

Intervention parlementaire. Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention: 105-2018
Type d'intervention: Motion
Motion ayant valeur de directive: ☐
N° d'affaire: 2018.RRGR.362

Déposée le: 05.06.2018

Motion de groupe: Non
Motion de commission: Non
Déposée par: Imboden (Bern, Les Verts) (porte-parole)
Ammann (Bern, LG)
Schindler (Bern, PS)
Streit-Stettler (Bern, PEV)
Vanoni (Zollikofen, Les Verts)

Cosignataires: 0

Urgence demandée: Non

Urgence accordée:

N° d'ACE: 1297/2018 du 5 décembre 2018
Direction: Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques
Classification: –
Proposition du Conseil-exécutif: **Rejet**



Communication du loyer précédent aux locataires pour plus de transparence

Le Conseil-exécutif est chargé de créer les bases légales pour qu'en vertu de l'article 269d du Code des obligations, les communes avec un faible taux de logements vacants puissent introduire l'obligation d'utiliser la formule officielle lors de la conclusion d'un nouveau contrat de bail.

Développement :

Selon la législation en vigueur, les cantons peuvent déclarer obligatoire sur leur territoire ou dans certaines régions l'utilisation de la formule prévue à l'article 269d du Code des obligations à la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Différents cantons ont fait usage cette possibilité. Ainsi, dans les cantons de FR, NE, NW, VD, GE, ZG et ZH, en cas de pénurie de logements les bailleurs sont obligés de faire connaître le loyer initial au moyen d'une formule agréée par le canton.

Cette obligation n'est valable qu'à partir du moment où le nombre de logements vacants est inférieur à un pourcentage défini (dans le canton de Zurich, ce dernier est fixé à 1,5 %). La situation

a changé à plusieurs égards depuis le dépôt d'une motion similaire en 2012 et la réponse du Conseil-exécutif proposant de la rejeter. D'une part, cette réglementation a été introduite dans de nouveaux cantons et réclamée dans d'autres (cf. initiatives déposées dans les cantons de BS, LU et TI) et d'autre part, dans le canton de Berne aussi, certaines communes comme celles de Zollikofen et de Berne ont manifesté leur volonté d'introduire cette réglementation.

Comme le révèle une nouvelle étude, dans notre canton aussi il est nécessaire d'agir au niveau des loyers. Le niveau moyen des loyers dans le canton de Berne (16,4 CHF/m²) a beau se situer légèrement en-dessous de la moyenne des autres cantons (17,8 CHF/m²), il s'est élevé de 11,9 pour cent entre 2003 et 2015. Cette hausse est nettement plus élevée que le renchérissement, qui a augmenté de 4,7 pour cent durant cette même période.ⁱ Une grande partie de la population bernoise est locataire et est donc directement concernée par ces augmentations. La problématique est particulièrement marquée dans les villes et les communes confrontées à une pénurie de logements, avec un nombre de logements vacants très faible. Dans ces cas, la différence entre le loyer en cours et le loyer de l'offre ne cesse d'augmenter. Les majorations de loyer ont surtout lieu au moment du changement de locataire. L'obligation de remplir une formule agréée contribue à instaurer la transparence et peut avoir pour effet de freiner l'augmentation des coûts. Les nouveaux locataires se rendent immédiatement compte de l'augmentation du loyer et peuvent en exiger l'explication. Cela ne demande pas aux bailleurs un supplément de travail administratif puisque les contrats de bail sont de manière générale établis par écrit. Le fait de devoir remplir une formule pour chiffrer le loyer et donner les raisons d'une éventuelle augmentation n'occasionne pas un travail excessif. Le coût du logement est le poste le plus élevé dans le budget des ménages et son importance économique et sociale est donc énorme.

Voici ce que le canton a récemment répondu à la commune de Zollikofen au sujet de sa motion visant à faire de la transparence sur le loyer précédent :

« Par ailleurs, le Conseil-exécutif estime que l'obligation d'utiliser une formule officielle n'est pas un instrument approprié pour pallier la pénurie de logements étant donné que cela ne modifie pas l'offre de logements disponibles. Elle ne peut remplacer un soutien ciblé apporté à la construction de nouveaux logements dans les régions concernées. Rien ne permet d'affirmer que l'obligation d'utiliser une formule officielle exerce un effet modérateur des loyers en faisant augmenter le nombre de contestations de loyer initial abusif. Cela n'a en tous les cas pas pu être démontré dans les cantons qui ont instauré cette obligation. »ⁱⁱ [notre traduction].

Rappelons au Conseil-exécutif que l'obligation d'utiliser une formule agréée ne vise en aucun cas à faire office d'aide au logement, mais qu'elle a un effet préventif sur le montant des loyers et est donc utile en ce sens.

Réponse du Conseil-exécutif

L'article 270, alinéa 2 CO permet aux cantons connaissant une pénurie de logements de rendre obligatoire, sur tout ou une partie de leur territoire, l'usage d'une formule officielle pour indiquer le dernier loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail. Jusqu'à présent, les cantons de Genève, Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Nidwald, Zoug et Zurich ont fait usage de cette possibilité.

Dans la pratique, on parle de pénurie lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1,5 pour cent et de pénurie prononcée (crise du logement) lorsque ce taux passe au-dessous de 1 pour cent. Si l'on considère l'ensemble du territoire, le canton de Berne ne souffre pas depuis 2017 d'une pénurie de logements au sens de l'article 270, alinéa 2 CO (taux de logements va-

cants 2017 : 1,84 pour cent, 2018 : 1,83 pour centⁱⁱⁱ), ce qui exclut momentanément tout débat relatif à une introduction de la formule officielle à l'échelle cantonale.

La motion réclame la création d'une base légale permettant aux communes ayant un faible taux de logements vacants d'introduire l'obligation de remplir la formule officielle à la conclusion d'un nouveau contrat de bail. Le Conseil-exécutif est toutefois d'avis qu'aucun motif pertinent ne justifie une introduction locale de l'obligation d'utiliser la formule officielle. Il n'y a pas de raison que certains locataires bénéficient d'une plus grande transparence que d'autres ; le danger que représente les loyers initiaux excessifs se rencontre partout.

Au demeurant, l'obligation au sens de l'article 270, alinéa 2 CO ne confère pas de droits supplémentaires aux locataires. En effet, il est possible, aujourd'hui déjà, de contester le montant du loyer initial selon les critères des articles 269 et suivants lorsque les conditions prévues à l'article 270, alinéa 1 OC sont réunies. L'introduction de l'obligation d'utiliser la formule officielle ne modifierait pas les conditions matérielles et formelles de la contestation.

Tout comme auparavant, le Conseil-exécutif estime que la solution proposée par les motionnaires n'est pas appropriée pour lutter contre la pénurie, puisqu'elle n'a aucune incidence sur l'offre de logements et ne peut pas remplacer des mesures ciblées d'encouragement à la construction dans les régions concernées.

Dans ces circonstances, le Conseil-exécutif propose au Grand Conseil de rejeter la motion.

Destinataire

- Grand Conseil

ⁱ « Nachhaltige Entwicklung im Kanton Bern. Monitoring 2017 und Bilanz der Legislaturplanung 2015–2018 » (Développement durable dans le canton de Berne. Monitoring 2017 et bilan du programme de la législature 2015-2018), rapport du Conseil-exécutif, mai 2018, p. 64 (en allemand, avec résumé en français)

[http://www.bve.be.ch/bve/fr/index/direktion/ueber-die-
direk-
rek-](http://www.bve.be.ch/bve/fr/index/direktion/ueber-die-direk-
rek-)

[tion/dossiers/nachhaltige_entwicklungne/ne_im_kanton_bern.assetref/dam/documents/BVE/AUE/de/bve_aue_ne_ktbe_bericht_monitoring_2017_bilanz_2018_df.pdf](http://www.bve.be.ch/bve/fr/index/direktion/ueber-die-direk-
rek-
tion/dossiers/nachhaltige_entwicklungne/ne_im_kanton_bern.assetref/dam/documents/BVE/AUE/de/bve_aue_ne_ktbe_bericht_monitoring_2017_bilanz_2018_df.pdf)

ⁱⁱ http://www.zollikofen.ch/dl.php/de/5af2a5bfd89b5/02.1_Jahresbericht_2017_GGRA.pdf

Motion Dietiker/PS : «Mehr bezahlbare Wohnungen und faire Mietverhältnisse in der Gemeinde Zollikofen dank Offenlegung des vorherigen Mietzinses» (Plus de logements abordables et des contrats de location justes grâce à la communication du loyer précédent)

ⁱⁱⁱ Office fédéral de la statistique (OFS), Dénombrement des logements vacants, Logements vacants et taux de logements vacants par canton, évolution.

<https://www.bfs.admin.ch/bfs/fr/home/statistiques/catalogues-banques-donnees/tableaux.assetdetail.5827695.html>