

**Le Grand Conseil
du canton de Berne**

**Der Grosse Rat
des Kantons Bern**

Jeudi (matin) 19 mars 2015

Interpellations de la Direction des finances

71 2015.RRGR.67 Interpellation 018-2015 Brand (Münchenbuchsee, UDC) Augmentation de la valeur locative: comment et pourquoi?

N° de l'intervention: 018-2015
Type d'intervention: Interpellation
Déposée le: 19.01.2015
Déposée par: Brand (Münchenbuchsee, UDC) (porte-parole)
Iseli (Zwieselberg, UDC)
Cosignataires: 0
Urgence: accordée le 22.01.2015
N° d'ACE: 169/2015 du 18 février 2015
Direction: FIN

Augmentation de la valeur locative: comment et pourquoi?

D'après le communiqué publié par la Direction des finances, les valeurs locatives vont être adaptées dans 143 communes en 2015, dans le but de « restaurer l'égalité de traitement fiscal ». La liste accompagnant le communiqué montre toutefois qu'en fait d'adaptation, il s'agit d'augmentation.

Le Conseil-exécutif est prié de répondre aux questions suivantes que suscite l'attitude de la Direction des finances :

1. Pourquoi cette adaptation n'intervient-elle pas dans le cadre d'une révision générale des valeurs officielles et sur quelle base légale l'Intendance des impôts s'appuie-t-elle pour procéder de la sorte ?
2. Un recensement des loyers a permis d'établir des statistiques sur plus de 11 000 objets. Selon quels critères a-t-on évalué ces statistiques ? Le Conseil-exécutif est-il disposé à publier le détail de ces statistiques ?
3. Les différentes catégories de valeur locative vont-elles aussi être modifiées et pourra-t-on désormais voir cohabiter plusieurs catégories dans une même commune ?
4. N'a-t-on pas des communes dans lesquelles la valeur locative représente plus de 60 pour cent du prix pratiqué localement ? Dans l'affirmative, pourquoi ne baisse-t-on pas ces valeurs locatives ?
5. L'augmentation se fonde sur des chiffres datant de 2012. Depuis, le taux d'intérêt de référence a baissé de 0,5 pour cent, un fait invoqué par certains pour réclamer une baisse des loyers de 5,82 pour cent. En a-t-on tenu compte dans l'adaptation des valeurs locatives ? Dans la négative, pourquoi ?

Réponse du Conseil-exécutif

L'adaptation des valeurs locatives est du ressort de l'Intendance des impôts. L'Intendance des impôts a donné des informations sur l'adaptation des valeurs locatives prévue pour 2016 lors de sa conférence de presse annuelle du 16 janvier 2015 (cf. diapositives 44 à 51 du [diaporama](#)¹).

Voici les réponses du Conseil-exécutif aux questions posées:

Question 1:

La base légale de l'estimation de la valeur locative se trouve à l'article 25, alinéa 4 de la loi sur les impôts, dont voici la teneur: « Les valeurs locatives des immeubles affectés à l'usage personnel sont fixées de manière modérée sur la base de la valeur marchande locale, compte

¹<http://www.be.ch/portal/fr/index/mediencenter/medienmitteilungen.assetref/dam/documents/portal/Medienmitteilungen/fr/2015/01/2015-01-16-folienreferat-b-knuesel-sv-fr.pdf>

tenu de l'encouragement de l'accès à la propriété et de la prévoyance individuelle. » En vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, le gros des valeurs locatives ne peut pas être inférieur à 60% des loyers pratiqués sur le marché locatif local pour l'imposition cantonale et communale et à 70% pour l'impôt fédéral direct. Le déroulement concret de la fixation de la valeur locative et de la valeur officielle est expliqué dans la brochure « [Explications sur le système d'évaluation fiscale des immeubles et des biens-fonds du canton de Berne](#) »².

Les valeurs locatives se fondent donc sur les **loyers pratiqués sur le marché locatif** alors que les valeurs officielles se fondent sur les **prix de vente** des mêmes objets. Ces deux marchés n'évoluent pas forcément parallèlement. Il n'y a donc aucune raison d'attendre une révision générale des valeurs officielles pour adapter les valeurs locatives. D'ailleurs, l'Intendance des impôts n'a pas procédé de la sorte précédemment.

Question 2:

L'Intendance des impôts a recensé les loyers effectivement versés pour toutes les maisons familiales et propriétés par étage données en location dans le canton de Berne qui étaient pertinentes pour les statistiques. Ces données ont été recueillies à partir des indications fournies par les bailleurs et bailleuses dans leurs déclarations d'impôt; elles relèvent donc non seulement de la protection des données, mais aussi du secret fiscal puisqu'elles apparaissent dans des déclarations d'impôt. Etant donné que les chiffres utilisés pour établir les statistiques pourraient permettre de remonter à leur source, c'est-à-dire à l'une ou l'autre déclaration d'impôt, il n'est pas possible de publier le détail de ces statistiques.

Question 3:

Non. Les catégories de valeur locative n'ont pas été modifiées. Elles peuvent l'être uniquement lors d'une évaluation générale des valeurs officielles. Le classement de chaque commune dans ce qu'il est convenu d'appeler une catégorie de valeur locative fait partie intégrante de la fixation des valeurs officielles et est réglementé par les normes d'évaluation non agricoles de la Commission cantonale d'estimation.

Question 4:

D'après les statistiques de l'Intendance des impôts, il n'y a aucun cas de valeur locative supérieure à 60 pour cent du prix pratiqué localement.

Question 5:

Les valeurs locatives sont adaptées en fonction des conditions réelles du marché locatif durant la période d'évaluation 2012 et non pas en fonction du taux de référence.

Le taux de référence est un outil du droit du bail visant à influencer sur les loyers et le marché locatif. Du reste, il faut aussi tenir compte de l'évolution du renchérissement et des frais d'entretien immobilier dans l'adaptation des loyers. Le taux de référence n'est donc qu'un élément parmi d'autres aménagé par le droit du bail pour adapter les loyers. Compte tenu de la demande manifestement forte en objets de location, les conditions permettant d'imposer effectivement une réduction des loyers du marché qui aurait un impact sur les valeurs locatives en se fondant sur le taux de référence ne sont pas toujours réunies.

Annexe 2

Urgence des interventions parlementaires

Le Bureau a accordé l'urgence aux interventions suivantes :

²http://www.fin.be.ch/fin/fr/index/steuern/steuererklaerung/amtlicher_wert.assetref/dam/documents/FIN/SV/fr/Wegleitungen/Aktuelles_Steuerjahr/wl_ert-amtliche-bewertung_fr.pdf

- 034-2015 Motion Zumstein (Bützberg, PLR). Elaboration concertée d'une stratégie cantonale de la santé
- 049-2015 Motion Bühler (Cortébert, UDC). Liaison directe : ne coupez pas la route cantonale entre Roches BE et Choindex JU
- 052-2015 Motion Zuber (Moutier, PSA). Création d'un fonds de soutien à l'économie d'exportation et au tourisme pour résister à la crise monétaire
- 058-2015 Motion Brand (Münchenbuchsee, UDC). Musée des Beaux-Arts de Berne et collection Gurliitt
- 061-2015 Interpellation Berger (Aeschi, UDC). Intérêts sur l'impôt payé d'avance
- 068-2015 Motion Kipfer (Thoune, PEV). Mise en œuvre des prescriptions sur les assurances sociales - Réduction des primes de l'assurance-maladie - Critères d'octroi de la réduction
- 069-2015 Interpellation Berger (Aeschi, UDC). Chasseurs et animaux blessés
- 073-2015 Motion UDC (Knutti, Weissenburg). Avancement rapide de la révision de la loi sur la police
- 076-2015 Motion PEV (Gsteiger, Eschert). Islam : combattre les dérives et limiter l'endoctrinement
- 085-2015 Motion Knutti (Weissenburg, UDC). Régions sans conférence régionale : pas d'inégalité de traitement
- 086-2015 Motion Fuhrer-Wyss (Burgistein, PS). Domaine agricole de Hondrich : continuer l'exploitation bio
- 092-2015 Motion PS-JS-PSA (Aebersold, Berne). Affecter l'excédent de revenus au financement des grands projets d'infrastructure
- 093-2015 Motion Rüeegsegger (Riggisberg, UDC). Adaptation des étables des domaines agricoles de Rütli et de Hondrich
- 094-2015 Interpellation Speiser-Niess (Zweisimmen, UDC). Rétribution des prestations d'intérêt général : mise en oeuvre de la motion Zumstein 246-2011
- 095-2015 Interpellation Speiser-Niess (Zweisimmen, UDC). Sponsoring hospitalier : faire la transparence
- 096-2015 Interpellation Seiler (Trubschachen, Les Verts). Aménagements routiers de l'Emmental : où en est-on ?

L'urgence a été refusée aux interventions suivantes :

- 050-2015 Motion Schnegg (Champoz, UDC). Pour une utilisation cohérente des montants versés par la BNS au canton de Berne
- 053-2015 Motion Berger (Aeschi, UDC). Coûts d'un centre d'hébergement pour requérants d'asile
- 054-2015 Motion Studer (Niederscherli, UDC). Préparation des séances de CDAS : recourir aux services de la CSoc
- 062-2015 Interpellation Rudin (Lyss, pvl). Autorités de protection de l'enfant et de l'adulte : des indicateurs pour apprécier la situation
- 064-2015 Interpellation Guggisberg (Kirchlindach, UDC). Reithalle à Berne : la police a besoin du soutien des autorités politiques !
- 067-2015 Motion Burkhalter (Rümligen, PS). Financement de projets routiers avec les moyens d'un fonds
- 070-2015 Interpellation Trüssel (Trimstein, pvl). Déconstruction de la centrale de Mühleberg : coût pour le canton
- 071-2015 Motion Geissbühler-Strupler (Herrenschwanden, UDC). Sécurité de la population : la police doit pouvoir faire son travail
- 072-2015 Motion Krähenbühl (Unterlangenegg, UDC). Explosion des coûts du placement d'enfants et d'adolescents
- 074-2015 Interpellation Geissbühler-Strupler (Herrenschwanden, UDC). Plus de leçons = de meilleurs résultats ?
- 081-2015 Motion Müller (Orvin, UDC). Donner plus de latitude aux services sociaux dans le recrutement du personnel
- 082-2015 Motion Schnegg (Champoz, UDC). Soutenir efficacement la formation duale (apprentissage) et plus particulièrement dans les branches techniques

083-2015 Motion Lanz (Thoune, UDC). Raccourcir la durée des procédures

088-2015 Motion Gasser (Bévilard, PSA). Apprenti-e-s francophones dans l'administration cantonale

089-2015 Motion Gasser (Bévilard, PSA). Modification de l'ordonnance sur le statut du personnel enseignant (OSE)

097-2015 Motion Messerli-Weber (Nidau, PEV). Affecter systématiquement les bénéfices de la Banque nationale à la réduction de la dette

098-2015 Motion Brand (Münchenbuchsee, UDC). Evaluation des immeubles : respecter la jurisprudence du Tribunal administratif