de travail excessive. On peut également citer ici la distance par rapport à la forêt en guise d'exemple: elle n'est pas définie de façon statique dans la plupart des cantons et une certaine dynamique lui est associée. Des hypothèses devraient donc être définies pour la représentation: jusqu'à quelle distance présenter une information pour les immeubles? La zone tampon doit-elle être visible ou n'être utilisée que pour le recouplement à l'arrière-plan? La collaboration entre l'organisme responsable du cadastre et l'office spécialisé pour définir les hypothèses et élaborer un concept permettant une représentation conviviale (questions de contenu et juridiques) concentrerait

<sup>21</sup> Selon certaines personnes interrogées, le recouplement doit être présenté pour que l'on puisse évaluer la marge dont dispose l'immeuble vis-à-vis de la distance ou de la zone tampon à respecter. D'autres personnes ont en revanche estimé que cette information n'était pas importante et ont plaidé en faveur d'une mise en œuvre plus simple.

<sup>22</sup> A titre d'exemple, les distances à respecter peuvent être rendues dépendantes de la présence d'autres critères dont il faut tenir compte dans le cadastre RDPPF.

donc l'essentiel de la charge de travail. L'intégration effective dans le cadastre RDPPF (questions techniques) générera une charge de travail gérable.

En matière de coûts, on peut donc en conclure que les RDPPF à caractère général et abstrait pourraient être généralement intégrées dans le cadastre RDPPF avec une charge de travail relativement faible, dès lors que l'une des deux conditions suivantes est satisfaite:

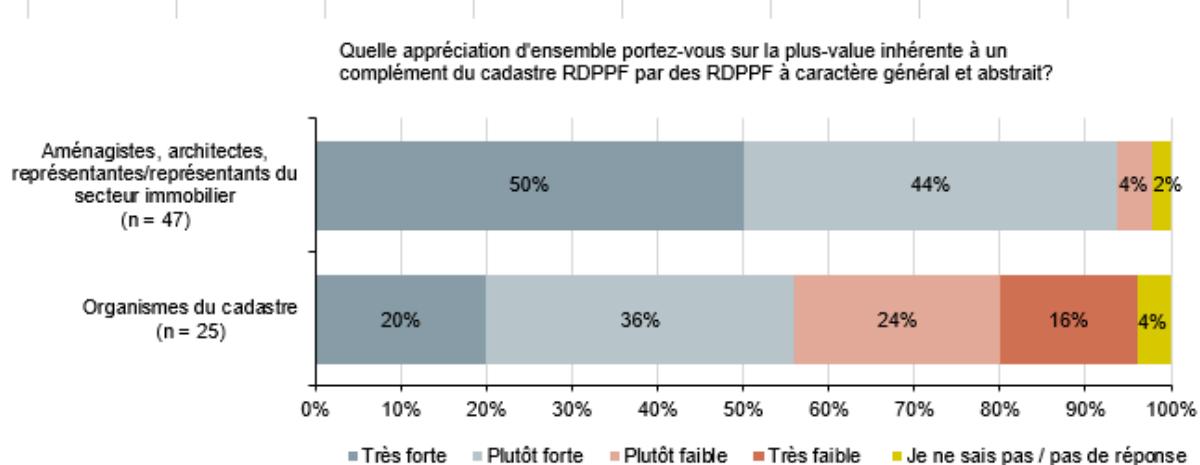
- il existe une prescription de distance statique (ou une prescription de distance qui ne peut être modifiée que de manière coordonnée) qu'il est possible de faire figurer dans le cadastre RDPPF sous forme de géodonnées,
- il existe une prescription de distance dynamique et des hypothèses sont définies pour l'indication de cette information (comme une zone tampon ou comme un texte). Cela suppose que l'on accepte de renoncer à disposer d'une information géométriquement univoque pour indiquer si un immeuble est concerné ou non par une RDPPF à caractère général et abstrait. Autrement dit: il faut sortir de la logique binaire «géométriquement concerné» / «géométriquement non concerné» en la complétant par une troisième option «peut-être géométriquement concerné» dans le cadastre RDPPF. Du reste, le cadastre RDPPF ne peut pas non plus garantir aujourd'hui qu'une parcelle est ou n'est pas juridiquement concernée par une RDPPF, parce que si le cadastre RDPPF est juridiquement contraignant en sa qualité de système d'information fiable, c'est toutefois à l'office spécialisé ou au tribunal qu'il incombe de trancher.

Il n'a pas été possible de quantifier concrètement la charge de travail inhérente à la mise en œuvre lors des entretiens et il n'existe pas non plus de rapports d'expérience desquels des enseignements auraient pu être tirés. L'avis général est cependant que la charge de travail est gérable – aussi bien pour la variante 1 que pour la variante 2 – dès lors que l'une ou l'autre des conditions précitées est respectée.

### 3.3 Bénéfices retirés

Les enquêtes en ligne ont montré que les aménagistes, les architectes et les représentantes / représentants du secteur immobilier reconnaissent clairement la plus-value résultant d'un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait: elle est jugée plutôt forte voire très forte par 94% d'entre eux (cf. représentation R 3.1). Les organismes responsables du cadastre pensent que des bénéfices un peu moins importants en seraient retirés. Mais dans ce groupe d'acteurs aussi, ils ont été une bonne moitié (56%) à émettre un avis positif sur cette mesure de complément.

#### R 3.1: appréciation de la plus-value liée à un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait



Source: enquête auprès des organismes responsables du cadastre (Interface 2023, N = 26) ainsi qu'auprès des aménagistes, architectes, et représentantes / représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

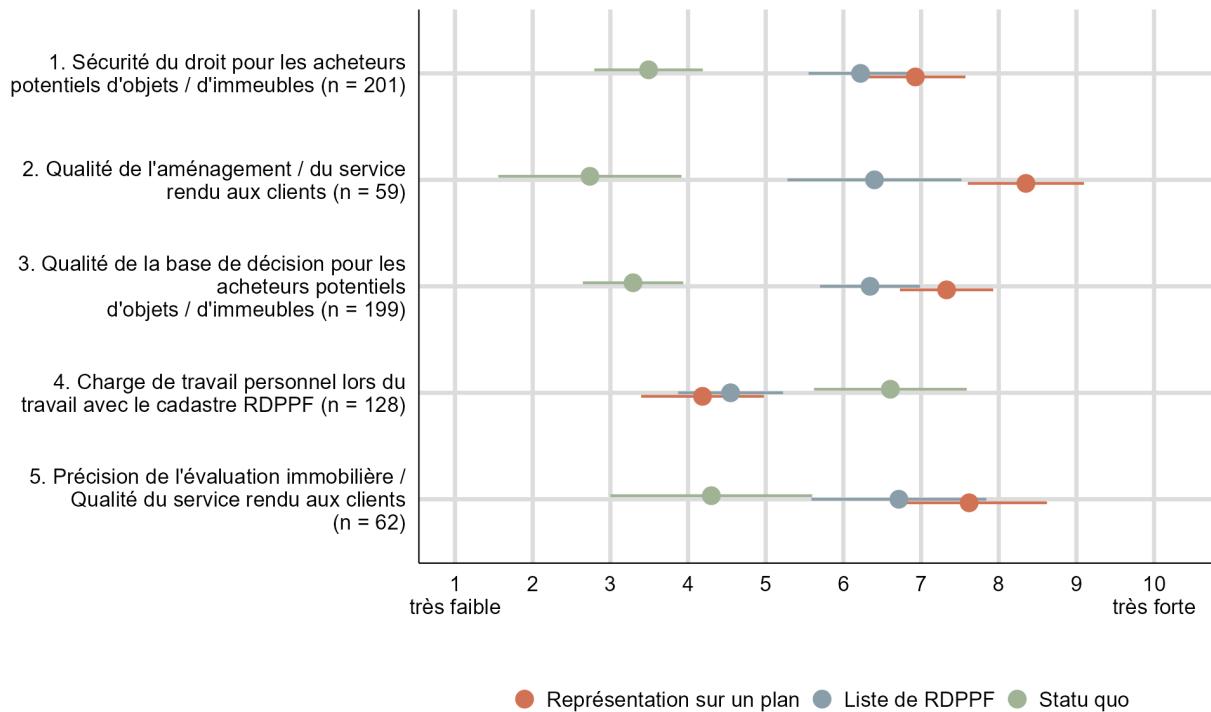
Les enquêtes en ligne ainsi que les entretiens exploratoires et les discussions en groupes ont fourni des indices sur la localisation concrète de la plus-value apportée par un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait. Dans l'enquête en ligne, les deux variantes décrites au paragraphe 3.1 ont été présentées aux organismes responsables du cadastre de même qu'aux notaires, aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier. Il a été demandé aux acteurs d'évaluer les bénéfices retirés des variantes pour différents critères. Une troisième variante «*Statu quo*» a été introduite en plus, afin d'obtenir une estimation du bénéfice relatif retiré de chacune des différentes variantes par rapport à la situation actuelle. L'évaluation de chacun des critères figure sur la représentation R 3.2. Les conclusions suivantes peuvent en être tirées:

- Premièrement, une appréciation bien plus positive est portée sur les deux variantes que sur le *statu quo*, pour tous les critères évalués. Ces résultats sont en phase avec les enseignements tirés de la représentation R 3.1 selon laquelle le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait est globalement générateur d'une plus-value.
- Deuxièmement, si l'on observe les réponses en détail, on est frappé de constater que la population – plus concrètement, les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles – estime que le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait générerait une forte plus-value. Aux yeux des acteurs interrogés, la sécurité du droit et la qualité de la base de décision s'en trouveraient améliorées pour eux (écart supérieur à 2, resp. 3 points sur l'échelle de notation par rapport au *statu quo*).
- Troisièmement, les groupes d'utilisateurs voient une plus-value dans un accroissement marqué de la qualité de l'aménagement réalisé / du service rendu aux clients (écart supérieur à 3, resp. 5 points sur l'échelle de notation par rapport au *statu quo*).
- Quatrièmement, les représentantes / représentants du secteur immobilier attendent un gain de précision en matière d'évaluation immobilière du complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait (écart de 2, resp. 3 points sur l'échelle de notation par rapport au *statu quo*).
- La réduction de la charge de travail avec le cadastre RDPPF est enfin jugée comme étant le critère le moins significatif par les groupes d'utilisateurs. Les écarts par rapport au *statu quo* indiquent cependant que l'on table sur une telle réduction (réduction de 2 points sur l'échelle de notation par rapport au *statu quo*).
- Considérées globalement, les réponses fournies lors de l'enquête en ligne montrent clairement qu'un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait entraînerait surtout des bénéfices non monétaires (en termes de sécurité du droit<sup>23</sup>, de qualité du service, de publicité). Cet enseignement est confirmé par les entretiens exploratoires et les discussions en groupes: la plus-value bénéficierait en premier lieu aux particuliers, disposant ainsi d'une meilleure base d'information sur les immeubles et leur valeur. Les communes sont aussi citées en qualité de bénéficiaires. Premières interlocutrices pour toute question en rapport avec la construction, elles pourraient fournir de meilleurs renseignements avec un cadastre RDPPF plus complet au niveau des RDPPF à caractère général et abstrait. Au niveau cantonal, on précise qu'un cadastre RDPPF ainsi complété raccourcirait à peine les processus d'examen de demandes de construction. Les autorités disposent déjà des instruments ad hoc pour cela. Une plus-value est cependant vue dans la sensibilisation à certains thèmes de la

<sup>23</sup> En lien notamment avec la garantie de la propriété, article 26 Cst.

population ainsi que des acteurs chargés de l'aménagement, de sorte que le nombre de demandes à revoir ou rejetées pourrait être réduit dans les procédures de construction.

### R 3.2: évaluation des trois variantes visant à compléter le cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait



Source: enquête menée auprès des organismes responsables du cadastre (Interface 2023, N = 26) ainsi qu'auprès des aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

Légende: critère 1: évalué par les organismes responsables du cadastre et les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 2: évalué par les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 3: évalué par les organismes responsables du cadastre et les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 4: évalué par les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 5: évalué par les représentantes / représentants du secteur immobilier.

Remarque: les points correspondent à la valeur moyenne des évaluations et les lignes indiquent les intervalles de confiance.

La comparaison effectuée sur la représentation R 3.2 entre la variante «Représentation sur un plan» et la variante «Présentation d'une liste de RDPPF» montre qu'une appréciation un peu plus positive est portée sur la première nommée. Ce résultat doit toutefois être relativisé par les enseignements tirés des entretiens. Il y a ainsi été relevé que la plus-value inhérente à une zone tampon était limitée en cas de prescription d'une distance à respecter dynamique, parce que l'information fournie dans ce cas n'est jamais univoque. Les résultats issus des enquêtes en ligne et des entretiens peuvent être interprétés en ce sens qu'aux yeux des utilisateurs, une représentation sur un plan doit être privilégiée si aucune zone tampon n'est requise parce qu'une distance statique est prescrite. Lorsqu'une zone tampon est nécessaire, la variante avec une liste devrait se révéler tout aussi judicieuse aux yeux des utilisateurs.

Dans les enquêtes en ligne, des RDPPF à caractère général et abstrait concrètes dont l'intégration dans le cadastre RDPPF se traduirait par une forte plus-value ont été citées. Il s'agit des RDPPF suivantes: prescriptions de distances (distance par rapport à une limite, une route, la forêt, les eaux, etc.), alignements, écoulement des eaux, géothermie, RDPPF

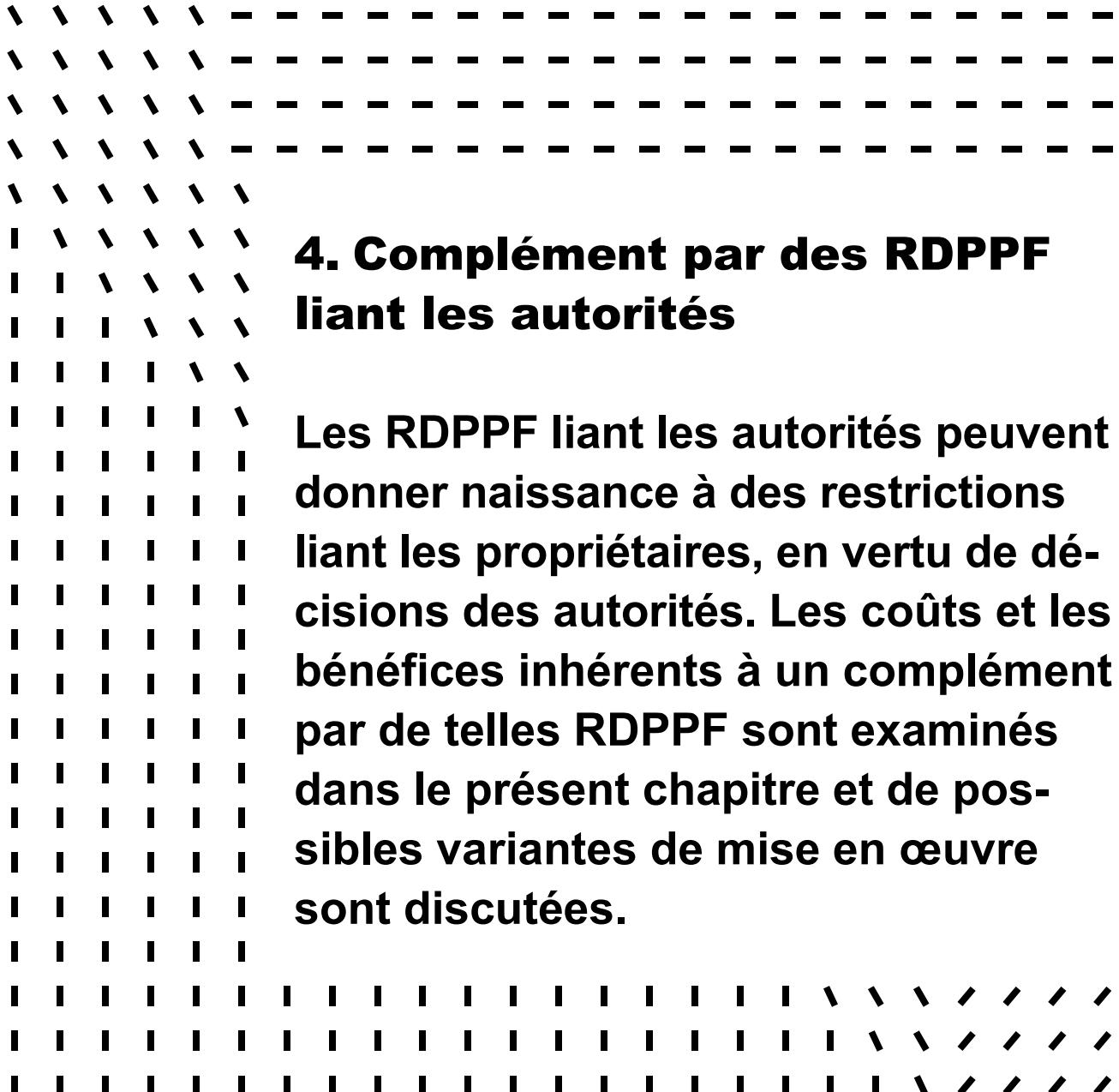
non visibles telles que les conduites de gaz ou les lignes à haute tension, extension du réseau de chauffage à distance (obligation de raccordement pour certains biens-fonds).

### 3.4 Bilan: rapport coûts-bénéfices retirés

Les enquêtes réalisées ont clairement montré que les personnes interrogées voient une plus-value dans le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait et soutiennent cette démarche. Un accueil favorable est réservé au fait de pouvoir bénéficier d'un accès aussi complet que possible aux RDPPF à caractère général et abstrait pour chaque immeuble dans le cadastre. Le choix de la variante à mettre en œuvre devrait se fonder sur la nature de la RDPPF à caractère général et abstrait, notamment sur le fait de savoir si elle est associée à une prescription de distance dynamique ou statique. Une représentation sur un plan devrait généralement être privilégiée en cas de prescription de distance statique, c'est ce qu'indiquent les réponses issues des enquêtes en ligne. Une énumération par immeuble pourrait constituer la variante la plus judicieuse en présence d'une prescription de distance dynamique.

Au niveau des coûts, il n'existe aucun rapport d'expérience sur la charge de travail et les personnes interrogées ont eu du mal à en fournir une quantification prospective. De l'avis général, la représentation de prescriptions de distances ou le recours à un recouplement sont des étapes donnant naissance à une charge de travail gérable. La collaboration entre l'organisme responsable du cadastre et l'office spécialisé pour définir les hypothèses et élaborer un concept permettant une représentation conviviale (questions de contenu et juridiques) concentrerait l'essentiel de la charge de travail.

Les entretiens conduits ont également révélé qu'il est impossible d'intégrer toutes les RDPPF à caractère général et abstrait dans le cadastre RDPPF. Certaines RDPPF peuvent être qualifiées de «fruits à portée de main (*low hanging fruits*)», parce qu'on peut les intégrer dans le cadastre moyennant une faible charge de travail. Une intégration dans le cadastre RDPPF tombe par exemple sous le sens lorsqu'une adaptation ou une actualisation d'une RDPPF à caractère général et abstrait est prévue de toute façon. Pour d'autres RDPPF, un gros travail de réflexion conceptuelle reste à effectuer. Les priorités et la situation en matière de données pour les RDPPF à caractère général et abstrait devraient par ailleurs varier d'un canton à l'autre. On peut cependant affirmer au final que les bénéfices retirés du complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait seraient en rapport avec les coûts engendrés.



## **4. Complément par des RDPPF liant les autorités**

**Les RDPPF liant les autorités peuvent donner naissance à des restrictions liant les propriétaires, en vertu de décisions des autorités. Les coûts et les bénéfices inhérents à un complément par de telles RDPPF sont examinés dans le présent chapitre et de possibles variantes de mise en œuvre sont discutées.**

Les RDPPF liant les autorités peuvent donner naissance à des restrictions liant les propriétaires, en vertu de décisions des autorités. Ces RDPPF sont donc à considérer comme liant indirectement les propriétaires<sup>24</sup>. Aujourd’hui, les RDPPF liant les autorités peuvent uniquement être gérées comme des informations supplémentaires dans le cadastre RDPPF, au sens de l’article 8b OCRDP (cf. § 1.1). En conséquence, de futures restrictions possibles du pouvoir de disposer et de jouir d’un bien ne sont actuellement pas présentées aux utilisateurs du cadastre RDPPF ou ne le sont pas sous la forme adéquate. Contrairement aux RDPPF à caractère général et abstrait, celles qui lient les autorités ne déploient pas un effet direct, mais ont besoin d’une décision des autorités pour le déployer. Une certaine marge de manœuvre est laissée aux autorités décisionnaires ici. La doctrine et la jurisprudence parlent dans ce contexte d’ordonnances administratives liant les autorités à effet externe sur les particuliers. Le présent chapitre vise par conséquent à examiner le degré de pertinence d’un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités au vu du rapport entre leurs coûts et les bénéfices qui en seraient retirés.

#### 4.1 Vue d’ensemble des variantes

Dans la présente étude de faisabilité, deux variantes sont distinguées pour le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités:

- Variante 1: la reproduction dans le cadastre des RDPPF liant les autorités est fondée sur les immeubles.
- Variante 2: la reproduction dans le cadastre des RDPPF liant les autorités est fondée sur les objets.

#### 4.2 Coûts

Les discussions en groupes ont montré l’existence de fortes disparités au niveau des coûts à prendre en compte pour compléter le cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités. Aux dires des personnes interrogées, de nombreuses RDPPF sont déjà saisies géométriquement et répertoriées dans des inventaires numériques. On citera par exemple l’inventaire archéologique<sup>25</sup> du canton de Berne et l’inventaire des objets communaux à protéger (inventaire des constructions) du canton d’Argovie<sup>26</sup>. Des RDPPF liant les autorités et saisies géométriquement existent aussi au niveau fédéral. C’est par exemple le cas des

---

<sup>24</sup> Dans ce rapport, on utilisera uniquement la notion de «RDPPF liant les autorités», afin d’en faciliter la lecture, mais cela signifiera implicitement qu’elles lient indirectement les propriétaires.

<sup>25</sup> Inventaire archéologique, canton de Berne: <https://www.agi.dii.be.ch/fr/start/geoportal/geodaten/detail.html?type=geoprod&code=ARCHINV>, accès le 30 novembre 2023.

<sup>26</sup> Inventar der kommunalen Schutzobjekte, (Bauinventar) / Inventaire des objets communaux à protéger (inventaire des constructions), canton d’Argovie: <https://www.ag.ch/de/verwaltung/bks/kultur/kulturflege/denkmalpflege/inventare/kommunale-schutzobjekte>, accès le 30 novembre 2023.

plans sectoriels<sup>27</sup> et d'inventaires tels que l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS)<sup>28</sup> ou l'inventaire des biens culturels d'importance nationale et régionale (inventaire PBC)<sup>29</sup>. Ces cartes numériques (géodonnées), qui n'auraient qu'à être transférées dans le cadastre RDPPF, peuvent être qualifiées de «fruits à portée de main (*low hanging fruits*)». Selon les personnes interrogées, la charge de travail inhérente à ce transfert serait faible. Le canton de Berne a acquis une expérience concrète en la matière, en intégrant l'inventaire archéologique dans le cadastre RDPPF. Les RDPPF liant les autorités correspondantes ont été intégrées dans le cadastre en qualité d'«informations supplémentaires» conformément à l'article 8b alinéa 1 lettre b OCRDP. L'organisme responsable du cadastre et l'office spécialisé ont fait part chacun d'une charge comprise entre cinq et dix jours de travail pour cela. Le premier nommé a dû conseiller et accompagner les offices spécialisés, adapter l'infrastructure technique et procéder à la première mise en ligne. Les offices spécialisés ont dû saisir a posteriori des informations spécifiques aux RDPPF (les dispositions juridiques par exemple), optimiser le cas échéant les processus de mise à jour, puis vérifier et valider les données pour la mise en ligne initiale<sup>30</sup>. Cet ordre de grandeur de l'évaluation de la charge de travail a été jugé plausible lors de divers entretiens. On notera cependant que les RDPPF liant les autorités intégrées dans le cadastre RDPPF bernois ne sont pas des informations supplémentaires en toute rigueur et que la voie suivie, fondée sur l'article mentionné, ne l'a été qu'en raison de l'interprétation restrictive actuelle de la notion de RDPPF.

En ce qui concerne le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités pour lesquelles il n'existe pas encore de géodonnées suffisantes, les personnes interrogées ont jugé que la charge de travail requise serait bien supérieure. Une estimation à valeur générale est difficile à fournir ici.

Plusieurs personnes interrogées ont souligné que la complexité du complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités ne doit pas être sous-estimée, en raison notamment de la collaboration requise entre des niveaux et des services spécialisés différents. Suivant la RDPPF liant les autorités considérées, la réflexion conceptuelle à mener pour la mettre en œuvre reste encore plus ou moins importante. Elle porte pour l'essentiel sur une reproduction aussi conviviale que possible du contenu d'une RDPPF liant les autorités dans le cadastre RDPPF (quel office spécialisé est compétent pour la RDPPF? Quelle en est la base légale sous-jacente? De quelle latitude les autorités disposent-elles?). En présence d'objets ponctuels ou linéaires (cas de l'inventaire ISOS, par exemple), une surface d'effet doit par ailleurs être définie dans un premier temps, afin que les objets ne soient pas uniquement représentés de façon approximative. Une approche fondée sur les immeubles pourrait tout autant convenir qu'une approche fondée sur les objets<sup>31</sup>. Tous ces défis s'accompagnent bien évidemment d'une certaine charge de travail initiale. Aux yeux

<sup>27</sup> Plans sectoriels de la Confédération: <https://www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-aménagement-du-territoire/stratégie-et-planification/conceptions-et-plans-sectoriels/plans-sectoriels-de-la-confédération.html>, accès le 30 novembre 2023.

<sup>28</sup> Inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (IVS): <https://map.geo.admin.ch/?topic=ivs&lang=fr&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&layers=ch.astra.ivs-nat&catalogNodes=340>, accès le 30 novembre 2023.

<sup>29</sup> Inventaire des biens culturels d'importance nationale (inventaire PBC): <https://map.geo.admin.ch/?topic=kgs&lang=fr&bgLayer=ch.swisstopo.pixelkarte-farbe&layers=ch.babs.kulturer&opacity=0.75&catalogNodes=363>, accès le 30 novembre 2023.

<sup>30</sup> Selon les déclarations de Lea Bernet, Office de l'information géographique du canton de Berne.

<sup>31</sup> Moshe, Amir Noah (2023): Factsheet Machbarkeitsstudie in Sachen Vervollständigungsmassnahmen in Bezug auf den Inhalt des ÖREB-Katasters durch Interface im Auftrag des Bundesamts für Landestopographie swisstopo (*non traduit*), Rheinfelden/Basel/Bern, p. 9.

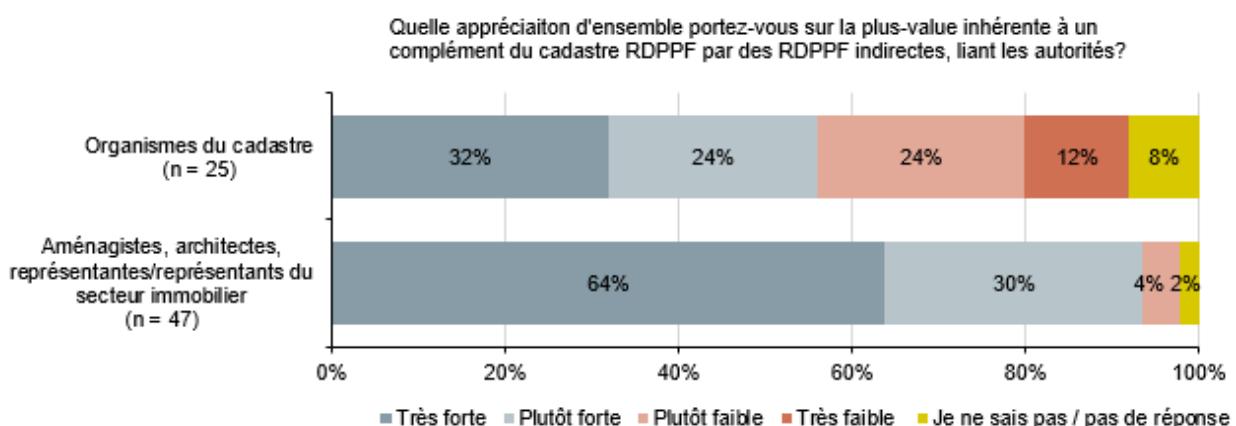
des personnes interrogées, il s'agit d'une mise en œuvre riche de défis, mais pas impossible à réaliser et porteuse d'une plus-value dépassant à terme la charge de travail initiale.

Les personnes interrogées ont par ailleurs estimé que l'intégration de contenus de plans directeurs dans le cadastre RDPPF était difficile voire irréaliste. Cela montre qu'une mise en œuvre à 100% est autant hors de portée dans le cas du complément par des RDPPF liant les autorités que dans ceux de l'abrogation du dualisme et du complément par des RDPPF à caractère général et abstrait.

#### 4.3 Bénéfices retirés

Les enquêtes en ligne ont révélé que les aménagistes, les architectes et les représentantes / représentants du secteur immobilier ont clairement reconnu la plus-value associée à un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités: ils ont été 94% à la juger plutôt forte ou très forte (cf. représentation R 4.1). On relèvera la proportion élevée de personnes (elle se monte à 64%) associant une très forte plus-value à un tel complément. Les organismes responsables du cadastre se sont montrés un peu plus circonspects dans leur évaluation. Mais dans ce groupe d'acteurs aussi, la mesure de complément a recueilli une bonne moitié d'avis positifs (56% pour être exact).

##### R 4.1: plus-value inhérente au complément par des RDPPF indirectes, liant les autorités



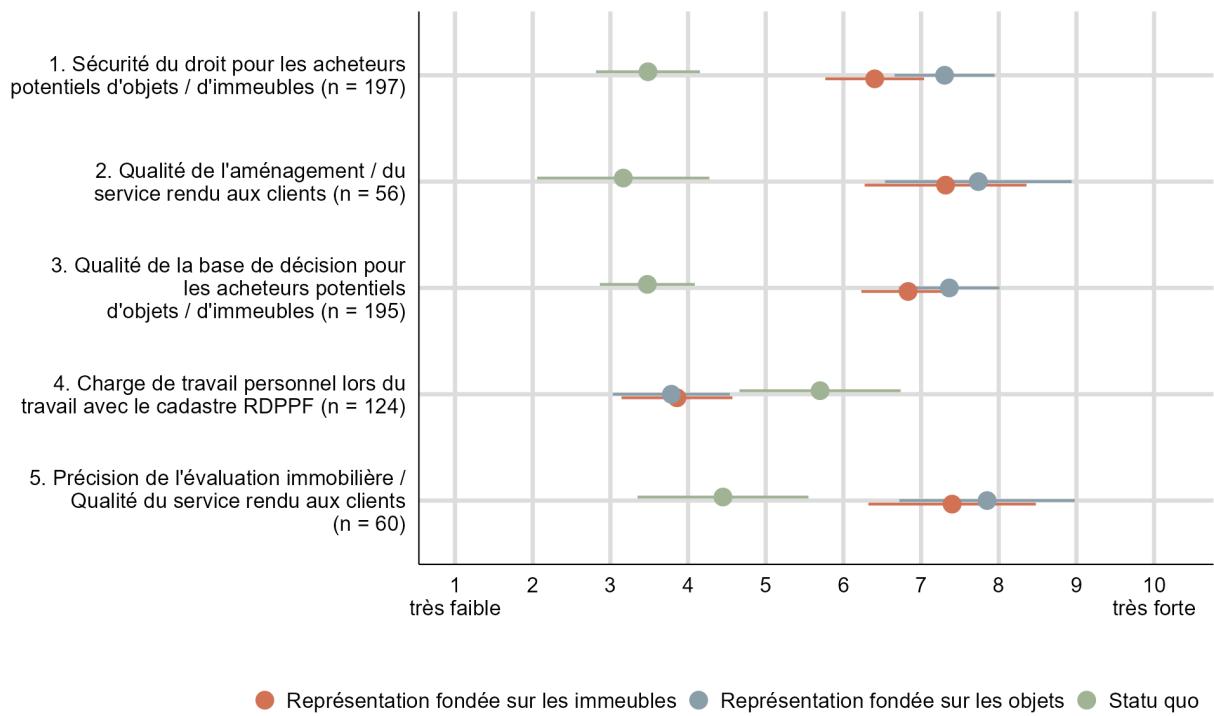
Source: enquête auprès des organismes responsables du cadastre (Interface 2023, N = 26) ainsi qu'auprès des aménagistes, architectes, et représentantes / représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

Les enquêtes en ligne et les entretiens ont fourni des indices sur la localisation concrète de la plus-value inhérente à un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités. Dans l'enquête en ligne, les deux variantes décrites au paragraphe 4.1 ont été présentées aux organismes responsables du cadastre ainsi qu'aux notaires, aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier. Il a été demandé aux acteurs d'évaluer les bénéfices retirés des variantes pour différents critères. Une troisième variante «Statu quo» a été introduite en plus, afin d'obtenir une estimation du bénéfice relatif retiré de chacune des différentes variantes par rapport à la situation actuelle. L'évaluation de chacun des critères figure sur la représentation R 4.2. Les conclusions tirées ici sont semblables à celles déjà tirées pour le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait.

- Premièrement, le résultat de la représentation R 4.1 est confirmé: une appréciation bien plus positive est portée sur les deux variantes que sur le statu quo, pour tous les critères évalués.

- Deuxièmement, un examen détaillé montre que les aménagistes et les architectes notamment attendent d'un cadastre RDPPF complété par des RDPPF liant les autorités qu'il apporte une nette amélioration de la qualité de l'aménagement réalisé et/ou du service rendu aux clients (les deux variantes sont jugées bien plus positivement que le statu quo, l'écart est à chaque fois de 4 points sur l'échelle de notation). Les représentantes et les représentants du secteur immobilier attendent pour leur part des évaluations immobilières plus précises avec un cadastre RDPPF complété (jugement bien plus positif pour les deux variantes, écart de 3 points sur l'échelle de notation).

#### R 4.2: évaluation des trois variantes de complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités



Source: enquête menée auprès des organismes responsables du cadastre (Interface 2023, N = 26) ainsi qu'auprès des aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

Légende: critère 1: évalué par les organismes responsables du cadastre et les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 2: évalué par les aménagistes et les architectes; critère 3: évalué par les organismes responsables du cadastre et les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 4: évalué par les aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier; critère 5: évalué par les représentantes / représentants du secteur immobilier.

Remarque: les points correspondent à la valeur moyenne des évaluations et les lignes indiquent les intervalles de confiance.

D'autres indications relatives à la plus-value inhérente au complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités ont été recueillies lors des entretiens exploratoires et des discussions en groupes:

- De nombreuses RDPPF liant les autorités sont actuellement disponibles sur les géoportails, mais de manière dispersée. Le cadastre RDPPF pourrait permettre d'unifier l'accès à ces informations.
- Outre les particuliers, les autorités communales pourraient aussi tirer profit d'un cadastre RDPPF complété par des RDPPF liant les autorités, par exemple lorsqu'elles doivent fournir des renseignements à la suite de demandes portant sur des projets de construction.

- Un avantage supplémentaire est vu dans le surcroît de transparence dont bénéficiaient des RDPPF liant les autorités plus aisément accessibles. Cette plus grande transparence pourrait renforcer la confiance dans l'Etat et désamorcer certaines critiques selon lesquelles l'Etat édicterait délibérément certaines restrictions liant les autorités dans le but par exemple d'empêcher que certains projets de construction voient le jour.

Quelques personnes interrogées se sont demandé si le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités ne le surchargerait pas et ne le rendrait pas, par suite, trop complexe. L'opinion dominante était cependant que le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités en accroissait la valeur. Il est important dans ce contexte de veiller à une reproduction aussi claire que possible des informations: il a ainsi été signalé lors des entretiens que le cadastre devrait toujours indiquer la marge de manœuvre des autorités pour chaque RDPPF, parce que cette marge est plus faible dans le cas d'un plan d'affectation que dans celui d'un inventaire de protection. Il a été souligné dans le même temps qu'un tel complément ne devrait pas conduire à l'anticipation de certaines décisions des autorités par les utilisateurs du cadastre. On peut donc affirmer au final que le complément ne se réduit pas au seul volet technique de l'intégration de RDPPF liant les autorités dans le cadastre RDPPF, mais que les questions de la convivialité et de la traçabilité des informations sont tout aussi importantes que lui.

Aux yeux de quelques personnes interrogées, certaines RDPPF qui sont vieilles et ne devraient donc plus produire d'effet pourraient potentiellement réduire le bénéfice retiré. L'argument qui leur a été opposé est que le complément du cadastre RDPPF peut parfaitement servir à actualiser les RDPPF liant les autorités.

La comparaison, sur la représentation R 4.2, entre la variante «Représentation fondée sur les objets» et la variante «Représentation fondée sur les immeubles» montre que la première nommée bénéficie d'un jugement un peu plus positif. Les écarts sont toutefois faibles dans l'ensemble et on peut en conclure – en tenant compte également des enseignements tirés des entretiens – que le choix de la représentation devrait dépendre de la disponibilité de géodonnées. Une représentation fondée sur les objets peut se révéler judicieuse si de telles données existent déjà. Il ne serait cependant pas opportun d'imposer systématiquement une représentation fondée sur les objets pour les RDPPF liant les autorités (ou au moins pour celles qui sont représentables). S'agissant du choix de la représentation, les réflexions suivantes ont par ailleurs été formulées lors des entretiens:

- Si la représentation est fondée sur les objets, le rayonnement d'un objet sur son environnement proche (au-delà de ses propres limites) ne peut pas être représenté. Des réflexions portant sur les modalités de représentation de la surface d'effet doivent être menées pour les objets ponctuels ou linéaires.
- Une représentation fondée sur les objets se révèle judicieuse lorsqu'elle concerne une parcelle très vaste.

Dans les enquêtes en ligne ainsi que dans les entretiens, des RDPPF concrètes liant les autorités dont l'intégration dans le cadastre RDPPF se traduirait par une forte plus-value ont été citées. Il s'agit des RDPPF suivantes: le recensement architectural, les monuments historiques/l'inventaire de protection, les zones de dangers, les zones de protection du paysage / de la nature (existantes, provisoires), l'inventaire fédéral ISOS<sup>32</sup>, les zones de

---

<sup>32</sup> Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse ISOS et la protection des sites construits: <https://www.bak.admin.ch/bak/fr/home/baukultur/isos-und-ortsbildschutz.html>, accès le 30 novembre 2023.

protection des eaux souterraines (provisoires), les prescriptions du plan directeur, les aménagements de quartiers envisagés, les zones de protection des sites construits, les plans sectoriels biodiversité, les espèces et les habitats dignes de protection. Cette liste répertorie les RDPPF qui ont été citées par les personnes interrogées, sans se préoccuper des éventuelles questions liées à leur mise en œuvre (ainsi, l'intégration des prescriptions des plans directeurs dans le cadastre RDPPF devrait être au mieux difficile, au pire impossible).

#### 4.4 Bilan: rapport coûts-bénéfices retirés

On peut globalement tirer le même bilan pour le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités que pour son complément par des RDPPF à caractère général et abstrait: il génère clairement une plus-value aux yeux des utilisateurs. Un cadastre RDPPF complet en termes de RDPPF liant les autorités rallie une large majorité de suffrages parmi les personnes interrogées. Le choix de la variante de mise en œuvre revêt moins d'importance pour l'évaluation du bénéfice retiré. Une représentation des RDPPF liant les autorités fondée sur les objets peut donc se révéler judicieuse si des géodonnées correspondantes existent déjà. Toutefois, une plus-value par rapport à la situation actuelle est déjà vue dans une représentation des RDPPF liant les autorités fondée sur les immeubles.

Les coûts de mise en œuvre dépendent fortement de la disponibilité de géodonnées pour une RDPPF liant les autorités. Le canton de Berne a acquis une expérience concrète en cette matière. Pour l'intégration de l'inventaire archéologique liant les autorités, l'organisme responsable du cadastre et l'office spécialisé ont fait part chacun d'une charge comprise entre cinq et dix jours de travail. Lors des entretiens menés avec des personnes issues d'autres cantons, cette valeur a été jugée plausible. Cette évaluation de la charge de travail porte sur une RDPPF liant les autorités pour laquelle des géodonnées existent déjà. Si ces données n'existent pas encore, il faut compter avec une charge de travail autrement plus élevée que la forte hétérogénéité entre les cantons empêche toutefois de quantifier. Dans un tel cas de figure, l'intégration dans le cadastre RDPPF serait donc indiquée pour une RDPPF liant les autorités si les géodonnées doivent être créées de toute façon.

A l'instar de l'abrogation du dualisme et du complément par des RDPPF à caractère général et abstrait, le bénéfice retiré d'un cadastre RDPPF complété par des RDPPF liant les autorités réside en premier lieu dans des facteurs non monétaires tels que la sécurité du droit et de meilleures bases d'information. C'est pourquoi il semble peu judicieux de vouloir le monétariser pour l'opposer aux coûts précités. On peut toutefois conclure, au vu des retours enregistrés lors des enquêtes en ligne et des entretiens, que le rapport entre les coûts déduits de la charge de travail estimée et les bénéfices retirés est globalement positif.

Il faut à nouveau mentionner – comme pour les RDPPF à caractère général et abstrait et l'abrogation du dualisme – que l'on ne doit pas tabler sur une mise en œuvre à 100%, en ce sens que toutes les RDPPF liant les autorités ne pourront pas être intégrées dans le cadastre RDPPF. Pour nombre d'entre elles pour lesquelles des géodonnées existent déjà, la charge de travail liée à leur intégration dans le cadastre RDPPF devrait être gérable. Des synergies peuvent par ailleurs être utilisées lorsqu'une révision ou une actualisation de RDPPF liant les autorités ou de géodonnées correspondantes est prévue de toute façon. Toutefois, le rapport coûts-bénéfices retirés est négatif pour certaines RDPPF; c'est par exemple le cas lorsque la charge de travail requise pour créer les géodonnées est disproportionnée. Les contenus des plans directeurs en constituent une parfaite illustration. Une affirmation de portée générale indiquant quelles RDPPF liant les autorités peuvent être intégrées moyennant quelle charge de travail est impossible à délivrer ici. Le contexte de départ varie trop fortement d'un canton à l'autre pour cela. On peut cependant affirmer que les réflexions menées sur les coûts et les bénéfices retirés portent clairement à avaliser l'orientation générale vers un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF liant les autorités, même si une évaluation séparée des coûts et des bénéfices inhérents à son intégration doit être effectuée pour chaque RDPPF liant les autorités.

## 5. Recommandations

Quatre recommandations sur la poursuite du développement du cadastre RDPPF peuvent être formulées sur la base des résultats des analyses coûts-bénéfices retirés menées aux chapitres 2 à 4.

Les quatre recommandations suivantes, portant sur la manière dont le développement du cadastre RDPPF peut se poursuivre à l'avenir, peuvent être déduites des enseignements tirés de la présente étude.

**I Recommandation 1: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF doit être abrogé à compter d'une date à définir («dualisme pour l'ancien état»).** Une abrogation rétroactive du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF doit être examinée au cas par cas.

La variante «Dualisme pour l'ancien état» convainc en termes de coûts et de bénéfices retirés. La charge de travail pour la mise en œuvre est minime, puisqu'il s'agit d'une simple adaptation des pratiques en matière d'exécution. Aux dires des utilisateurs en revanche, donc sur la foi des indications fournies lors des enquêtes en ligne, un tel dualisme pour l'ancien état est porteur d'une légère plus-value par rapport au statu quo. La première partie de la recommandation 1 s'en déduit par conséquent: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF devrait être abrogé à compter d'une date à définir.

Il ressort clairement du chapitre 2 qu'une abrogation rétroactive du dualisme constitue la variante à laquelle les utilisateurs accordent leur préférence. Les entretiens ainsi que les enquêtes en ligne auprès des offices du registre foncier indiquent toutefois qu'une abrogation rétroactive intégrale du dualisme est irréaliste. Même lorsque les offices du registre foncier gèrent une liste de mots clés activement, garantir que toutes les RDPPF du registre foncier soient identifiées au moyen d'une recherche fondée sur cette liste leur est impossible. A cela s'ajoute le fait que certaines RDPPF devraient être maintenues dans le registre foncier en raison du lien direct qu'elles entretiennent avec la propriété foncière et le registre foncier, si bien qu'il faudrait accepter la présence de quelques doublons. Un certain dualisme résiduel subsisterait ainsi d'une manière ou d'une autre. Il faut enfin souligner que les notaires, les aménagistes, les architectes, les représentantes et les représentants du secteur immobilier ainsi que les citoyennes et les citoyens intéressés devraient continuer à consulter à la fois le registre foncier et le cadastre RDPPF pour obtenir une vue d'ensemble complète d'un immeuble, même en cas d'abrogation du dualisme. Jusqu'où aller dans l'abrogation rétroactive du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF sur la base de réflexions portant sur les coûts et les bénéfices retirés est une question qui n'admet pas de réponse générale. Chaque cas doit faire l'objet d'un examen séparé, notamment fondé sur les RDPPF concernées ou la situation prévalant dans le canton considéré. Les questions suivantes sont décisives: les mentions relatives à une RDPPF donnée peuvent-elles être identifiées moyennant une charge de travail gérable? Les offices du registre foncier et en particulier l'office spécialisé compétent pour la RDPPF disposent-ils des ressources suffisantes et de la motivation requise pour procéder à ces travaux? Une abrogation rétroactive intégrale est irréaliste (et ne rendrait du reste pas la consultation du registre foncier superflue), mais le fait que les offices du registre foncier disposent majoritairement (à 80% selon les déclarations faites dans le cadre de l'enquête en ligne) de

l'intégralité des mentions sous forme numérique constitue une bonne base de départ pour lancer des projets en ce sens.

La troisième variante, en revanche, avec un lien du cadastre RDPPF vers le registre foncier, ne convainc pas en termes de coûts et de bénéfices retirés. La charge de travail serait comparable à celle d'une abrogation rétroactive du dualisme, alors que les bénéfices retirés auraient tendance à être plus faibles encore.

**Recommandation 2: un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait et par des RDPPF liant les autorités doit être activement promu.**

Dans le cas des RDPPF à caractère général et abstrait comme dans celui des RDPPF liant les autorités, les bénéfices retirés de leur intégration dans le cadastre RDPPF surpasseraient les coûts à consentir. Un complément à 100% – donc une intégration de toutes les RDPPF – n'est réaliste ni dans un cas ni dans l'autre. Un niveau d'intégralité aussi élevé que possible devrait cependant être visé et bénéficier d'une promotion active.

Le complément du cadastre RDPPF doit s'appuyer sur une compréhension plus large de la notion de RDPPF que celle prévalant aujourd'hui, en se basant sur la doctrine dominante et la jurisprudence du Tribunal fédéral. A l'avenir, le cadastre devra être compris ainsi:

- Le cadastre RDPPF est un système d'information fiable (c.-à-d. que sa qualité est sûre). Il est à comprendre comme un guide non contraignant en ce sens, fournissant un tour d'horizon des RDPPF potentiellement pertinentes pour un immeuble. Si ces informations sont juridiquement contraignantes, la décision finale appartient toutefois à l'office spécialisé ou au tribunal et non au cadastre RDPPF. Et pour une RDPPF à caractère général et abstrait, c'est à l'office spécialisé compétent qu'il revient de définir sa surface d'effet exacte au final. Dans le cas de RDPPF liant les autorités, ces dernières – puisque ce sont elles qui sont liées ici – disposent enfin de plus ou moins de latitude.
- L'intégration des RDPPF citées dans le cadastre signifiera la fin des restrictions de propriété en noir et blanc et l'introduction de nuances de gris. En d'autres termes: aux catégories «Un immeuble est géométriquement concerné par une RDPPF» et «Un immeuble n'est pas concerné géométriquement par une RDPPF» viendrait s'ajouter une troisième catégorie: «Un immeuble est *peut-être* concerné géométriquement par une RDPPF». Si l'on tient compte du fait que le cadastre RDPPF n'est pas contraignant juridiquement, il faudrait de toute façon partir plutôt d'une probabilité d'être concerné, les affirmations ne pouvant pas être sûres à 100%.
- Le cadastre RDPPF est aussi un organe de publication dans le canton d'Uri. Une telle compréhension – allant au-delà de celle d'un cadastre RDPPF comme système d'information – continue à être permise dans le cadre de la législation cantonale. Une distinction doit cependant pouvoir être opérée ici entre les RDPPF pour lesquelles le cadastre RDPPF endosse la fonction d'organe de publication et celles pour lesquelles il ne l'endosse pas (un canton ne peut par exemple pas prévoir que le cadastre RDPPF endosse cette fonction pour des RDPPF relevant du droit fédéral).

Une compréhension commune du cadastre RDPPF sur les divers points précités constitue un présupposé pour la poursuite de son développement. La *promotion active* dont il est question dans la recommandation impose par ailleurs de proposer des incitations de nature à faire effectivement avancer le complément du cadastre RDPPF. Les points suivants doivent être mentionnés dans ce contexte:

- Différents cas de figure devraient être distingués pour la méthode à mettre en œuvre pour compléter le cadastre RDPPF. Ils devraient être définis dans son modèle-cadre et

régis par lui. Les RDPPF à caractère général et abstrait ainsi que celles liant les autorités ne devraient pas être considérées comme des informations supplémentaires ici, mais comme des parties intégrantes du cadastre. Au regard des coûts et des bénéfices retirés, aucune des mesures de mise en œuvre envisagées (représentation avec ou sans zone tampon pour les RDPPF à caractère général et abstrait, représentation fondée sur les immeubles ou sur les objets pour les RDPPF liant les autorités) ne se détache réellement. La mise en œuvre dépend bien plus de la disponibilité de géodonnées et des priorités établies au sein des cantons.

- Une distinction de cas de figure au sein du modèle-cadre ne devrait toutefois pas déboucher sur une «prolifération incontrôlée» de mises en œuvre. S’agissant d’une tâche commune, la Confédération devrait proposer une image cible avec des recommandations concrètes sur les modalités de conception d’un cadastre RDPPF complété (du mieux possible). Elle n’aurait cependant pas vocation à clarifier tous les détails de la mise en œuvre. Des idées doivent pouvoir être développées par les cantons, dans une optique *bottom-up* (de la base vers le sommet). L’image cible doit néanmoins servir de guide aux cantons afin que tous partagent une même vision de la poursuite du développement du cadastre RDPPF. Ces prescriptions peuvent servir à la Confédération à imposer un niveau plancher de qualité et d’homogénéité. Elle pourrait par exemple définir les RDPPF qui doivent être intégrées au minimum (autrement dit, les «fruits à portée de main (*low hanging fruits*)» à l’échelle de tous les cantons) et les informations qui doivent impérativement figurer dans le cadastre RDPPF (comme la compétence de l’office spécialisé, la base légale sous-jacente, des indications concernant la latitude dont disposent les autorités). Dans le même temps, il faudrait accepter une certaine diversité des cadastres RDPPF, notamment à court terme, les RDPPF n’ayant pas toutes le même niveau de pertinence dans les cantons. Un équilibre doit par conséquent être trouvé ici: les cantons doivent pouvoir développer leurs propres idées pour la mise en œuvre et la Confédération doit dans le même temps adopter une démarche proactive envers les cantons avec son image cible, afin que ces derniers puissent savoir si les développements qu’ils entreprennent vont ou non dans la bonne direction.
- Une promotion active suppose également un modèle de financement prévoyant des incitations pour le complément du cadastre RDPPF. Il est renvoyé ici à la recommandation 4. Ce troisième point est en relation avec le deuxième: lorsque la Confédération met des moyens financiers à la disposition des cantons dans la perspective de la mise en œuvre, il peut les associer à l’image cible définie et imposer ainsi certains «garde-fous» au complément du cadastre RDPPF.

**Recommandation 3: le travail de réflexion conceptuelle pour la mise en œuvre du complément du cadastre RDPPF doit se poursuivre durant la période stratégique actuelle.**

La présente étude de faisabilité vise à répondre à une question de principe: est-il judicieux ou non de compléter le cadastre RDPPF? La réponse est indéniablement oui (cf. recommandation 2), mais les détails de la mise en œuvre ne sont pas clarifiés à ce stade. Un gros travail de réflexion conceptuelle reste à mener pour pouvoir traduire dans les faits les mesures de complément du cadastre RDPPF.

Il est recommandé d’utiliser l’ancrage actuel de la thématique dans la stratégie 2024–2027 et de le dépasser pour étudier de plus près les modalités de mise en œuvre. L’image cible dont il a été question à la recommandation 2 constitue une première étape importante dans ce cadre, mais elle suppose que les adaptations requises de la législation aient été entreprises. Des acteurs relevant des trois niveaux fédéralistes doivent être intégrés au processus: avec sa législation-cadre, la Confédération est compétente pour garantir un niveau plancher à respecter par tous les cadastres RDPPF. Les cantons assumeront un rôle central lors de la mise en œuvre. Et les communes peuvent prendre une part active aux discussions en leur qualité d’utilisatrices, comme le montrent les résultats de la présente étude.

Outre l'image-cible générale, des questions spécifiques existent pour chaque type de RDPPF et l'exigence d'une réflexion conceptuelle se dessine dès à présent pour elles:

- Pour les RDPPF à caractère général et abstrait, les questions conceptuelles se posent notamment en lien avec les prescriptions de distance dynamiques et le recouplement en arrière-plan éventuellement nécessaire à cette fin.
- Pour les RDPPF liant les autorités, les questions conceptuelles se posent notamment en lien avec les objets ponctuels ou linéaires, resp. avec les surfaces d'effet restant à générer pour elles. Le point de vue de l'office spécialisé prévaut ici; ces décisions ne peuvent pas être prises par les seuls géomaticiennes / géomaticiens.
- Des questions ayant trait à la convivialité du cadastre RDPPF sont par ailleurs à clarifier. Comment veiller à ce que les informations (par exemple la compétence de l'office spécialisé, la base légale sous-jacente, les indications concernant la latitude dont disposent les autorités) soient présentées au bénéfice de tous dans un cadastre RDPPF complété?

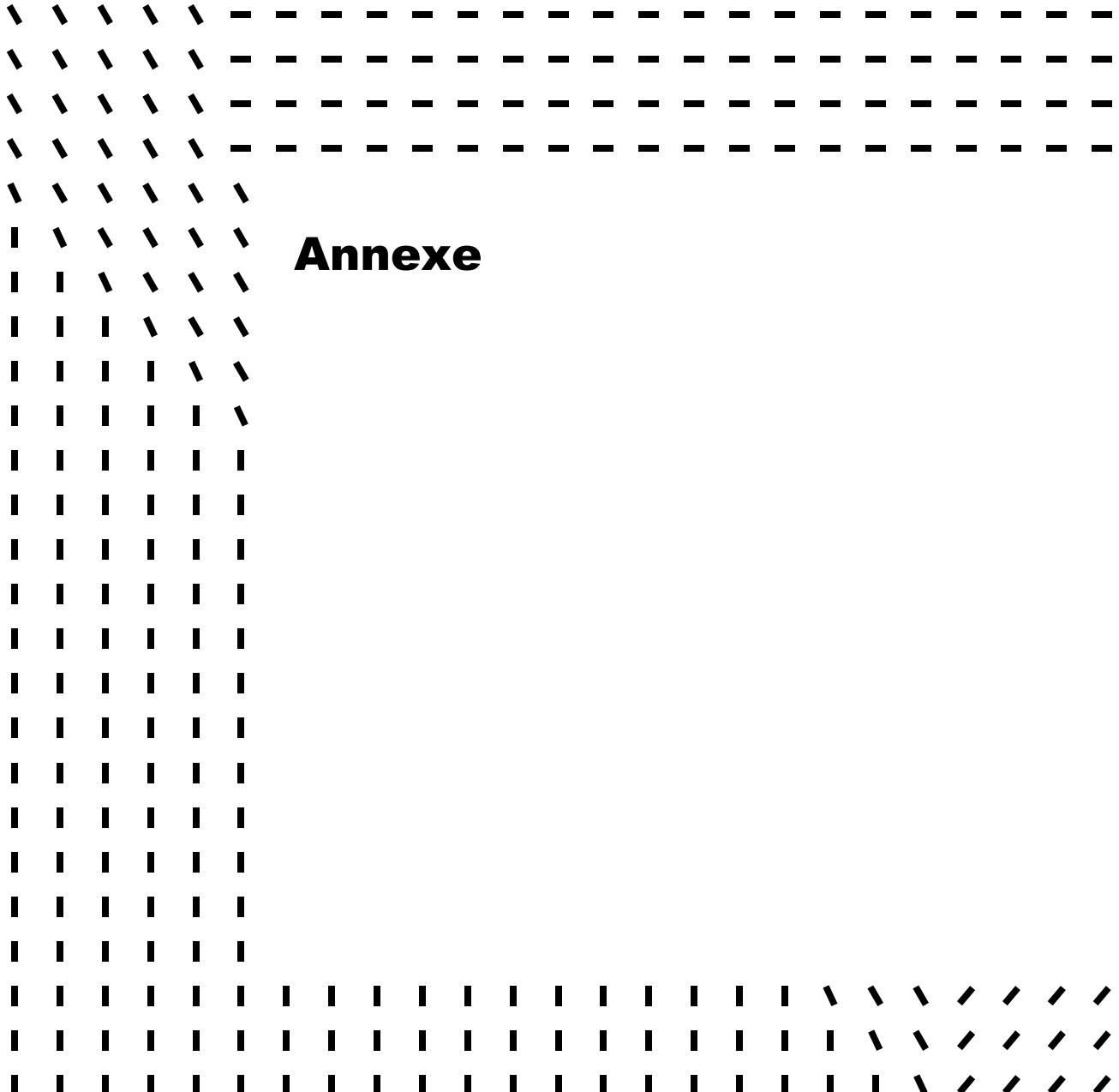
**Recommandation 4:** un modèle de financement permettant de recourir à des incitations monétaires pour compléter le cadastre doit être utilisé. Cela signifie des moyens financiers accrus par rapport à aujourd'hui.

Il y a fort à parier que sans incitation financière de la Confédération, le complément du cadastre RDPPF restera une vue de l'esprit et ne sera pas mis en œuvre concrètement ou ne le sera pas de manière homogène dans la Suisse entière. A l'heure actuelle, des contributions fédérales de 5 millions de francs sont allouées au cadastre RDPPF tous les ans, 90 % de cette somme allant aux frais d'exploitation et 10 % étant réservés à des projets prioritaires. En outre, 1 à 2 millions de francs sont alloués à des projets relatifs à la poursuite de son développement depuis 2020, mais cette aide cessera dans les années à venir. On observe de manière générale une réduction marquée des moyens financiers affectés au cadastre RDPPF à l'échelle fédérale.

Avec le complément du cadastre RDPPF, de nouvelles tâches vont incomber aux cantons, légitimant au moins un maintien des moyens financiers alloués par la Confédération au cadastre RDPPF. Les déclarations plutôt vagues faites lors des entretiens et lors des enquêtes en ligne concernant la charge de travail estimée pour la mise en œuvre (forte hétérogénéité) ne permettent pas d'indiquer ici un montant exact, résultant directement de données empiriques, duquel les moyens fédéraux devraient être accrus. On peut tabler sur une charge de travail gérable mais non négligeable pour les cantons de 10 à 20 jours par RDPPF pour intégrer celles pour lesquelles des géodonnées existent déjà. On peut conclure de ces diverses considérations que les moyens financiers actuellement alloués par la Confédération à la tâche commune qu'est le cadastre RDPPF se situent dans une plage où tout franc supplémentaire est suffisamment légitimé par le bénéfice attendu, avec un risque plutôt faible que les cantons profitent d'un effet d'aubaine.

Les principes de base de l'aide attribuée doivent donc continuer à s'appliquer:

- Des budgets globaux sont octroyés, avec une participation aux coûts équivalente de la part de la Confédération et des cantons (50% Confédération, 50% canton).
- Le versement de fonds doit être associé à des concepts concrets liés aux mesures de complément du cadastre RDPPF et à un contrôle (controlling) correspondant de la part de la Confédération.
- Les projets concrets visant à compléter le cadastre RDPPF devraient être mis en avant par les cantons comme des projets de coopération intercantionale. Cela correspond à la logique également à l'œuvre aujourd'hui pour les projets prioritaires (un projet prioritaire ne peut pas être mené à bien par un seul canton).



## Annexe

**A 1 Personnes interrogées lors des entretiens exploratoires**

- Adrian Moser, Office du registre foncier et des mensurations, Bâle-Ville
- Alessandro Calabrese, Office des autorisations de construire, canton de Genève
- Andrea Gautschi, Registre foncier, Lucerne
- Annatina Wirz, Registre foncier, Bâle
- Christine Boldi, avocate et notaire, canton de Bâle-Ville
- Daniel Nämpflin, Centrale des autorisations en matière de construction, canton de Schwyz
- Francesco Siragusa, Office de l'information géographique, canton de Berne
- Lea Bernet, Office de l'information géographique, canton de Berne
- Marius Roth, directeur du Centre d'information juridique
- Oliver Reinhart, notaire, Berne, Fédération suisse des notaires (FSN)
- Simon Wegmann, expert, bureau d'architecture et d'ingénierie Suter von Känel Wild
- Thomas Bieber, notaire, greffe du district de Soleure

## A 2 Fil conducteur des entretiens exploratoires

### 1 Questions relatives à l'abrogation du dualisme

Trois variantes sont actuellement examinées pour l'abrogation du dualisme:

- Variante 1 «Tout dans le cadastre RDPPF»: les RDPPF sont identifiées dans le registre foncier via une recherche par mots clés puis migrent dans le cadastre RDPPF (uniquement applicable aux RDPPF non déterminantes pour le registre foncier). Dans tous les cas, le registre foncier a besoin d'une annonce émanant de l'office spécialisé.
- Variante 2 «Dualisme pour l'ancien état»: les nouvelles RDPPF sont inscrites au cadastre RDPPF. Le registre foncier n'est pas corrigé rétroactivement et aucun lien vers le registre foncier n'est géré dans le cadastre RDPPF.
- Variante 3 «Maintenir le dualisme, mais ...»: le dualisme n'est pas abrogé, mais tout est consultable dans le cadastre RDPPF via un lien vers le registre foncier. Des RDPPF subsistent dans le registre foncier sous forme de mentions, l'original de la RDPPF figurant dans la Feuille officielle.

#### *Au niveau des coûts*

- *Quels acteurs* devront consacrer du temps et de l'argent à l'opération si le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF doit être abrogé?
  - Y a-t-il des différences entre les trois variantes pour les acteurs concernés par les coûts?
- *De quels efforts / de quelles activités* les coûts résultent-ils?
  - Y a-t-il des différences entre les trois variantes pour ce qui concerne les efforts / activités?

#### *Au niveau des bénéfices retirés*

- *Quels acteurs* retireraient un bénéfice de l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF?
  - Y a-t-il des différences entre les trois variantes pour ce qui concerne les acteurs retirant des bénéfices?
- *A quelles applications* ces bénéfices sont-ils inhérents?
  - Les applications sources de bénéfices sont-elles différentes d'une variante à l'autre?

#### *Remarques finales*

- Y a-t-il des remarques finales à formuler?
- Remarques importantes envers l'étude de faisabilité?

### 1 Questions relatives aux mesures de complément

- Les développements du chapitre 1 sont-ils compréhensibles? Y a-t-il des questions à leur sujet?
- Votre groupe d'acteurs (office du registre foncier, notaires, aménagistes, architectes, géomètres, agences immobilières) est-il touché d'une manière ou d'une autre par le projet de complément du cadastre RDPPF?
  - Si la réponse est oui: de quelle manière? En termes de coûts? De bénéfices retirés?
- Avez-vous des remarques à formuler concernant le projet de complément du cadastre RDPPF?

### A 3 Questionnaires pour les enquêtes en ligne

Aménagistes, architectes, acteurs du secteur immobilier et organismes responsables du cadastre<sup>33</sup>

Nous vous remercions de bien vouloir consacrer quelques instants à remplir le présent questionnaire. Il ne vous faudra pas plus de 15 à 20 minutes pour le compléter.

Dans un premier temps, nous vous prions de bien vouloir lire attentivement le texte suivant afin de bien comprendre l'objet de la présente enquête:

Avec le cadastre RDPPF, des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) grevant un immeuble sont rendues accessibles à tout un chacun sous une forme actuelle et fiable. Le cadastre doit permettre une acquisition plus efficace des informations (cf. [www.cadastre.ch/rdppf](http://www.cadastre.ch/rdppf)).

A l'heure actuelle, le cadastre RDPPF ne centralise pas toutes les RDPPF grevant un immeuble. Certaines d'entre elles font uniquement l'objet d'une mention au registre foncier à la place. L'abrogation de ce dualisme pourrait entraîner un gain de convivialité (transfert des RDPPF inscrites du registre foncier vers le cadastre RDPPF).

Au-delà de l'abrogation du dualisme, il est aussi possible de compléter le cadastre RDPPF par d'autres RDPPF. D'abord par des RDPPF à caractère général et abstrait au sein de lois et d'ordonnances à effet direct sur les propriétaires (comme des distances à respecter par rapport à des aires de circulation ou à la forêt). Ensuite par des RDPPF liant les autorités au sein d'ordonnances administratives à effet indirect sur les propriétaires (comme des cartes de dangers, des inventaires, des contenus de plans directeurs).

Le Conseil fédéral a chargé swisstopo d'examiner notamment la suppression du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF ainsi que les possibilités de compléter le cadastre RDPPF. swisstopo a chargé à son tour la société Interface Politikstudien Forschung Beratung AG de procéder à une analyse des coûts et des bénéfices inhérents à ces diverses options.

La présente enquête constitue une base importante pour l'analyse coûts-bénéfices retirés. Nous vous sommes donc très reconnaissants d'y prendre part.

M. Jonas Gubser ([gubser@interface-pol.ch](mailto:gubser@interface-pol.ch); 041 226 61 43) d'Interface Politikstudien Forschung Beratung AG se tient à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.

<sup>33</sup> Les abréviations suivantes sont utilisées dans le questionnaire pour identifier les groupes auxquels une question est posée. AM = aménagistes, AR = architectes, ASI = acteurs du secteur immobilier et ORC = organismes responsables du cadastre.

<b>A Informations générales</b>					
A1 Quelle profession exercez-vous actuellement? [AM, AR, ASI]					
1	Aménagiste				
2	Architecte				
3	Métier relevant du secteur immobilier				
4	Autre profession, à savoir: .....				
A2 Dans quel canton exercez-vous votre profession? [AM, AR, ASI]					
<p><i>Liste des 26 cantons</i></p> A3 De combien d'années d'expérience disposez-vous dans ce domaine? [AM, AR, ASI]					
<p>_____ ans</p>					
<b>B Les prochaines questions porteront sur l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF.</b> <p>Nous vous proposons les variantes suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Variante 1: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF est abrogé. Autrement dit, on peut légitimement supposer qu'il n'y a pas de RDPPF dans le registre foncier qui ne figure pas aussi dans le cadastre RDPPF.</li> <li>– Variante 2: le dualisme n'est pas abrogé rétroactivement. Une date est cependant définie, à compter de laquelle les mentions ne figurent plus que dans le cadastre RDPPF. Un dualisme subsiste alors, mais il se limite à l'ancien état. Le dualisme est abrogé pour toutes les mentions à venir.</li> <li>– Variante 3: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF est maintenu, mais un lien figure dans le cadastre RDPPF menant aux RDPPF concernées dans le registre foncier.</li> <li>– Variante 4: pas de modification par rapport à l'état actuel, statu quo.</li> </ul>					
B1 Nous souhaiterions à présent connaître l'appréciation que vous portez sur les trois premières variantes pour chacun des critères suivants, en leur attribuant à chaque fois une note entre 1 et 10. [AM, AR, ASI, ORC]					
<table style="width: 100%; text-align: right;"> <tr> <td style="width: 25%;">Variante 1: dualisme abrogé</td> <td style="width: 25%;">Variante 2: dualisme pour l'ancien état</td> <td style="width: 25%;">Variante 3: lien cadastre RDPPF -&gt; registre fon- cier</td> <td style="width: 25%;">Variante 4: statu quo</td> </tr> </table>		Variante 1: dualisme abrogé	Variante 2: dualisme pour l'ancien état	Variante 3: lien cadastre RDPPF -> registre fon- cier	Variante 4: statu quo
Variante 1: dualisme abrogé	Variante 2: dualisme pour l'ancien état	Variante 3: lien cadastre RDPPF -> registre fon- cier	Variante 4: statu quo		
B1.1 Critère 1: charge de travail inhérente à la mise en œuvre au sein des offices du registre foncier, des offices spécialisés et des organismes responsables du cadastre (estimation) (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) <p><i>Veuillez noter qu'aucune charge de travail ne résulte de la variante 4, celle du statu quo, d'où la valeur 0 inscrite pour elle.</i></p> <p><i>Veuillez donc utiliser l'échelle de notation définie pour estimer les charges de travail inhérentes aux trois autres variantes.</i></p> <p>[AM, AR, ASI, ORC]</p>		0			
B1.2a Critère 2a: qualité de l'aménagement / du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) <p>[AM, AR]</p>					
B1.2b Critère 2b: précision de l'évaluation immobilière / qualité du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) <p>[ASI]</p>					

B1.3	Critère 3: qualité de la base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) [AM, AR, ASI, ORC]			
B1.4	Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) [AM, AR, ASI, ORC]			
B1.5	Critère 5: charge de travail personnelle lors du travail avec le cadastre RDPPF, resp. le registre foncier (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) [AM, AR, ASI]			
B2	Les critères n'ont pas forcément tous la même importance pour choisir une variante plutôt qu'une autre. Nous vous prions donc de pondérer les critères précités en répartissant 100 points entre eux. La somme doit être égale à 100. [AM, AR, ASI, ORC]			
<i>Critère</i>		<i>Points (de 0 à 100, somme = 100)</i>		
B2.1	Critère 1: charge de travail pour la mise en œuvre [AM, AR, ASI, ORC]			
B2.2a	Critère 2a: qualité de l'aménagement / du service rendu aux clients [AM, AR]			
B2.2b	Critère 2b: précision de l'évaluation immobilière / qualité du service rendu aux clients [ASI]			
B2.3	Critère 3: qualité de la base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles [AM, AR, ASI, ORC]			
B2.4	Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles [AM, AR, ASI, ORC]			
B2.5	Critère 5: charge de travail personnelle lors du travail avec le cadastre RDPPF, resp. le registre foncier [AM, AR, ASI]			
B3	Quelle appréciation portez-vous sur l'affirmation suivante: une abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF n'a de sens que si le dualisme est corrigé rétroactivement. [AM, AR, ASI, ORC]			
Je suis totalement d'accord				
Je suis plutôt d'accord				
Je suis plutôt en désaccord				
Je suis totalement en désaccord				
Je ne sais pas / aucune indication				
B4	Quelle appréciation portez-vous sur l'affirmation suivante: une représentation des RDPPF fondée sur les objets dans le cadastre RDPPF est source de bénéfices autrement plus importants pour mes clients (/les utilisateurs [ORC]) que celle actuelle, «uniquement» fondée sur les immeubles (c.-à-d. épousant les limites des parcelles). <i>Remarque: la représentation des informations relatives aux RDPPF est fondée sur les immeubles aujourd'hui. Une représentation fondée sur les objets serait également envisageable. Ainsi, une RDPPF ne ferait par exemple l'objet d'une mention que pour un bâtiment au sein d'un immeuble.</i> [AM, AR, ASI, ORC]			
1	Je suis totalement d'accord			
2	Je suis plutôt d'accord			
3	Je suis plutôt en désaccord			
4	Je suis totalement en désaccord			

5 Je ne sais pas / aucune indication

B5 Combien dépensez-vous chaque mois en moyenne pour les extraits du registre foncier? [AM, AR, ASI]

\_\_\_\_\_ francs

B6 Avez-vous des remarques à formuler concernant l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF? [AM, AR, ASI, ORC]

.....  
.....  
.....

**C** Les prochaines questions porteront sur le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait.

Ces RDPPF sont des restrictions de propriété qui s'appliquent directement en vertu d'une loi ou d'une ordonnance. Elles restreignent le pouvoir d'un propriétaire de disposer et de jouir de son bien sans requérir une quelconque intervention des autorités. Elles sont réputées connues puisqu'elles font partie de la législation de la collectivité concernée.

Lorsque vous répondez aux questions suivantes, pensez aux RDPPF à caractère général et abstrait suivantes pouvant être transférées dans le cadastre RDPPF à l'avenir:

- distance par rapport à des aires de circulation (routes nationales, routes cantonales, routes communales, voies ferrées, aérodromes, etc.);
- distance par rapport à la forêt;
- corridor à respecter le long d'une frontière nationale, d'une limite cantonale ou communale
- distance par rapport aux eaux (lacs et cours d'eau)
- etc.

C1 Nous souhaiterions d'abord connaître la pertinence des RDPPF à caractère général et abstrait pour votre travail. [AM, AR, ASI]

1 Très pertinentes

2 Plutôt pertinentes

3 Peu pertinentes

4 Pas pertinentes

5 Je ne sais pas / aucune indication

C2 Nous vous proposons à présent les variantes suivantes:

- Variante 1: le cadastre RDPPF est complété par des RDPPF à caractère général et abstrait. Un texte indique alors, pour chaque immeuble du cadastre RDPPF, s'il peut être concerné par une RDPPF à caractère général et abstrait donnée. L'information non contraignante ainsi fournie aide à se faire une meilleure idée de la situation d'ensemble.
- Variante 2: le cadastre RDPPF est complété par des RDPPF à caractère général et abstrait. Les informations concernant les RDPPF sont représentées sur un plan. Les RDPPF à caractère général et abstrait étant généralement associées à une certaine dynamique, il faut introduire des zones tampons (plus la dynamique associée à une distance à respecter est forte, plus la zone tampon est étendue). Ici aussi, l'information non contraignante ainsi fournie aide à se faire une meilleure idée de la situation d'ensemble.
- Variante 3: aucune modification par rapport à la situation actuelle, statu quo, donc pas de complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait.

Nous souhaiterions à présent connaître l'appréciation que vous portez sur ces trois variantes pour chacun des critères suivants en leur attribuant à chaque fois une note entre 1 et 10.

[AM, AR, ASI, ORC]

		Variante 1: mention tex- tuelle	Variante 2: représenta- tion sur un plan	Variante 3: statu quo
C2.1	Critère 1: charge de travail inhérente à la mise en œuvre au sein des offices spécialisés et des organismes responsables du cadastre (détermination des RDPPF à caractère général et abstrait pertinentes, affectation aux parcelles, resp. aux objets et inscription au cadastre) (estimation) (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)  <i>Veuillez noter qu'aucune charge de travail ne résulte de la variante 3, celle du statu quo, d'où la valeur 0 inscrite pour elle. Veuillez donc utiliser l'échelle de notation définie pour estimer les charges de travail inhérentes aux deux autres variantes.</i>			0
C2.2a	Critère 2a: qualité de l'aménagement / du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) [AM, AR]			
C2.2b	Critère 2b: précision de l'évaluation immobilière / qualité du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)  [ASI]			
C2.3	Critère 3: qualité de la base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)  [AM, AR, ASI, ORC]			
C2.4	Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)  [AM, AR, ASI, ORC]			
C2.5	Critère 5: charge de travail personnelle lors du travail avec le cadastre RDPPF (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)  [AM, AR, ASI]			

C3	Les critères n'ont pas forcément tous la même importance pour choisir une variante plutôt qu'une autre. Nous vous prions donc de pondérer les critères précités en répartissant 100 points entre eux. La somme doit être égale à 100. [AM, AR, ASI, ORC]	
	<i>Critère</i>	<i>Points (de 0 à 100, somme = 100)</i>
C3.1	Critère 1: charge de travail pour la mise en œuvre	
C3.2a	Critère 2a: qualité de l'aménagement / du service rendu aux clients [AM, AR]	
C3.2b	Critère 2b: précision de l'évaluation immobilière / qualité du service rendu aux clients [ASI]	
C3.3	Critère 3: base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles [AM, AR, ASI, ORC]	
C3.4	Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles [AM, AR, ASI, ORC]	
C3.5	Critère 5: charge de travail personnelle lors du travail avec le cadastre RDPPF, resp. le registre foncier [AM, AR, ASI]	
C4	Quelle appréciation d'ensemble portez-vous sur la plus-value inhérente à un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait? [AM, AR, ASI, ORC]	
1	Très forte	
2	Plutôt forte	
3	Plutôt faible	

4	Très faible
5	Je ne sais pas / pas de réponse
C5	<p><i>Si C4 = 1 ou 2</i></p> <p>Pour le transfert dans le cadastre RDPPF de quelles RDPPF à caractère général et abstrait estimez-vous que la plus-value serait particulièrement forte?</p> <p>[AM, AR, ASI, ORC]</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
C6	<p>Avez-vous des remarques à formuler concernant le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait? [AM, AR, ASI, ORC]</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
D	<p><b>Les prochaines questions porteront sur le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF indirectes, liant les autorités.</b></p> <p>Ces RDPPF sont des restrictions de propriété qui peuvent exercer un effet restrictif indirect sur des immeubles. Elles déplient cet effet parce que les autorités qu'elles lient doivent impérativement les prendre en compte lorsqu'elles élaborent des plans concrets contraignants (comme les plans d'affectation) ou dans le cadre de procédures d'autorisation, resp. d'approbation de plans. Les RDPPF liant les autorités pourraient ainsi donner naissance à des restrictions liant les propriétaires, en vertu de décisions des autorités.</p> <p>Lorsque vous répondez aux questions suivantes, pensez aux RDPPF indirectes, liant les autorités, pouvant être transférées dans le cadastre RDPPF à l'avenir:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- recensement architectural / monuments historiques</li> <li>- zone de protection du paysage</li> <li>- zone de protection de sites construits</li> <li>- zone frappée d'une interdiction de bâtrir</li> <li>- carte des dangers, protection contre les dangers naturels gravitaires</li> <li>- zone de protection des eaux souterraines (provisoire)</li> <li>- carte de protection des eaux</li> <li>- surfaces de protection de la nature (existantes, potentielles)</li> </ul>
D1	<p>Nous souhaiterions d'abord connaître la pertinence des RDPPF indirectes, liant les autorités, pour votre travail. [AM, AR, ASI]</p>
1	Très pertinentes
2	Plutôt pertinentes
3	Peu pertinentes
4	Pas pertinentes
5	Je ne sais pas / aucune indication
D2	<p>Nous vous proposons à présent les variantes suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Variante 1: le cadastre RDPPF est complété par des RDPPF indirectes, liant les autorités. La représentation des informations est <u>fondée sur les immeubles</u>.</li> <li>- Variante 2: le cadastre RDPPF est complété par des RDPPF indirectes, liant les autorités. La représentation des informations est fondée sur les objets. Remarque: pour ce type de représentation, les mentions relatives aux RDPPF peuvent</li> </ul>

cibler des objets différents au sein d'un même immeuble. La représentation est donc subdivisée plus finement que dans le cas d'une représentation fondée sur les immeubles.

- Variante 3: aucune modification par rapport à la situation actuelle, statu quo, donc aucun complément du cadastre RDPPF par des RDPPF indirectes, liant les autorités.

Nous souhaiterions à présent connaître l'appréciation que vous portez sur ces variantes pour chacun des critères suivants en leur attribuant à chaque fois une note entre 1 et 1.

[AM, AR, ASI, ORC]

		Variante 1: complément, représentation fondée sur les immeubles	Variante 2: complément, représentation fondée sur les objets	Variante 3: statu quo (aucun complément)
D2.1	<p>Critère 1: charge de travail inhérente à la mise en œuvre au sein des offices spécialisés et des organismes responsables du cadastre (détermination des RDPPF liant les autorités pertinentes, affectation aux parcelles, resp. aux objets et inscription au cadastre) (estimation) (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)</p> <p><i>Veuillez noter qu'aucune charge de travail ne résulte de la variante 3, celle du statu quo, d'où la valeur 0 inscrite pour elle.</i> <i>Veuillez donc utiliser l'échelle de notation définie pour estimer les charges de travail inhérentes aux deux autres variantes.</i></p> <p>[AM, AR, ASI, ORC]</p>			0
D2.2a	Critère 2a: qualité de l'aménagement / du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte) [AM, AR]			
D2.2b	Critère 2b: précision de l'évaluation immobilière / qualité du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)  [ASI]			
D2.3	Critère 3: qualité de la base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)			
D2.4	Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)			
D2.5	Critère 5: charge de travail personnelle lors du travail avec le cadastre RDPPF (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)			
	[AM, AR, ASI, ORC]			

D3	Les critères n'ont pas forcément tous la même importance pour choisir une variante plutôt qu'une autre. Nous vous prions donc de pondérer les critères précités en répartissant 100 points entre eux. La somme doit être égale à 100. [AM, AR, ASI, ORC]	
	<i>Critère</i>	<i>Points (de 0 à 100, somme = 100)</i>
D3.1	Critère 1: charge de travail pour la mise en œuvre [AM, AR, ASI, ORC]	
D3.2a	Critère 2a: qualité de l'aménagement / du service rendu aux clients [AM, AR]	
D3.2b	Critère 2b: précision de l'évaluation immobilière / qualité du service rendu aux clients [ASI]	

D3.3	Critère 3: base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles [AM, AR, ASI, ORC]	
D3.4	Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles [AM, AR, ASI, ORC]	
D3.5	Critère 5: charge de travail personnelle lors du travail avec le cadastre RDPPF [AM, AR, ASI]	
D4	Quelle appréciation d'ensemble portez-vous sur la plus-value inhérente à un complément du cadastre RDPPF par des RDPPF indirectes, liant les autorités? [AM, AR, ASI, ORC]	
1	Très forte	
2	Plutôt forte	
3	Plutôt faible	
4	Très faible	
5	Je ne sais pas / pas de réponse	
D5	<i>Si D4 = 1 ou 2</i> Pour le transfert dans le cadastre RDPPF de quelles RDPPF indirectes, liant les autorités, estimez-vous que la plus-value serait particulièrement forte? [AM, AR, ASI, ORC]	

D6	Avez-vous des remarques à formuler concernant le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF indirectes, liant les autorités? [AM, AR, ASI, ORC]	
----	---	--

<b>E Fin de l'enquête</b>		
E1	Y a-t-il des remarques finales dont vous aimeriez nous faire part? [AM, AR, ASI, ORC]	

### | Notaires

Nous vous remercions de bien vouloir consacrer quelques instants à remplir le présent questionnaire. Il vous faudra une dizaine de minutes pour le compléter.

Dans un premier temps, nous vous prions de bien vouloir lire attentivement le texte suivant afin de bien comprendre l'objet de la présente enquête:

Avec le cadastre RDPPF, des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) grevant un immeuble sont rendues accessibles à tout un chacun sous une forme actuelle et fiable. Le cadastre doit permettre une acquisition plus efficace des informations (cf. [www.cadastre.ch/rdppf](http://www.cadastre.ch/rdppf)).

A l'heure actuelle, le cadastre RDPPF ne centralise pas toutes les RDPPF grevant un immeuble. Certaines d'entre elles font uniquement l'objet d'une mention au registre foncier à la place. L'abrogation de ce dualisme pourrait entraîner un gain de convivialité (transfert des RDPPF inscrites du registre foncier vers le cadastre RDPPF).

Au-delà de l'abrogation du dualisme, il est aussi possible de compléter le cadastre RDPPF par d'autres RDPPF. D'abord par des RDPPF à caractère général et abstrait au sein de lois et d'ordonnances à effet direct sur les propriétaires (comme des distances à respecter par rapport à des aires de circulation ou à la forêt). Ensuite par des RDPPF liant les autorités au sein d'ordonnances administratives à effet indirect sur les propriétaires (comme des cartes de dangers, des inventaires, des contenus de plans directeurs).

Le Conseil fédéral a chargé swisstopo d'examiner notamment la suppression du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF ainsi que les possibilités de compléter le cadastre RDPPF. swisstopo a chargé à son tour la société Interface Politikstudien Forschung Beratung AG de procéder à une analyse des coûts et des bénéfices inhérents à ces diverses options.

La présente enquête constitue une base importante pour l'analyse coûts-bénéfices retirés de l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Nous vous sommes donc très reconnaissants d'y prendre part.

M. Jonas Gubser ([gubser@interface-pol.ch](mailto:gubser@interface-pol.ch); 041 226 61 43) d'Interface Politikstudien Forschung Beratung AG se tient à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.

<b>A Informations générales</b>				
A1 Dans quel canton exercez-vous votre activité de notaire?				
<i>Liste des 26 cantons</i>				
A2 Depuis combien d'années exercez-vous votre activité de notaire?				
_____ ans				
A3 Votre activité relève-t-elle du notariat officiel ou du notariat indépendant?				
1 Notariat officiel				
2 Notariat indépendant				
<b>B Nous vous proposons les variantes suivantes:</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>– Variante 1: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF est abrogé. Autrement dit, on peut légitimement supposer qu'il n'y a pas de RDPPF dans le registre foncier qui ne figure pas aussi dans le cadastre RDPPF.</li> <li>– Variante 2: le dualisme n'est pas abrogé rétroactivement. Une date est cependant définie, à compter de laquelle les mentions ne figurent plus que dans le cadastre RDPPF. Un dualisme subsiste alors, mais il se limite à l'ancien état. Le dualisme est abrogé pour toutes les mentions à venir.</li> <li>– Variante 3: le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF est maintenu, mais un lien figure dans le cadastre RDPPF menant aux RDPPF concernées dans le registre foncier.</li> <li>– Variante 4: pas de modification par rapport à l'état actuel, <i>statu quo</i>.</li> </ul>				
B1 Nous souhaiterions à présent connaître l'appréciation que vous portez sur les trois premières variantes pour chacun des critères suivants, en leur attribuant à chaque fois une note entre 1 et 10.				
		Variante 1: dualisme abrogé	Variante 2: dualisme pour l'an- cien état	Variante 3: lien cadastre RDPPF -> re- gistre foncier
B1.1 Critère 1: charge de travail inhérente à la mise en œuvre au sein des offices du registre foncier, des offices spécialisés et des organismes responsables du cadastre (estimation) (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)				
<p><i>Veuillez noter qu'aucune charge de travail ne résulte de la variante 4, celle du <i>statu quo</i>, d'où la valeur 0 inscrite pour elle.</i></p> <p><i>Veuillez donc utiliser l'échelle de notation définie pour estimer les charges de travail inhérentes aux trois autres variantes.</i></p>				
B1.2 Critère 2: qualité du service rendu aux clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)				
B1.3 Critère 3: qualité de la base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)				
B1.4 Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)				
B1.5 Critère 5: charge lors du travail avec les clients (évaluation allant de 1 très faible à 10 très forte)				
Les critères n'ont pas forcément tous la même importance pour choisir une variante plutôt qu'une autre. Nous vous prions donc de pondérer les critères précités en répartissant 100 points entre eux. La somme doit être égale à 100.				
Critère		Points (de 0 à 100, somme = 100)		

- B2.1 Critère 1: charge de travail pour la mise en œuvre
- B2.2 Critère 2: qualité du service rendu aux clients
- B2.3 Critère 3: qualité de la base de décision pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles
- B2.4 Critère 4: sécurité du droit pour les acheteurs potentiels d'objets / d'immeubles
- B2.5 Critère 5: charge lors du travail avec les clients dans le cadre du transfert de biens immobiliers

**C** Veuillez porter une appréciation sur les affirmations suivantes:

C1 Une abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF n'a de sens que si le dualisme est corrigé rétroactivement.

1 Je suis totalement d'accord

2 Je suis plutôt d'accord

3 Je suis plutôt en désaccord

4 Je suis totalement en désaccord

C2 Une représentation des RDPPF fondée sur les objets dans le cadastre RDPPF est source de bénéfices autrement plus importants pour mes clients que celle actuelle, «uniquement» fondée sur les immeubles (c.-à-d. épousant les limites des parcelles).

*Remarque: la représentation des informations relatives aux RDPPF est fondée sur les immeubles aujourd'hui. Une représentation fondée sur les objets serait également envisageable. Ainsi, une RDPPF ne ferait par exemple l'objet d'une mention que pour un bâtiment au sein d'un immeuble.*

1 Je suis totalement d'accord

2 Je suis plutôt d'accord

3 Je suis plutôt en désaccord

4 Je suis totalement en désaccord

**D** Fin de l'enquête

D1 Y a-t-il des remarques finales dont vous aimeriez nous faire part?

.....  
.....  
.....

### I Offices du registre foncier

Nous vous remercions de bien vouloir consacrer quelques instants à remplir le présent questionnaire. Il vous faudra une dizaine de minutes pour le compléter.

Dans un premier temps, nous vous prions de bien vouloir lire attentivement le texte suivant afin de bien comprendre l'objet de la présente enquête:

Avec le cadastre RDPPF, des restrictions de droit public à la propriété foncière (RDPPF) grevant un immeuble sont rendues accessibles à tout un chacun sous une forme actuelle et fiable. Le cadastre doit permettre une acquisition plus efficace des informations (cf. [www.cadastre.ch/rdppf](http://www.cadastre.ch/rdppf)).

A l'heure actuelle, le cadastre RDPPF ne centralise pas toutes les RDPPF grevant un immeuble. Certaines d'entre elles font uniquement l'objet d'une mention au registre foncier à la place. L'abrogation de ce dualisme pourrait entraîner un gain de convivialité (transfert des RDPPF inscrites du registre foncier vers le cadastre RDPPF).

Au-delà de l'abrogation du dualisme, il est aussi possible de compléter le cadastre RDPPF par d'autres RDPPF. D'abord par des RDPPF à caractère général et abstrait au sein de lois et d'ordonnances à effet direct sur les propriétaires (comme des distances à respecter par rapport à des aires de circulation ou à la forêt). Ensuite par des RDPPF liant les autorités au sein d'ordonnances administratives à effet indirect sur les propriétaires (comme des cartes de dangers, des inventaires, des contenus de plans directeurs).

Le Conseil fédéral a chargé swisstopo d'examiner notamment la suppression du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF ainsi que les possibilités de compléter le cadastre RDPPF. swisstopo a chargé à son tour la société Interface Politikstudien Forschung Beratung AG de procéder à une analyse des coûts et des bénéfices inhérents à ces diverses options.

La présente enquête constitue une base importante pour l'analyse coûts-bénéfices retirés de l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Nous vous sommes donc très reconnaissants d'y prendre part.

M. Jonas Gubser ([gubser@interface-pol.ch](mailto:gubser@interface-pol.ch); 041 226 61 43) d'Interface Politikstudien Forschung Beratung AG se tient à votre entière disposition pour répondre à toutes vos questions.

**A Informations générales**

A1 A quel canton faut-il affecter votre registre foncier?

*Liste des 26 cantons*

A2 Dans quelle mesure le registre foncier est-il géré sous forme numérique?

Vous voudrez bien vous fonder sur les inscriptions au registre foncier et non sur les pièces justificatives qui leur sont associées.

1 Toutes les inscriptions au registre foncier sont disponibles sous forme numérique.

2 Certaines inscriptions au registre foncier ne sont pas disponibles sous forme numérique.

A3 Si A2 = 2

Quelle est la proportion d'inscriptions au registre foncier disponibles sous forme numérique (exprimée en %)?

\_\_\_\_\_ %

A4 Combien d'immeubles sont gérés dans votre registre foncier?

Nombre d'immeubles: \_\_\_\_\_

A5 Combien de RDPPF font l'objet d'une mention dans votre registre foncier?

Nombre de RDPPF: \_\_\_\_\_

**B Dans la suite, nous énumérons différentes étapes de travail qui devraient être requises pour l'abrogation du dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF. Nous vous prions de bien vouloir fournir une estimation sommaire de la charge de travail à attendre pour chacune d'entre elles.**

B1 Au cours d'une première étape, toutes les mentions concernant des RDPPF et susceptibles d'être transférées dans le cadastre RDPPF devraient être filtrées dans le registre foncier.

Quelle est votre estimation de la charge de travail pour cette étape?

\_\_\_\_\_ heures de travail

B2 Avez-vous des remarques à formuler concernant le contenu de cette étape de travail?

.....  
.....  
.....

B3 Laquelle des affirmations suivantes s'applique à votre registre foncier?

1 Nous tenons à jour et gérons une liste de mots clés dans le registre foncier. Des mots clés issus de la liste que nous gérons sont utilisés pour toute nouvelle mention au registre foncier, dès lors que c'est possible.

2 Nous tenons à jour une liste de mots clés dans le registre foncier. Le service qui fait figurer une nouvelle mention peut définir lui-même le mot clé. Nous n'intervenons pas dans ce processus ou le faisons avec la plus grande retenue.

3 Nous ne tenons aucune liste de mots clés à jour dans le registre foncier.

B4 Si B3 = 1 ou 2

Quelle appréciation d'ensemble portez-vous sur la liste de mots-clés dans votre registre foncier pour le filtrage de RDPPF?

1 Très utile

2 Plutôt utile

3 Plutôt pas utile

---

4 Pas utile du tout

---

5 Je ne sais pas / pas de réponse

---

B5 Au cours d'une deuxième étape, les RDPPF identifiées devraient être affectées aux différentes autorités spécialisées, puis mises à leur disposition.

Quelle est votre estimation de la charge de travail pour cette étape?

\_\_\_\_\_ heures de travail

B6 Avez-vous des remarques à formuler concernant le contenu de cette étape de travail?

.....  
.....  
.....

B7 La radiation effective d'une RDPPF est finalement réalisée à la demande de l'autorité spécialisée compétente. Quelle est votre estimation de la charge de travail pour radier la RDPPF dans le registre foncier?

\_\_\_\_\_ heures de travail

B8 Avez-vous des remarques à formuler concernant le contenu de cette étape de travail?

.....  
.....  
.....

B9 Avez-vous connaissance de RDPPF dans votre registre foncier qui devraient impérativement continuer à y figurer?

1 Oui

---

2 Non

---

3 Je ne sais pas / pas de réponse

---

B10 Si B9 = 1

Quelles RDPPF doivent impérativement continuer à figurer dans le registre foncier?

.....  
.....  
.....

---

**C** Une alternative consisterait à conserver le dualisme et à continuer à inscrire les nouvelles RDPPF dans le registre foncier. Pour plus de convivialité, un lien pourrait toutefois être introduit dans le cadastre RDPPF vers les mentions des RDPPF dans le registre foncier.

C1 La charge de travail inhérente à la variante «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF» est-elle plus forte, pareille ou plus faible que celle inhérente à la variante «Abrogation rétroactive du dualisme»?

Pour répondre à cette question, vous voudrez bien vous fonder sur la charge de travail requise pour identifier les RDPPF inscrites au registre foncier vers lesquelles un lien dans le cadastre RDPPF doit renvoyer. La charge de travail inhérente à l'entretien et à l'actualisation de ces liens ne doit pas être prise en compte ici.

1 La charge de travail est nettement plus forte.

2 La charge de travail est un peu plus forte.

3 La charge de travail est à peu près pareille.

4 La charge de travail est un peu plus faible.

5 La charge de travail est nettement plus faible.

C2 *Si C1 = 1 ou 2:*

Pouvez-vous fournir une estimation sommaire de la charge de travail supplémentaire inhérente à la variante «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF» par rapport à la variante «Abrogation rétroactive du dualisme»?

\_\_\_\_\_ heures de travail

C3 *Si C1 = 4 ou 5:*

Pouvez-vous fournir une estimation sommaire de la charge de travail économisée pour la variante «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF» par rapport à la variante «Abrogation rétroactive du dualisme»?

\_\_\_\_\_ heures de travail

C4 L'actualité des liens devrait être garantie en continu pour la variante «Lien vers le registre foncier dans le cadastre RDPPF». Une interface avec le cadastre RDPPF devrait être mise en place pour pouvoir procéder à l'actualisation. Quelle est votre estimation de la charge de travail annuelle pour l'actualisation en continu des liens du cadastre RDPPF vers le registre foncier?

\_\_\_\_\_ heures de travail

**D** Si le dualisme entre le registre foncier et le cadastre RDPPF était abrogé, resp. si un lien menait directement du cadastre RDPPF vers les mentions des RDPPF dans le registre foncier, les extraits du registre foncier seraient moins demandés.

D1 Quelle est votre estimation de la diminution de la charge de travail pour votre registre foncier en raison d'une moindre demande d'extraits du registre foncier?

Réduction en nombre d'heures de travail par an: \_\_\_\_\_

D2 Quelle est votre estimation du pourcentage de demandes d'extraits du registre foncier actuellement liées à des RDPPF?

\_\_\_\_\_ %

**E** Fin de l'enquête

E1 Y a-t-il des remarques finales dont vous aimeriez nous faire part?

.....

#### A 4 Participantes et participants aux discussions en groupes

- Alexandre Ruffieux, Office des constructions et de l'aménagement du territoire, canton de Fribourg
- Anaëlle Kaufmann, Service du cadastre et de la géomatique, canton de Fribourg
- Andrea Honegger, Service du développement territorial, canton d'Argovie
- Barbara Imboden, Service cantonal des monuments historiques, Berne
- Bastian Graeff, Organisme responsable du cadastre, canton d'Uri
- Fani Aeschbach, Service du développement territorial, canton d'Argovie
- Francesco Siragusa, Office de l'information géographique, canton de Berne
- Hubert Meusburger, Office de l'eau et de l'énergie, service des dangers naturels, canton de Saint-Gall
- Jürg Hünerwadel, Service cantonal des monuments historiques, Berne
- Lea Bernet, Office de l'information géographique, canton de Berne
- Luca Krebs, Office des cours d'eau, canton du Tessin
- Matthias Gredig, Office du développement territorial, service de l'aménagement local, canton de Thurgovie
- Matthias Haldi, Administration des constructions, Muri bei Bern
- Marcel Graf, Office du territoire et des forêts, canton d'Argovie
- Michael Ruckstuhl, Office de l'aménagement du territoire, canton de Bâle-Campagne
- Michel Spicher, Service des forêts et de la nature, canton de Fribourg
- Petra Bachmann, Office de l'aménagement du territoire et de la protection de la nature, canton de Schaffhouse
- Rolf Giezendanner, Office fédéral du développement territorial, service de géoinformation
- Sandra Gross, Protection de la nature, canton de Schaffhouse
- Stephen Werner, Office de l'économie / promotion économique, canton de Berne
- Sven Straumann, Domaine protection/conservation/coordination de la recherche, canton d'Argovie
- Urs Bachmann, Office des ponts et chaussées, canton de Berne
- Wolfgang Ruf, Office fédéral de l'environnement, service de la prévention des dangers
- Yvonne Stampfli, Office de l'agriculture et de la nature, service de la promotion de la nature, canton de Berne

Le Dr Amir Noah Moshe a pris part à toutes les discussions en groupes, afin de les enrichir par l'éclairage d'un expert en droit.

## A 5 Fil conducteur des discussions en groupes

### | Présentations

- Qui sont les personnes présentes? Quelles sont leurs fonctions?
- Quel lien ont-elles entretenu jusqu'à présent avec le cadastre RDPPF?

### | Complément par des RDPPF à caractère général et abstrait

Les RDPPF à caractère général et abstrait sont des restrictions de propriété qui s'appliquent directement aux propriétaires en vertu d'une loi ou d'une ordonnance. Elles restreignent le pouvoir d'un propriétaire de disposer et de jouir de son bien sans requérir une quelconque intervention des autorités. Elles sont réputées connues puisqu'elles font partie de la législation de la collectivité concernée.

Compléter le cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait devrait revenir à dresser une liste pour chaque immeuble, indiquant par quelles RDPPF à caractère général et abstrait il pourrait être concerné. Cette information (concerné ou non) devrait alors être transférée dans le cadastre RDPPF sous une forme ou sous une autre.

#### *Contexte de départ*

- Estimez-vous utile d'examiner le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF à caractère général et abstrait dans votre canton? Pourquoi oui? Pourquoi non?
- Existe-t-il des RDPPF à caractère général et abstrait pour lesquelles des géodonnées seraient disponibles pour une intégration dans le cadastre RDPPF?

#### *Coûts*

- Peut-on évaluer les coûts avec lesquels compter pour intégrer des RDPPF à caractère général et abstrait données dans le cadastre RDPPF?
- Peut-être avez-vous déjà acquis de l'expérience dans le cadre de projets concrets dont vous pourriez nous parler?
  - charge de travail initiale unique pour l'intégration
  - charge de travail récurrente pour l'actualisation

#### *Bénéfices retirés*

- Votre office spécialisé retirerait-il des bénéfices d'une mise en œuvre de la mesure de complément? Si la réponse est oui, comment en profiterait-il?
- Serait-il avantageux d'intégrer au moins certaines RDPPF à caractère général et abstrait dans le cadastre? Si la réponse est oui, dans quelles catégories, pour quels thèmes et selon quels critères? Comment se présente le rapport entre les bénéfices retirés et les coûts?

### | Complément par des RDPPF indirectes, liant les autorités

Les RDPPF indirectes, liant les autorités, sont des restrictions de propriété qui peuvent exercer un effet restrictif indirect sur des immeubles. Elles déploient cet effet parce que les autorités qu'elles lient doivent impérativement les prendre en compte lorsqu'elles élaborent des plans concrets contraignants (comme les plans d'affectation) ou dans le cadre de procédures d'autorisation, resp. d'approbation de plans. Les RDPPF liant les autorités pourraient ainsi donner naissance à des restrictions liant les propriétaires, en vertu de décisions des autorités. Actuellement, les RDPPF indirectes, liant les autorités, ne sont pas gérées dans le cadastre RDPPF et ne figurent pas dans les recueils des lois, du fait de leur nature juridique (il s'agit d'ordonnances administratives).

Compléter le cadastre RDPPF par des RDPPF indirectes, liant les autorités, devrait revenir à indiquer pour chaque immeuble s'il est concerné par des RDPPF liant les autorités et si oui, à en dresser la liste.

*Contexte de départ*

- Estimez-vous utile d'examiner le complément du cadastre RDPPF par des RDPPF indirectes, liant les autorités, dans votre canton? Pourquoi oui? Pourquoi non?
- Existe-t-il des RDPPF indirectes, liant les autorités, déjà gérées sur le géoportal pour lesquelles des géodonnées seraient disponibles pour une intégration dans le cadastre RDPPF?

*Coûts*

- Peut-on évaluer les coûts avec lesquels compter pour intégrer des RDPPF indirectes, liant les autorités, données dans le cadastre RDPPF?
- Peut-être avez-vous déjà acquis de l'expérience dans le cadre de projets concrets dont vous pourriez nous parler?
  - charge de travail initiale unique pour l'intégration
  - charge de travail récurrente pour l'actualisation

*Bénéfices retirés*

- Votre office spécialisé retirerait-il des bénéfices d'une mise en œuvre de la mesure de complément? Si la réponse est oui, comment en profiterait-il?
- Serait-il avantageux d'intégrer au moins certaines RDPPF indirectes, liant les autorités, dans le cadastre? Si la réponse est oui, dans quelles catégories, pour quels thèmes et selon quels critères? Comment se présente le rapport entre les bénéfices retirés et les coûts?

**| Conclusion**

- Avez-vous des remarques finales à formuler concernant les trois mesures?
- Avez-vous des remarques finales d'ordre général à formuler?

## A 6 Composition de l'échantillon - représentantes / représentants interrogés des offices du registre foncier

### DA 1: nombre d'immeubles dans les offices du registre foncier

Grandeur	Nombre d'immeubles
Valeur moyenne	70 475
Médiane	10 000
Etendue	1071 – 690 000

Source: enquête auprès des offices du registre foncier (Interface 2023, N = 48).

## A 7 Composition de l'échantillon - aménagistes, architectes et représentantes / représentants du secteur immobilier interrogés

### DA 2: nombre d'années d'expérience dans le métier

Grandeur	Nombre d'années d'expérience professionnelle
Valeur moyenne	27
Médiane	28
Etendue	3 – 54

Source: enquête auprès des aménagistes, architectes et représentantes/représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

### DA 3: pertinence des RDPPF à caractère général et abstrait pour son travail

Réponse	Part en %
Très pertinentes	62
Plutôt pertinentes	29
Peu pertinentes	5
Pas pertinentes	2
Je ne sais pas / aucune indication	2

Source: enquête auprès des aménagistes, architectes et représentantes/représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).

### DA 4: Pertinence des RDPPF liant les autorités pour son travail

Réponse	Part en %
Très pertinentes	77
Plutôt pertinentes	21
Peu pertinentes	0
Pas pertinentes	0
Je ne sais pas / aucune indication	2

Source: enquête auprès des aménagistes, architectes et représentantes/représentants du secteur immobilier (Interface 2023, N = 55).