



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 208-2021
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2021.RRGR.309

Déposée le : 15.09.2021

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

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Non
Urgence accordée :

N° d'ACE : 246/2022 du 9 mars 2022
Direction : Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement
Classification : -
Proposition du Conseil-exécutif : **Rejet**

Mesures contre des loyers trop élevés sur le marché locatif

Le Conseil-exécutif est chargé de prendre des mesures contre les loyers trop élevés sur le marché locatif et de soumettre au Grand Conseil les modifications législatives nécessaires.

Développement :

Dans sa réponse à l'interpellation 045-2021 « Que fait le Conseil-exécutif pour lutter contre les loyers trop élevés ? », le Conseil-exécutif confirme qu'il existe une différence entre les loyers en cours et les loyers de l'offre. Dans certaines communes, les loyers pour les appartements disponibles à la location sont sensiblement plus élevés que les loyers en cours. Visiblement la loi du marché ne fonctionne pas pour les loyers de l'offre, d'où la nécessité d'agir.

En plus du droit du bail au niveau national, le législateur dispose également d'une marge de manœuvre cantonale et communale pour endiguer la flambée du marché des logements locatifs. Ainsi, plusieurs communes ont décidé par voie de votations populaires de remettre certaines parcelles exclusivement à des maîtres d'ouvrage d'utilité publique lors de changements d'affectation ou de classements en zone à bâtir. Cette pratique a par ailleurs été avalisée par le Tribunal fédéral et pourrait donc être étendue aux cantons. En outre, une prescription cantonale pour davantage de transparence sur les loyers précédents aiderait à empêcher les augmentations injustifiées des loyers de l'offre. Le canton peut aussi soutenir les communes, au moyen d'un taux de logements vacants plus bas que la moyenne, en accordant aux communes un droit de préemption sur les bien-fonds cantonaux.

Réponse du Conseil-exécutif

Le Conseil-exécutif ne partage pas la conclusion du motionnaire d'après laquelle la loi du marché ne fonctionne pas pour les loyers. Comme il l'avait déjà constaté dans sa réponse à l'interpellation 045-2021¹, la cause principale des loyers parfois élevés réside dans la faible offre de logements.

L'écart constaté entre les loyers en cours et les loyers de l'offre dans l'ensemble du canton de Berne n'est globalement pas disproportionné par rapport à la moyenne et s'est réduit au cours des dernières années. D'après les indications du cabinet Wüest Partner, les loyers de l'offre pour les logements situés dans le canton de Berne baissent depuis plusieurs années. L'indice des prix de l'offre a ainsi reculé de 3,7 pour cent entre 2016 et 2021².

Le droit du bail est en grande partie régi par le Code des obligations (art. 253 à 273c CO ; RS 220) et par l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habitations et de locaux commerciaux (OBLF ; RS 221.213.11). Le montant du loyer peut en principe être fixé librement en vertu de la liberté contractuelle. À l'heure actuelle, des garde-fous fondés sur les dispositions de protection contre les loyers abusifs (art. 269 ss CO) existent déjà pour plafonner les loyers trop élevés. L'article 269 CO définit ainsi comme abusifs les loyers qui permettent à la bailleuse ou au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée et comme non abusifs ceux qui se situent dans les limites des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier (art. 269a, lit. a CO). Sont ainsi posées les bases d'un loyer calculé sur la base des coûts et d'une détermination des loyers de l'offre qui ne peut être laissée au marché sans contrepoids. Toutefois, seuls les locataires peuvent s'opposer à des loyers élevés, au cas par cas, sur le fondement de contrats de location concrets (par ex. en contestant le loyer initial en vertu de l'art. 270 CO). Le canton et les communes ne disposent d'aucune compétence en la matière.

Plusieurs communes du canton de Berne (dont la ville de Berne) appliquent déjà le principe de la prise en compte des maîtres d'ouvrage d'utilité publique lors de changements d'affectation ou de classements en zone à bâtir.

La formule officielle obligeant à communiquer une augmentation par rapport aux loyers précédents relève d'une compétence en matière de régulation conférée explicitement par le législateur fédéral aux cantons (art. 270, al. 2 CO). Plusieurs cantons en ont d'ailleurs fait usage et instauré une obligation de recourir à une formule officielle lorsqu'il est convenu d'un loyer initial. C'est le cas pour les cantons de Bâle-Ville, de Genève, de Lucerne, de Zoug et de Zurich, tandis que dans les cantons de Neuchâtel et de Vaud cette obligation est appliquée sur une partie du territoire seulement³.

Dans son rapport de 2014 portant sur le droit de préemption des communes et destiné au Conseil fédéral⁴, l'Office fédéral du logement (OFL) constate qu'au niveau cantonal, les communes et les cantons sont au courant de leurs droits de préemption et les font ponctuellement valoir : les cantons de Genève, de Vaud, de St-Gall, de Zoug, des Grisons, de Zurich, de Lucerne et d'Obwald connaissent des droits de préemption liés aux prestations de services dans le cadre de l'encouragement à la construction de logements (rapport OFL 2014, p. 12).

Pour résumer, il convient de retenir que les cantons et les communes recourent déjà à des mesures de régulation complémentaires aux conditions générales du droit du bail. Il faut donc

¹ Interpellation Stampfli (Berne, PS) 045-2021 : « Que fait le Conseil-exécutif pour lutter contre les loyers trop élevés ? ». Lien : [interpellation 045-2021](#)

² Indice des prix de l'offre des logements locatifs de la région de Berne 2021, Wüest Partner AG. Lien : [Indice des prix de l'offre WP](#)

³ Aperçu pour l'année 2021 – Utilisation de la formule officielle pour communiquer le loyer initial. Office fédéral du logement (OFL). Lien : [Aperçu OFL](#)

⁴ Droit de préemption des communes – Rapport à l'attention du Conseil fédéral. Office fédéral du logement (OFL), 2014. Lien : [Rapport OFL](#)

s'attendre à ce que les possibilités d'œuvrer contre des loyers de l'offre excessifs en prenant des mesures supplémentaires soient assez réduites.

Dans ce contexte, le Conseil-exécutif propose de rejeter la présente motion.

Destinataire

– Grand Conseil