



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 075-2023
Type d'intervention : Motion
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2023.RRGR.102

Déposée le : 15.03.2023

Motion de groupe : Non
Motion de commission : Non
Déposée par : Siegenthaler (Bern, PS) (porte-parole)
Ruch (Bern, Les Verts)
Brönnimann (Mittelhäusern, PVL)
von Bergen (Uetendorf, PEV)

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Non
Urgence accordée :

N° d'ACE : 985/2023 du 6 septembre 2023
Direction : Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement
Classification : Non classifié
Proposition du Conseil-exécutif : **Rejet**

Réintroduire une loi sur les logements à loyer modéré

Le Conseil-exécutif est chargé de soumettre au Grand Conseil la loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré (LELM), afin de créer une base juridique visant à accorder une capacité d'action au canton de Berne dans le secteur du logement.

Développement :

Le rapport sur l'évolution démographique dans le canton de Berne identifie les activités nécessaires pour faire face au changement démographique. Il estime la croissance de la population entre 2 % et 17 % d'ici à 2050 et anticipe son vieillissement. La question est de savoir comment le canton peut garantir à cette population supplémentaire les logements abordables dont elle a besoin et comment répondre aux besoins de la population âgée. Le rapport indique que les problèmes existants (pénurie de logements, cherté, diversification insuffisante) vont s'accroître. Souvent, les communes manquent des ressources et du savoir-faire indispensables pour mener activement une politique du logement de leur côté, tandis que le canton ne dispose pas de la base juridique nécessaire pour prendre des mesures dans ce secteur. Le rapport recommande donc de préparer une nouvelle mouture de la loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré. Pour sa part, le Conseil-exécutif ne voit aucune nécessité d'agir, compte tenu du « bon fonctionnement » du marché du logement. Dans la situation actuelle, caractérisée par une forte augmentation des loyers dans le canton et par la raréfaction des biens immobiliers, ce diagnostic doit être remis en question.

L'évolution économique du canton a partie liée avec un nombre suffisant de logements à prix abordable. De longs trajets quotidiens ont des effets négatifs sur la circulation, ils diminuent l'attrait des emplois et ils aggravent la pénurie de main-d'œuvre qualifiée. En outre, le canton

perd de sa substance fiscale si les gens habitent ailleurs. Pour pouvoir envisager sereinement l'avenir, le canton doit réagir aux changements démographiques et mettre en place les bases juridiques nécessaires.

La loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré peut être soumise immédiatement au Grand Conseil. Elle accorde au canton une capacité d'action dans le secteur du logement. Elle l'autorise à soutenir et à conseiller les maîtres d'ouvrage d'utilité publique dans la construction de logements adaptés aux besoins actuels et peut aider les communes dans la planification du logement. En l'espace de deux ans, la loi a permis d'approuver 21 projets, soit un volume de construction de 200 millions de francs. Certains de ces projets concernent en particulier le logement des personnes âgées. La loi est donc un instrument efficace pour relever les défis du marché du logement.

Réponse du Conseil-exécutif

Comme il l'a déjà expliqué dans sa prise de position¹ sur les recommandations formulées dans le rapport « Évolution démographique dans le canton de Berne » de l'entreprise IC Infraconsult AG, le Conseil-exécutif n'estime pas nécessaire d'introduire une nouvelle version de la loi sur l'encouragement de l'offre de logements à loyer modéré (LELM).

La LELM a été introduite au 1^{er} janvier 2011, pour une durée limitée à fin 2014, en tant que contre-projet indirect à l'initiative de l'association des locataires (ASLOCA) du canton de Berne pour des logements abordables (« *Günstig wohnen* »). La LELM avait pour objectif d'améliorer l'offre de logements à loyer modéré. À cet effet, le canton a pu soutenir financièrement le développement de projets lancés par des organismes construisant des logements d'utilité publique. Des subventions ont par exemple été octroyées pour des évaluations de sites, des études de faisabilité ou des travaux conceptuels. Il s'agissait de soutenir les organismes responsables de la construction de logements d'utilité publique à un stade précoce de leur projet, lorsque les autres sources de financement font souvent défaut. Pendant les quatre ans durant lesquels la LELM était en vigueur, 52 projets ont été soutenus au moyen de subventions d'un montant total d'environ 1,4 million de francs. Lors de la session de mars 2014, le Grand Conseil a refusé de lever la limitation à quatre ans de la durée de validité de la LELM.

Le Conseil-exécutif est conscient du fait que la situation sur le marché du logement locatif est actuellement tendue. Les causes en sont connues : depuis quelques années, la construction de logements ne parvient plus à suivre le rythme de la croissance démographique et à répondre à la demande. L'offre s'en trouve réduite, ce qui fait grimper les prix. De plus, la hausse du taux d'intérêt de référence entraîne une augmentation des loyers, et celle des prix de l'énergie se traduit par une augmentation des charges.

Le Conseil-exécutif doute fortement que, dans cette situation, les possibilités offertes par la LELM puissent avoir un effet sensible sur le marché du logement. Ce n'est pas le manque de moyens nécessaires pour les travaux préparatoires de planification qui bloque la construction de nouveaux logements, mais avant tout le fait qu'il est de plus en plus difficile de construire des logements. En raison de la densification voulue dans le cadre de l'aménagement du territoire, de moins en moins de nouvelles constructions sont réalisées en périphérie du milieu bâti, tandis que de plus en plus de projets de transformation et de densification sont menés en zone urbaine. Toutefois, cela implique des charges plus strictes et davantage d'oppositions, ce qui augmente le volume de travail des maîtrises d'ouvrage et peut entraîner des retards importants, voire l'abandon de certains projets.

¹ Évolution démographique dans le canton de Berne. Rapport sur la mise en œuvre du postulat 184-2019 déposé par la Commission des institutions politiques et des relations extérieures (CIRE), rapport du Conseil-exécutif du 1^{er} juin 2022

Réintroduire la LELM ne changerait rien à cette situation. Le soutien du canton n'entraînerait pas de hausse des constructions de logements locatifs (à loyer modéré) mais générerait uniquement des effets d'aubaine. Les projets de construction de logements qui bénéficieraient d'un soutien financier au titre de la LELM seraient réalisés même sans ces subventions. La réintroduction de la LELM ne serait donc pas pertinente et doit être refusée pour des raisons de politique financière.

Le Conseil-exécutif souligne en outre qu'en raison des grandes différences régionales au niveau des taux de logements vacants et des loyers de l'offre au sein du canton, un encouragement ciblé à l'échelle communale pourrait être plus judicieux. Il convient de tenir compte du fait que les villes dans lesquelles la pénurie de logements pourrait le plus s'accroître disposent déjà d'une politique active de construction de logements.² Les conditions générales de l'aménagement du territoire au niveau communal, telles que les prescriptions en matière de construction et de zonage, peuvent également être déterminantes pour la construction de logements.

Pour ces raisons, le Conseil-exécutif propose le rejet de la présente motion.

Destinataire
– Grand Conseil

² Ville de Berne : art. 1, al. 3 et art. 16b de l'ordonnance du 24 septembre 2006 sur les constructions de la ville de Berne (Bauordnung der Stadt Bern [SSSB-Nr. 721.1] et Fonds de la ville de Berne pour la politique foncière et du logement (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik der Stadt Bern))
Ville de Bienne : Règlement du 19 juin 2016 sur l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (RLog) (RDCo 8.5-1)
Ville de Thoune : Charte sur les constructions de logements (Thuner Wohnbau-Charta) et Stratégie du Conseil communal de la ville de Thoune en matière de logements (Wohnstrategie 2030 des Gemeinderats der Stadt Thun), août 2016