

Mercredi (après-midi) 10 juin 2015

Interpellations de la Direction de l'économie publique

121 2014.RRGR.1136 Interpellation 218-2014 Schindler (Berne, PS)

L'Assurance immobilière pousse les loyers à la hausse dans le quartier de la Lorraine

N° de l'intervention: 218-2014
Type d'intervention: Interpellation
Déposée le: 17.11.2014
Déposée par: Schindler (Berne, PS) (porte-parole)
Cosignataires: 0
N° d'ACE: 448/2015 du 22 avril 2015
Direction: ECO

L'Assurance immobilière pousse les loyers à la hausse dans le quartier de la Lorraine

A la Lorraine, les prix des appartements explosent. A l'achat, un appartement peut coûter jusqu'à 10 000 francs au mètre carré. Les habitants et habitantes du quartier sont inquiets de cette évolution et résistent dès qu'ils le peuvent.

L'Assurance immobilière Berne (AIB) contribue elle aussi à cette spéculation. En automne 2012, elle a fait l'acquisition d'un immeuble à la Nordweg et l'a complètement rénové. On connaît désormais le montant des loyers : des 3,5 pièces à partir de 2490 francs sans les charges et un 5,5 pièces à 4590 francs sans les charges. Le tout très sélect, comme on peut le voir dans la documentation de la régie.

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

1. L'Assurance immobilière Berne, qui appartient au canton de Berne, a-t-elle pour mission de participer activement à la surenchère des prix des terrains et des logements ? Avec ces loyers, on atteint de nouveaux records qui poussent également vers le haut les loyers habituellement constatés dans le quartier de la Lorraine.
2. Le Conseil-exécutif a-t-il donné de tels mandats à l'AIB ?
3. Que pense faire le Conseil-exécutif afin que les agissements d'une institution publique comme l'AIB ne pèsent pas sur les loyers et l'évolution d'un quartier ?

Réponse du Conseil-exécutif

Question 1

L'Assurance immobilière Berne (AIB) est un établissement autonome qui doit être géré dans l'intérêt des assurés selon les principes de l'économie d'entreprise. De plus, elle est financièrement indépendante du canton de Berne.

Dans ce contexte, l'AIB procède à des investissements durables et non spéculatifs sur le marché immobilier. Sa politique de placement est axée sur le rendement à long terme.

Elle a acquis l'immeuble sis à l'adresse Nordweg 6/8/10 à Berne dans le cadre de cette politique. Ce bâtiment est classé monument historique ; construit en 1889, il abrite des bureaux depuis les années cinquante.

Eu égard à l'intérêt public, l'AIB a décidé de transformer le bâtiment en immeuble d'habitation. Les logements sont en effet très recherchés en ville de Berne. Par suite de sa reconversion, ce bâtiment construit selon les normes de l'époque et soumis aux charges du Service des monuments historiques (SMH) devait faire l'objet d'un assainissement exhaustif.

La plupart des dépenses d'assainissement ont été générées par la reconversion susmentionnée, le renouvellement de toute l'infrastructure (sanitaires, chauffage, isolation) et l'application des charges imposées par le SMH. 13 logements de 2,5 à 5,5 pièces ont été créés. Les normes de construction

répondent aux besoins actuels des locataires. Afin de refinancer les investissements, les logements sont proposés aux prix du marché.

Question 2

L'AIB a pour mandat légal d'assurer les bâtiments sur le territoire cantonal en proposant une couverture illimitée contre les dommages causés par le feu ou dus aux éléments naturels (art. 4, 5 et 12, al. 1 de la loi du 9 juin 2010 sur l'assurance immobilière [LAlm ; RSB 873.11]). Elle dispose à cet effet des primes encaissées ainsi que des revenus des actifs immobilisés (dont font notamment partie les immeubles). Ces revenus lui sont indispensables pour honorer dûment son mandat. Elle choisit elle-même les placements qu'elle souhaite réaliser (art. 6 LAlm) et ne reçoit aucun mandat du gouvernement pour ce faire.

Question 3

Par ses investissements, l'AIB ne cherche pas à créer des logements subventionnés mais à préserver les intérêts des assurés en dégageant des rendements stables à l'aide de loyers conformes au prix du marché. En sa qualité d'entreprise à but non lucratif, elle peut, grâce à ces recettes, proposer une couverture illimitée en cas de dommage, tout en maintenant ses primes à bas niveau. Le Conseil-exécutif ne voit aucune raison d'intervenir dans la politique de placement de l'AIB.