



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 176-2022
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2022.RRGR.294

Déposée le : 05.09.2022

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Siegenthaler (Bern, PS) (porte-parole)
de Quervain (Bern, Les Verts)
Stotzer-Wyss (Büren an der Aare, PEV)

Cosignataires : 36

Urgence demandée : Oui
Urgence accordée : Non 08.09.2022

N° d'ACE : 284/2023 du 8 mars 2023
Direction : Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement
Classification : -
Proposition du Conseil-exécutif : **Rejet**

Garantir la transparence sur le loyer antérieur : pour des loyers équitables !

Le Conseil-exécutif est chargé

1. Si le taux de logements vacants est inférieur à 1,8 % dans l'ensemble du canton ou dans un arrondissement administratif, les bailleuses et les bailleurs sont tenus d'utiliser le formulaire prévu à l'article 270, alinéa 2 du Code des obligations (CO) lors de la signature d'un contrat de bail.
2. Si le taux de logements vacants d'une commune est inférieur à 1,5 %, celle-ci est habilitée à rendre le formulaire obligatoire sur son territoire.

Développement :

La hausse constante des loyers touche aussi le canton de Berne. Dans les centres comme Thoun ou Berne, le taux de logements vacants est largement inférieur à 1 %, mais la problématique touche également de plus en plus de régions rurales. Pour les locataires, il est dès lors difficile de trouver un logement abordable sur le marché. L'augmentation des charges à laquelle seront confrontées nombre de locataires en raison de l'invasion russe en Ukraine rend encore plus urgente l'adoption de mesures préventives pour atténuer l'augmentation des prix. Pour de nombreux ménages, les coûts liés au logement constituent l'un des postes de dépenses les plus importants et ont des répercussions majeures sur le pouvoir d'achat des Bernoises et des Bernois.

Afin de lutter contre les loyers abusifs et de promouvoir les baux équitables, il est nécessaire de renforcer la transparence sur le marché locatif bernois. Lorsque les locataires connaissent le loyer que payait le ménage qui les a précédés, ils peuvent contester les augmentations de loyer abusives. Comme le font d'autres cantons et comme le prévoit l'article 270, alinéa 2 CO, le

Conseil-exécutif est dès lors appelé à rendre obligatoire le formulaire prévu à cet effet et à permettre aux communes particulièrement touchées par la pénurie de logements d'en faire de même. Avec l'obligation de recourir au formulaire, les bailleuses et les bailleurs sont tenus d'indiquer sur le contrat de bail le montant du loyer payé par la ou le locataire précédent. Les augmentations de loyer exorbitantes, interdites par le droit du bail au niveau fédéral, peuvent ainsi être identifiées et contestées plus facilement. Cela renforce la position de celles et ceux – bailleuses ou locataires – qui ont un intérêt à ce que les contrats de bail soient équitables et déploie un effet globalement modérateur sur l'augmentation des loyers dans le canton de Berne. Il s'agit par ailleurs d'un instrument simple et non bureaucratique, qui a déjà fait toutes ses preuves dans d'autres cantons.

Motivation de l'urgence : les locataires sont soumis à des pressions importantes, et le taux de logements vacants diminue. Il est indispensable d'adopter aussi rapidement que possible des mesures préventives afin d'atténuer les augmentations de loyer.

Réponse du Conseil-exécutif

Le Conseil-exécutif partage les préoccupations des motionnaires concernant le bon fonctionnement du marché locatif et l'augmentation des charges, notamment liée à la forte hausse des prix du mazout, du gaz et de l'électricité. Le Conseil-exécutif constate d'ailleurs que le marché locatif est tendu dans la majorité des arrondissements administratifs.

Dans le canton, le taux de logements vacants est actuellement de 1,48 %¹. Le taux de logements vacants est recensé par les communes sur la base du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL) et au moyen de sondages ou de l'observation du marché des annonces.² Ces modes de recensement sont très imprécis et fournissent des données d'une qualité insuffisante, ce qui a des répercussions négatives surtout pour les petites valeurs de référence. Ainsi, le taux de logements vacants peut fluctuer considérablement, en particulier dans les petites communes, du fait du faible nombre de logements. Par ailleurs, le taux de logements vacants ne reflète pas forcément l'offre sur le marché du logement locatif, car ce taux est un indice mixte. Outre les logements proposés à la location permanente, il comprend également les logements vacants proposés à la vente³. Cette caractéristique fausse la pertinence du taux de logements vacants en ce qui concerne l'offre de logements locatifs, a fortiori lorsque le marché de la location et celui de la propriété évoluent différemment, comme cela a été le cas ces dernières années. En résumé, le taux de logements vacants comporte de nombreuses incertitudes, de sorte qu'il ne peut pas être considéré comme un critère absolu pour évaluer l'état du marché locatif.

Les cantons de Bâle-Ville, Lucerne, Neuchâtel, Vaud, Zoug et Zurich notamment ont rendu le formulaire obligatoire lorsque le taux de logements vacants est inférieur à 1,5 %. Ils n'ont pas encore évalué si l'introduction du formulaire obligatoire avait permis d'atteindre les objectifs visés, à savoir empêcher les loyers abusifs et freiner la hausse des loyers. Il n'existe qu'un seul travail de master⁴ sur ce thème, qui n'a pu établir ni corrélation ni lien de causalité entre l'introduction du formulaire obligatoire et le niveau des loyers.

Du point de vue du Conseil-exécutif, la hausse des loyers a toutefois des raisons essentiellement économiques : ainsi, la baisse de l'activité de construction de logements ainsi que la diminution du taux de logements vacants entraînent une réduction de l'offre excédentaire, ce qui fait

¹ DEEE : parc de logements, logements vacants, taux de logements vacants dans le canton de Berne, 2022

² Office fédéral de la statistique: Dénombrement des logements vacants - Directives

³ Office fédéral de la statistique : Informations sur les logements vacants

⁴ https://www.curem.uzh.ch/static/abschlussarbeiten/2016/Lischer_Romana_AbAr_Lg15-16.pdf

monter les prix. L'inflation et la hausse prévisible du taux d'intérêt de référence influencent également les loyers. Le Conseil-exécutif doute donc que l'introduction d'une obligation pour les bailleuses et bailleurs d'indiquer le loyer payé par la ou le locataire précédent (au moyen d'un formulaire) permette de ralentir sensiblement la hausse des loyers. À cela s'ajoute le fait que l'introduction du formulaire obligatoire entraîne des charges administratives pour les bailleuses et bailleurs ainsi que pour l'administration cantonale (examen préalable du formulaire).

Même si le Conseil-exécutif partage les préoccupations des motionnaires concernant le marché locatif, il considère qu'il ne serait pas judicieux d'introduire le formulaire obligatoire. Il propose donc de rejeter la motion.

Destinataire

– Grand Conseil