

Un bilan positif pour le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière

Le Conseil fédéral a approuvé le rapport d'évaluation du cadastre RDPPF en janvier 2022. Ce rapport établit que le cadastre RDPPF a atteint ses objectifs et s'est révélé fonctionnel. Grâce à ce cadastre, les informations foncières peuvent être obtenues efficacement et de manière centralisée. Le cadastre permet au public d'accéder aux restrictions de droit public à la propriété foncière qui affectent un immeuble, sous une forme actualisée et fiable. Les informations du cadastre RDPPF accroissent la sécurité du droit en matière de propriété foncière et rendent la recherche bien plus efficace qu'elle ne l'était auparavant en la centralisant. Le rapport désormais disponible répond à l'obligation légale d'une évaluation du cadastre RDPPF à la fin de l'année 2021. Il montre que le cadastre est en service dans tous les cantons depuis 2021, sur la totalité de leur territoire et peut être consulté via Internet. Le rapport confirme en outre la nécessité, l'opportunité, l'efficacité et la rentabilité du nouveau cadastre.

Nel gennaio 2022 il Consiglio federale ha approvato il rapporto «Valutazione del Catasto RDPP» che dimostra che il Catasto delle restrizioni di diritto pubblico della proprietà (RDPP) ha raggiunto i suoi obiettivi e che il suo utilizzo è adeguato. Grazie a tale catasto è possibile acquisire in modo efficace e centralizzato le informazioni su un determinato fondo. Il catasto RDPP rende pubblicamente accessibili le restrizioni di diritto pubblico della proprietà, in modo affidabile e fornendo informazioni aggiornate. Le informazioni contenute nel catasto RDPP aumentano la certezza del diritto in fatto di proprietà fondiaria e, rispetto al passato, possono essere acquisite in modo più efficiente e centralizzato. Il rapporto ora disponibile soddisfa l'obbligo legale di presentare una valutazione per la fine del 2021. Esso mostra che dal 2021 il catasto RDPP è applicato a tappeto in tutti i Cantoni e che può essere consultato in rete. Il rapporto conferma inoltre la necessità, l'adeguatezza, l'efficacia e l'economicità del nuovo catasto.

Ch. Käser

Situation initiale

La loi fédérale sur la géoinformation (loi sur la géoinformation, LGéo, RS 510.62) est en vigueur depuis le 1^{er} octobre 2009. Elle vise à ce que les autorités fédérales, cantonales et communales, les milieux économiques, la population et les milieux scientifiques disposent rapidement, simplement et durablement de géodonnées mises à jour, au niveau de qualité requis et d'un coût approprié, couvrant le territoire de la Confédération suisse en vue

d'une large utilisation (art. 1 LGéo). Un élément central pour atteindre cet objectif est l'établissement d'un cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF).

Le but du cadastre RDPPF est de rendre accessible au public sous une forme actualisée et fiable les restrictions de droit public à la propriété foncière qui affectent un bien. Dans ce contexte, les informations doivent accroître la sécurité du droit en matière de propriété foncière et permettre une recherche d'informations plus efficace. Sur la base de la LGéo et de l'ordonnance sur le cadastre des restrictions de droit public à la propriété fon-

cière (OCRDP, RS 510.622.4), le cadastre RDPPF a été mis en place de 2012 à 2015 dans les huit cantons pilotes de Berne, Genève, Jura, Neuchâtel, Nidwald, Obwald, Thurgovie et Zurich. De 2016 à 2020, l'introduction généralisée des systèmes du cadastre RDPPF a eu lieu dans les autres cantons. Durant la phase d'introduction, les 17 restrictions de droit public à la propriété foncière les plus importantes (sachant qu'on en dénombre plus de 150) sont intégrées dans le cadastre RDPPF. Elles sont issues de huit catégories différentes dont l'aménagement du territoire, les sites pollués, l'eau, le bruit ou l'approvisionnement et l'élimination.

À la fin de l'introduction, on a procédé à l'évaluation du cadastre RDPPF prescrite par la loi (art. 43 LGéo et art. 32 OCRDP) dans le but d'examiner le cadastre sous l'angle des quatre objectifs que sont la nécessité, l'opportunité, l'efficacité et la rentabilité et de faire des propositions pour d'éventuelles modifications. Ce rapport d'évaluation devait être remis au Conseil fédéral avant fin 2021 pour être ensuite présenté au Parlement.

Contenu du cadastre

Tous les cantons présentent aujourd'hui des bases légales pour l'introduction et l'exploitation du cadastre RDPPF. Après les expériences faites par les cantons pilotes entre 2012 et 2015, un certain besoin d'adaptation de l'OCRDP est apparu. La révision partielle correspondante de l'OCRDP a été mise en vigueur au 1^{er} janvier 2020.

Fin 2021, le plan d'affectation, la pièce maîtresse du cadastre RDPPF, était mis en ligne dans 1997 de 2163 communes, ce qui représente 92% des communes. La publication complète des données est prévue dans six cantons (AR, BE, GL, SG, SO, VS) d'ici fin 2022. Le canton du Tessin suivra ensuite.

Pour quatre thèmes du cadastre RDPPF relevant de la seule compétence de la Confédération, il n'existe aucun objet ayant force de loi (zones réservées des installations ferroviaires et des routes



Fig. 2: Thèmes RDPPF 2023.

nationales de même que les alignements des installations ferroviaires et aéroportuaires). Des extensions cantonales ont déjà été intégrées dans le cadastre RDPPF par certains cantons, notamment des alignements et de distances en dehors du plan d'affectation.

D'ici 2023, le cadastre sera complété par six autres thèmes. Il s'agit entre autres des zones réservées, de l'espace réservé aux eaux et des réserves forestières.

Environ 6200 mises à jour de données ont eu lieu en 2021. Plus d'un tiers d'entre elles (2401) concernent les plans d'affectation, y compris le degré de sensibilité au bruit. Vient ensuite le cadastre des sites pollués (1484; avec des mises à jour parfois quotidiennes). En ce qui concerne les

nouveaux thèmes RDPPF (zones réservées, espace réservé aux eaux, réserves forestières), 216 intégrations de données ont déjà eu lieu. Les chiffres montrent que les données du cadastre RDPPF sont actualisées.

Augmentation sensible de l'utilisation et de l'utilité

Ce cadastre est de plus en plus utilisé depuis sa mise en service. Alors qu'en 2015, 15 000 extraits PDF ont été générés par les utilisateurs à l'échelle nationale, plus d'un million d'extraits PDF ont été demandés en 2021. En revanche, l'utilisation d'extraits certifiés conformes se situe à un niveau modeste de quelques exem-

plaires par an, et seuls quelques cantons les proposent encore.

Le financement du cadastre RDPPF est assuré conjointement par la Confédération et les cantons. Depuis le début de son introduction en 2012, la Confédération et les cantons ont investi environ 70 millions de francs au total, la contribution fédérale s'élevant à environ 27 millions de francs.

Les frais de mise en place et d'exploitation du cadastre sont compensés par des gains d'efficacité évidents pour les groupes cibles professionnels, surtout les banques, les bureaux de géomètres, les études de notaires et les services cantonaux. Mais le cadastre RDPPF est également de plus en plus utilisé dans les domaines de la planification, de l'architecture et de l'immobilier. Dans des clips vidéo sur cadastre.ch (campagne 2020-2022), différents utilisateurs professionnels témoignent de leurs expériences positives avec le cadastre RDPPF.

Évaluation externe

En 2016, la société INTERFACE a élaboré un système d'indicateurs permettant d'évaluer la nécessité, l'opportunité, l'efficacité et l'efficacité économique du cadastre RDPPF, puis a réalisé une enquête servant de mesure de référence. Les réponses aux questions ayant servi à l'évaluation des huit indicateurs résultent de requêtes aléatoires d'informations RDPPF, d'une enquête téléphonique auprès d'un échantillon de population, d'enquêtes en ligne auprès de huit groupes professionnels ciblés (communes, notaires, offices du registre foncier, secteur immobilier, bureaux d'aménageurs, d'architectes et de géomètres, services cantonaux) ainsi que d'informations fournies par les cantons à propos de l'utilisation et des coûts du cadastre.

En 2021, la société INTERFACE a procédé à une nouvelle enquête dont voici les résultats:

Le relevé 2021 montre que le cadastre RDPPF a fondamentalement atteint ses objectifs. Les résultats positifs déjà constatés en 2016/17 pour les cantons

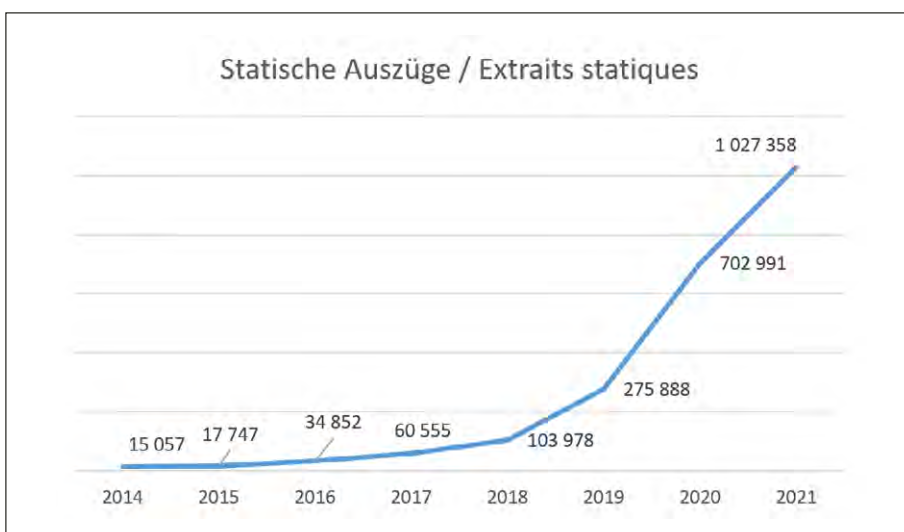


Fig. 3: Évolution du nombre d'extraits statiques générés au 31.12.2021.

Abb. 3: Entwicklung der Anzahl generierter statischer Auszüge per 31.12.2021.



Fig. 4: Extraits exemplaire des clips vidéo (www.cadastre.ch → Cadastre RDPPF).

pilotes se sont encore améliorés par endroits et le tableau est le même dans les cantons qui ont introduit le cadastre plus tard. La nécessité de l'introduction est acquise et le cadastre s'est révélé fonctionnel, tant pour les groupes professionnels ciblés que pour la fraction de la population concernée.

Les frais consentis pour la mise en place et l'exploitation du cadastre sont largement compensés par les gains d'efficacité obtenus par les groupes professionnels ciblés, ce qui conduit également à une évaluation positive de l'efficacité économique. Dans son évaluation, INTERFACE estime que les économies réalisées dépasseront les dépenses consenties pour le cadastre au bout de trois années de fonctionnement complet. Toutefois, l'essentiel des gains d'efficacité profitera aux utilisateurs privés et non au secteur public. L'efficacité du cadastre est évidente dans divers domaines et peut aussi être considérée comme acquise. Compte tenu de l'utilisation élevée et accrue, on déploiera le fait que l'introduction présentait encore des lacunes début 2021, contrairement à ce qui était prévu.

Révision de la LGéo

Dans le cadre de l'évaluation du cadastre RDPPF selon l'article 43 LGéo et l'article 32 OCRDP, des demandes de modification des bases légales existantes ont également pu être formulées. Le rapport d'évaluation en a tenu compte et le Conseil fédéral a donné les mandats d'examen suivants concernant les modifications nécessaires de la LGéo:

Éliminer les doublons avec le registre foncier

Dans le cadre d'une analyse juridique approfondie, il convient d'évaluer des propositions d'adaptation de l'article 16 LGéo qui tiennent compte des prescriptions de l'article 962 CC et de l'article 129 ORF et qui suppriment les doublons avec les RDPPF et les conséquences qui en découlent doivent être étudiées.

Suppression de la règle régissant la responsabilité

La norme de responsabilité établie à l'article 18 LGéo pour la gestion du cadastre RDPPF repose sur des prescriptions erronées (parallélisme avec le registre foncier) et ne remplit pas son objectif. Il est proposé de supprimer cet article sans le remplacer.

Préparer le portail donnant accès aux informations foncières, restrictions liant les autorités comprises

Dans le cadre de la modification, il convient également d'examiner si et dans quelle mesure le cadastre RDPPF devrait être complété par des restrictions contraignantes pour les autorités (par exemple des cartes de dangers ou des plans directeurs).

Liens importants:

www.cadastre.ch
Accès national aux informations RDPPF
www.cadastre.ch/oereb
Informations concernant le cadastre RDPPF à l'intention des spécialistes

Remarques finales

Ce bilan positif de l'introduction du cadastre RDPPF n'est possible que grâce à la bonne collaboration de tous les participants. En premier lieu, mes remerciements s'adressent aux services responsables du cadastre dans les cantons. Grâce à leur excellente coordination avec les services spécialisés dans les différents thèmes RDPPF jusque dans les communes, mais aussi avec les spécialistes techniques et juridiques, un produit exemplaire et probablement leader mondial a pu être créé.

Ensuite, je remercie également tous les services fédéraux qui ont mis à disposition des données sur les thèmes RDPPF.

Enfin, je remercie également toutes les personnes qui nous ont apporté leur soutien, que ce soit chez swisstopo, dans d'autres services de la Confédération ou des cantons, ou qu'ils soient des juristes externes, des spécialistes techniques, des experts en marketing ou en évaluation. Grâce à tout ce précieux travail, nous pouvons être fiers de ce que nous avons accompli.

Christoph Käser
Office fédéral de topographie swisstopo
Géodésie et Direction fédérale des mensurations cadastrales
Seftigenstrasse 264
CH-3084 Wabern
christoph.kaeser@swisstopo.ch