



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 205-2021
Type d'intervention : Interpellation
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2021.RRGR.306

Déposée le : 15.09.2021

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Stampfli (Bern, PS) (porte-parole)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Non
Urgence accordée :

N° d'ACE : 252/2022 du 9 mars 2022
Direction : Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement
Classification : -

Quel est le rendement des locations de logements dans le canton de Berne ?

Dans les centres urbains en particulier, mais aussi dans de nombreuses communes bernoises en général, le loyer demandé pour les logements ne cesse d'augmenter, si bien que pour de nombreuses personnes, il est devenu presque impossible de trouver un logement abordable. Certes, certaines hausses de loyers se justifient, par exemple en raison d'une importante rénovation du logement. Toutefois, le montant des loyers est bien souvent relevé dans le seul but de réaliser un meilleur rendement sur les biens mis en location. Dans ce contexte, il serait intéressant de savoir quels rendements sont réalisés dans le canton de Berne grâce à la mise en location de logements et par qui.

Le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes :

1. Quels rendements sont obtenus par la mise en location de logements dans le canton de Berne ?
2. Comment ces rendements se répartissent-ils entre les propriétaires institutionnels et les propriétaires privés ?
3. Comment ces rendements se répartissent-ils par objet ?
4. Comment ces rendements se répartissent-ils par région ?

Réponse du Conseil-exécutif

Le rendement total des biens immobiliers se compose des recettes tirées de leur location (rendement des flux de trésorerie¹) et du changement de leur valeur. Toutefois, le rendement découlant du changement de valeur² n'est réalisé qu'en cas de vente du bien immobilier concerné.

Ni le canton de Berne ni la Confédération (Office fédéral de la statistique / Office fédéral du logement) ne recensent des données statistiques liées au rendement des biens immobiliers. Seules des sources privées peuvent mettre de telles données à disposition³. Les indices de marché pour les immeubles de rendement établis par Fahrländer Partner AG (FPRE) comprennent des indications générales sur le rendement ainsi que des données différenciées par canton et par type d'utilisation⁴ :

Le Conseil-exécutif répond aux questions posées comme suit :

1. D'après les indices de marché de FPRE, le rendement total des maisons plurifamiliales situées dans le canton de Berne généré en 2021 est de 3,9 pour cent (2020 : 3,4 %). Le rendement total se compose du rendement des flux de trésorerie, de 3,4 pour cent, et du rendement tiré du changement de valeur, de 0,5 pour cent.
2. Faute de données sur le sujet, il est impossible de répartir les rendements par type de propriétaire.
3. Il est possible de distinguer les types d'utilisation suivants d'après les indices de marché de FPRE (indications pour le canton de Berne, 2021) :

Type d'utilisation	Rendement total	Rendement des flux de trésorerie	Rendement tiré du changement de valeur
Immeubles mixtes	1,6 %	3,5 %	-1,9 %
Maisons plurifamiliales	3,9 %	3,4 %	0,5 %
Immeubles de bureaux	-1,8 %	3,6 %	-5,5 %

Les logements principalement loués aux bénéficiaires des aides sociales peuvent être considérés comme formant une catégorie supplémentaire de biens locatifs. Il arrive d'y observer des loyers excessifs, qui ne s'alignent pas sur les prix du marché pour des logements comparables mais sur les plafonds des frais de location financés par l'aide sociale. Nous ne disposons cependant d'aucune donnée concrète sur ce phénomène, sa prévalence et les rendements générés dans ce contexte.

¹ Le rendement des flux de trésorerie est usuellement calculé selon la méthode dite *discounted cash-flow* ou *cash-flow actualisé* (méthode DCF). Elle consiste à calculer en fonction des risques la somme actualisée de toutes les recettes nettes attendues durant une période déterminée et à en déduire les pertes liées à d'éventuels locaux vacants et d'autres pertes de recettes ainsi que les coûts d'entretien, de réparation et de réinvestissement. Source : Fahrländer Partner AG : Almanach immobilier Suisse 2020, p. 93 (en allemand seulement). Lien : [almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf \(fppe.ch\)](#)

² Le rendement du changement de valeur est calculé en divisant le changement de valeur par la valeur vénale du bien immobilier. Source : Fahrländer Partner AG : Almanach immobilier Suisse 2020, p. 93 (en allemand seulement). Lien : [almanach2020_marktindizes_renditeimmobilien.pdf \(fppe.ch\)](#)

³ Par exemple Fahrländer Partner AG (*Indices de marché pour les biens d'investissement* [sur les immeubles de rendement]), Morgan Stanley Capital International (MSCI) et Wüest Partner (*Switzerland Annual Property Index*), CIFI SA (indices *Investment Real Estate Price et Performance Index*), Confédération des administrateurs de fondations de placement (indice « Immo-Index » de la CAFI).

⁴ Fahrländer Partner AG : *Indices de marché pour les biens d'investissement* [sur les immeubles de rendement] 2021). Lien : [Indices_immobiliers – FPRE](#)

4. Faute de données à ce sujet, il n'est pas possible de présenter une répartition des rendements selon les régions bernoises.

Destinataire

– Grand Conseil