

Guide du nouveau code d'affectation

Pourquoi un nouveau code d'affectation ?

Le code utilisé jusqu'à présent par les établissements cantonaux d'assurance (ECA) pour la classification du parc immobilier assuré présente quelques faiblesses d'un point de vue statistique, notamment :

- Les ECA ont différentes interprétations du seuil à partir duquel un bâtiment d'habitation comprenant une partie ayant une autre affectation est considéré comme « Affectation mixte ».
- Les bâtiments agricoles transformés intégralement en bâtiment d'habitation sont classés différemment selon les ECA (cf. note p. 5).
- L'ancien code contient des catégories trop générales (« Autres »).
- Il n'existe pas de définition spécifique pour la catégorie « Petits bâtiments et dépendances ».
- L'ancien code comprend des catégories qui regroupent un nombre insignifiant de bâtiments (p.ex. « Industrie horlogère »).

Le nouveau code d'affectation doit uniquement servir à des fins statistiques, tout en corrigeant les faiblesses du système actuel. **Par contre, il n'est pas adapté comme base de tarification pour les ECA et ne doit en conséquence pas remplacer le code actuel, qui a été conçu dans ce but.** Les ECA peuvent continuer à fixer leurs primes en se basant sur l'ancien code d'affectation.

Afin de garantir la comparabilité des statistiques, tous les ECA doivent classer de manière identique les objets selon le nouveau code.

Le nouveau code: seulement 15 catégories

1199 - Bâtiments d'habitation	1263 - Enseignement
1219 - Hébergement et restauration	1264 - Santé
1220 - Bâtiments administratifs	1265 - Sport
1230 - Bâtiments commerciaux	1269 - Culture et loisirs
1241 - Communication et transport	1271 - Exploitation agricole
1242 - Garages	1272 - Édifices culturels et religieux
1252 - Entrepôts	1274 - Bâtiments publics spéciaux
1259 - Industrie et artisanat	



« Qui l'a inventé ? »

Le nouveau code d'affectation a été développé par des spécialistes des ECA. Il ne s'agit donc pas d'un document purement théorique établi par l'UIR. Il se base sur la nomenclature des ouvrages de construction « eurostat » (eurostat, 1997), qui distingue 21 catégories de bâtiments. Pour former les 15 catégories du nouveau code d'affectation, plusieurs catégories « eurostat » ont été fusionnées (reconnaissables par leur dernier chiffre « 9 »).

La structure de base du nouveau code est définitive et ne peut plus être modifiée. Toutefois, les ECA ont la possibilité de créer des sous-catégories plus précises, en ajoutant des chiffres au numéro de code de base à 4 chiffres. Il est cependant impératif de conserver la base du code, car l'UIR procédera à des analyses statistiques en s'appuyant uniquement sur le code original à 4 chiffres.

L'Office fédéral de la statistique (OFS) intégrera le nouveau code d'affectation dans son « Registre fédéral des bâtiments et des logements RegBL ». Il correspond en outre aux exigences de l'association eCH¹. L'étroite corrélation avec la nomenclature « eurostat » permet aux réassureurs exerçant leur activité dans le monde entier de comparer les données des bâtiments au-delà des frontières nationales.

Comment est attribué le nouveau code d'affectation ?

L'attribution du nouveau code d'affectation à 4 chiffres s'effectue selon la méthode « de haut en bas » d'« eurostat », c.-à-d. qu'on classe d'abord l'ouvrage de construction (1^{er} chiffre ; cf. ci-dessous) selon la majeure partie de la surface utile dans l'une des deux sections suivantes : bâtiments (1) ou ouvrages de génie civil (2). C'est pourquoi ce chiffre est toujours 1 pour le parc immobilier des ECA.

Ensuite, une distinction a lieu, selon la majeure partie de la surface utile, entre bâtiments d'habitation et bâtiments non résidentiels (2^{ème} chiffre).

Aux deux étapes suivantes (3^{ème} et 4^{ème} chiffre), la subdivision s'effectue entre les différents groupes puis les catégories, toujours selon la majeure partie de la surface utile au sein de la catégorie.

- 1^{er} chiffre : 1 = Bâtiments
2 = Ouvrages du génie civil (→ toujours 1 pour les ECA)
- 2^{ème} chiffre : 1 = Bâtiments d'habitation ou
2 = Bâtiments non résidentiels
- 3^{ème} chiffre: Groupe, p.ex. « Autres bâtiments non résidentiels »
- 4^{ème} chiffre : Catégorie, p.ex. « Exploitation agricole »

Ainsi, il est aussi possible d'attribuer un code plus clair aux bâtiments à affectation mixte, comme le montrent les deux exemples suivants :

¹ eCH est l'association suisse pour les normes en matière de cyberadministration.



Exemples : Marche à suivre pour les bâtiments d'affectation mixte

Le type d'affectation comprenant la surface brute la plus grande détermine le code d'affectation pour le bâtiment :

Type d'utilisation :	Surface brute :	Code :
Appartements	160 m²	→ 1199
Bureaux	120 m ²	→ 1220
Boutiques	18 m ²	→ 1230
Garages	40 m ²	→ 1242
Boulangerie	80 m ²	→ 1259

→ Le code « 1199 - Bâtiments d'habitation » est assigné au bâtiment.

Il faut additionner les surfaces d'une même catégorie :

Type d'utilisation :	Surface brute :	Code :
Appartements	160 m ²	→ 1199
Bureaux	70 m ²	→ 1220
Boutiques	18 m ²	→ 1230
Magasin d'électroménager	100 m²	→ 1259
Boulangerie	80 m²	→ 1259

→ Le code « 1259 - Industrie et artisanat » est assigné au bâtiment.

Dans les cas où deux types d'affectation recouvrent une surface brute dominante identique, le type d'affectation avec le plus gros volume (cubage) détermine le code.

La définition du bâtiment est-elle changée ?

Non. Toutefois, pour des raisons d'harmonisation, l'UIR recommande aux ECA d'employer la définition donnée par l'OFS (2012) :

« Les bâtiments sont des constructions durables, bien ancrées dans le sol et utilisées pour l'habitat, le travail, la formation, la culture ou le sport. »

Cette définition et celle utilisée par les ECA ne divergent pas au point de nécessiter une adaptation. Cependant, les ECA appliquent des règles différentes pour déterminer les ouvrages qui sont des bâtiments, c'est-à-dire des objets assurés, et ceux qui n'en sont pas (stations transformatrices, chambres de captage, réservoirs d'eau, certains silos, ponts en bois couverts). Le nouveau code d'affectation ne permettra pas d'aplanir ces divergences.



Est-il possible de déduire le nouveau code à partir de l'ancien (conversion) ?

Oui, dans une certaine mesure. Afin de prévenir une rupture dans l'historique de la statistique des bâtiments, une clé de répartition a été définie. Cette clé permet de transposer les statistiques des bâtiments de l'ancien code dans le nouveau code. Cependant, il s'agit là uniquement d'une mesure provisoire, car en procédant ainsi les faiblesses de l'ancien système sont transférées dans le nouveau. **C'est pourquoi la conversion au nouveau code est autorisée seulement durant la phase de transition, au terme de laquelle tous les objets seront munis du nouveau code d'affectation.**

Limitations :

- Il est difficile de convertir précisément les anciens codes « 90 - Petits bâtiments et dépendances » et « 29 - Affectation mixte » dans une catégorie du nouveau code d'affectation.
- Il est difficile de déduire précisément la nouvelle catégorie « 1265 - Sport » de celle de l'ancien code « 16 - Bâtiments consacrés à l'art, à la culture et au sport ».

Pour les cas susmentionnés, l'UIR a établi une clé de répartition selon les parts d'affectation, afin de pouvoir répartir les catégories de manière proportionnelle dans une base de données des bâtiments. Cependant, cette méthode ne fonctionne pas pour les objets individuels des catégories susmentionnées.

Une conversion inversée, du nouveau code à 15 catégories vers l'ancien à 28, est formellement impossible.

Comment se déroule l'attribution de nouveau code ?

La conversion directe à partir de l'ancien code se justifie seulement durant la phase de transition. **Le nouveau code d'affectation doit être déterminé et attribué sur place, à l'endroit où se trouve l'objet** : soit lors de l'estimation initiale d'un nouveau bâtiment soit dans le cadre de révisions de l'estimation de bâtiments existants. Cela signifie qu'il faut compter au moins un intervalle de révision de l'estimation (10 - 20 ans) pour que chaque bâtiment du portefeuille soit correctement codé avec le nouveau code d'affectation.

Un nouveau champ séparé à quatre chiffres doit être ajouté dans le système de gestion des données des ECA pour la saisie du nouveau code.

Quel est le bénéfice apporté par ce nouveau code ?

La qualité de la comparabilité des données des bâtiments entre les ECA dépend grandement de l'utilisation cohérente et selon le même



modèle du nouveau code par les ECA. Le nouveau code d'affectation doit être assigné sans se baser sur les anciennes catégories attribuées jusqu'alors. En raison de la réduction du nombre de catégories (15 au lieu de 28), la probabilité d'attributions incorrectes est réduite par rapport à l'ancien code.

Le nouveau code d'affectation permet d'éviter les quelques catégories trop générales que compte l'ancien code, telles que « 79 - Industrie et artisanat – Autres ». C'est notamment le cas pour la catégorie « 90 - Petits bâtiments et dépendances », qui s'est souvent révélée faire office de « fourre-tout » pour les bâtiments difficiles à classer. Avec le nouveau code, ces bâtiments devront être répartis dans des catégories d'affectation concrètes.

Il en va de même pour la catégorie « 29 - Affectation mixte » : il est maintenant clairement défini que p.ex. un bâtiment commercial avec une conciergerie appartient à la catégorie « 1259 - Industrie et artisanat » et qu'un bâtiment locatif avec un cabinet dentaire appartient à la catégorie « 1199 - Bâtiments d'habitation », car c'est l'affectation avec la surface dominante qui détermine le code d'affectation.

Les différentes pratiques adoptées par les ECA pour classer des fermes devenues intégralement des bâtiments d'habitation ne posent également plus problème² : Maintenant, toutes les affectations d'habitation entrent dans la catégorie « 1199 - Bâtiments d'habitation », qu'il s'agisse d'une ferme ou non. Avec le critère de la surface, si la surface d'habitation devient supérieure à la surface d'exploitation à la suite d'un réaménagement intérieur d'un bâtiment agricole, le bâtiment passe de la catégorie « 1271 - Exploitation agricole » à la catégorie « 1199 - Bâtiments d'habitation ».



(Plus) une ferme : Ce qui ici se présente comme une ferme du Mittelland du XVIII^e siècle sert aujourd'hui de bâtiment d'habitation uniquement.

Les pages suivantes (6 - 10) présentent des exemples pour chaque catégorie. Il est cependant impossible de fournir une liste exhaustive de tous les types de bâtiment appartenant à chaque catégorie. Une certaine marge d'interprétation reste ainsi existante. En cas de doute, on peut avoir recours à la nomenclature « eurostat » (eurostat, 1997).

² Pour une ferme transformée intégralement en bâtiment d'habitation, certains ECA attribuent le code « 20 - Habitation uniquement » (correct d'un point de vue de l'affectation) alors que d'autres conservent le code « 30 - Bâtiments agricoles habités », car le caractère agricole du bâtiment n'a pas changé fondamentalement (d'un point de vue de la construction, c'est aussi correct).



Les 15 catégories du nouveau code d'affectation

1199 - Bâtiments d'habitation

Maisons individuelles et à plusieurs logements, résidences secondaires, fermes affectées essentiellement à l'habitat, foyers d'étudiants, maisons de retraite, foyers pour sans-abris, maisonnettes de jardin pouvant accueillir des personnes



1219 - Hébergement et restauration

Hôtels, motels, auberges, restaurants, tea-rooms, bars, discothèques, fast-foods, restaurants universitaires, cantines, cabanes CAS, auberges de jeunesse, pensions de famille, maisons de colonie de vacances, bungalows de vacances



1220 - Bâtiments administratifs

Immeubles de bureaux, banques, bureaux de poste, bâtiments du gouvernement, bâtiments administratifs, palais de justice, centres de conférence



1230 - Bâtiments commerciaux

Boutiques et magasins, pharmacies, drogueries, centres commerciaux, marchés cash and carry, halles de foire, de marché et d'exposition, stations-service, kiosques



1241 - Communication et transport

Centres de télécommunications, gares, dépôts de trains, de bus et de tramways, postes d'aiguillage, bâtiments aéroportuaires, stations de funiculaire / téléphériques, de télésiège et de téléski, bâtiments de compagnies de transport navigation, d'entretien des ponts et des chaussées, abribus, centrales téléphoniques, ponts couverts, studios de radio et de télévision



1242 - Garages

Bâtiments pour le stationnement de véhicules, tels que parkings, garages souterrains, auvents pour voiture, hangars à bateau, remises à vélos et abris pour machines agricoles



1252 - Entrepôts

Bâtiments d'entreposage, dépôts, réservoirs d'huile et de gaz, entrepôts frigorifiques, halles de chargement, remises à outils, silos (mais non dédiés à l'agriculture)



1259 - Industrie et artisanat

Fabriques, halles d'assemblage, halles de chargement, entreprises de transformation, ateliers, abattoirs, laiteries, pépinières et leurs serres, installations de séchage de céréales et d'herbe, réservoirs d'eau, stations de pompage, stations d'épuration, centrales électriques, installations de chauffage urbain, postes de transformation, usines d'incinération des déchets, centres de recyclage, stations de lavage, chantiers navals, exploitations commerciales de recherche et de développement, ateliers protégés



1263 - Enseignement

Crèches, bâtiments scolaires, établissements spécialisés, bâtiments d'internat, hautes écoles spécialisées, ateliers de formation, bâtiments universitaires, bâtiments pour l'enseignement et la recherche, laboratoires de recherche, observatoires



1264 - Santé

Hôpitaux, sanatoriums, bâtiments d'hébergement hospitaliers, pharmacies d'hôpital, établissements médico-sociaux et foyers pour personnes handicapées avec personnel soignant / médical (pas de simples foyers), hôpitaux psychiatriques, bâtiments de thérapie, maternités, locaux d'injection, cabinets médicaux et dentaires, cliniques vétérinaires



1265 - Sport

Salles de sport, centres de fitness, piscines couvertes, stades de football et de hockey, salles d'escalade, halles de tennis, stands de tir, cibles, vestiaires avec et sans douches, bâtiments de tribunes



1269 - Culture et loisirs

Salles de cinéma, de concert, d'opéra, de théâtre, musées, galeries d'art, bibliothèques, bâtiments d'archives, casinos, ruines, salles polyvalentes, dancings, locaux de sociétés, club-houses, discothèques, manèges couverts, halles de karting, réceptions de camping, locaux de scouts, maisons des jeunes, bâtiments de jardins botaniques et zoologiques (y compris bâtiments pour les animaux et volières), bâtiments de sauna, cabanes forestières



1271 - Exploitation agricole

Bâtiments d'exploitation et bâtiments d'entreposage (étables, greniers, granges, remises), halles d'engraissement, haras, serres (d'exploitations agricoles), caves viticoles, pavillons de chasse, cabanes de pêcheurs et de bûcherons, étables de petits animaux, ruches (y compris celles de personnes privées).



1272 - Édifices culturels et religieux

Églises, chapelles, monastères, synagogues, mosquées, maisons paroissiales, constructions funéraires, funérariums, crématoriums



1274 - Bâtiments publics spéciaux

Casernes de l'armée, de la police et des pompiers, établissements pénitentiaires, abris de la protection civile, arsenaux, toilettes publiques, déchetteries publiques



Sources :

Amt für Geoinformation Kanton Basel-Landschaft, 2011 : Zuteilung von EGI Den an Gebäude. Liestal. 8 p. (http://www.geo.bl.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente_Dateninfo/Gebaeude-Datenbank/nfo_2010_09_08_EGID_Richtlinien_PDF.pdf) (en allemand)

OFS, 2015 : Registre fédéral des bâtiments et des logements – Catalogue des caractères, version 3.7. Office fédéral de la statistique, Neuchâtel 98 p. (<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/registres/registre-batiments-logements/publications.assetdetail.346496.html>)

eurostat 1997 : Nomenclature des ouvrages de construction CC. Version du 15.10.1997. 19 p. (<http://ec.europa.eu/eurostat/ramon/documents/cc/publication/word/cc-fr.zip>)

Glaus, U. et Honsell, H. (éd. ; 2009) : Assurance des bâtiments - Commentaire systématique Helbing Lichtenhahn Verlag, Bâle. 472 p.

UIR, 2014a : Projektauftrag Umsetzung neue Schadenstatistik (document interne), Union intercantonale de réassurance, Berne. 4 p. (en allemand)

UIR, 2014b : Neue Schadenstatistik – Umsetzungskonzept (non publié), Union intercantonale de réassurance, Berne. 35 p. (en allemand)



Éditeur :

Tous droits réservés © 2017
Union intercantonale de réassurance UIR
Bundesgasse 20
CH-3001 Berne
www.uir.ch

Auteur :

Markus Imhof, UIR

Traduction en français :

Carine Job, UIR
Jérôme Pott, UIR

Photos :

Union intercantonale de réassurance

Ce document est uniquement disponible sous forme électronique.