



Intervention parlementaire

Réponse du Conseil-exécutif

N° de l'intervention : 045-2021
Type d'intervention : Interpellation
Motion ayant valeur de directive : ☐
N° d'affaire : 2021.RRGR.70

Déposée le : 16.03.2021

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

Cosignataires : 0

Urgence demandée : Non
Urgence accordée :

N° d'ACE : 1051/2021 du 8 septembre 2021
Direction : Direction de l'économie, de l'énergie et de l'environnement
Classification : Non classifié

Que fait le Conseil-exécutif pour lutter contre les loyers trop élevés ?

L'Office de l'économie du canton de Berne publie régulièrement les loyers moyens des logements locatifs dans le canton de Berne selon les relevés de l'Office fédéral de la statistique¹. Au deuxième trimestre 2019, un appartement de quatre pièces par exemple se louait 1417 francs en moyenne, sachant que les prix varient d'une région à l'autre. Dans le secteur de Berne, le loyer moyen d'un quatre pièces s'élevait par exemple à 1650 francs.

Dans les faits cependant, dans la région de Berne, il est pratiquement impossible de trouver un appartement de quatre pièces pour moins de 2000 francs par mois. Il semblerait qu'il existe bel et bien une différence considérable entre les loyers des appartements proposés à la location et ceux des autres appartements. Dans les régions où le taux de logements vides est bas, les loyers sont parfois nettement supérieurs à la moyenne cantonale, mais aussi régionale. D'après l'Office fédéral de la statistique, les coûts de logement représentent entre dix et 30 pour cent du budget des ménages en fonction du niveau de revenus. Le logement est un besoin fondamental. Il est dès lors très choquant que nombre de personnes peinent à trouver un logement suffisamment grand et abordable. La politique a donc le devoir d'intervenir.

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

1. Le Conseil-exécutif estime-t-il lui aussi que les loyers proposés sont en partie nettement supérieurs à la moyenne ?
2. Quelles mesures le Conseil-exécutif prend-il pour contrer les loyers excessifs ?
3. A l'aide de quelles mesures le Conseil-exécutif soutient-il les communes et régions particulièrement touchées ?

¹ https://www.be.ch/portal/fr/veroeffentlichungen/statistiken.steckbrief.html/content/statistics/fr/9/immobilien_und_mietpreise

Réponse du Conseil-exécutif

Le Conseil-exécutif partage l'avis selon lequel le logement est un besoin fondamental. C'est pourquoi il observe en continu l'évolution du marché en se fondant sur les données de l'Office fédéral de la statistique. Il utilise à titre complémentaire les données récoltées par des organismes privés tels que l'Immo-Monitoring du cabinet Wüest & Partner. Les points ci-dessous sont des informations générales sur la formation des prix sur le marché du logement et sur le droit du bail. Les réponses aux questions de l'auteur de cette interpellation se trouvent en fin de document.

Loyers et offre de logements

L'interpellation aborde la différence entre les loyers en cours et les loyers de l'offre. Les loyers moyens publiés par l'Office fédéral de la statistique se fondent sur des enquêtes effectuées par échantillonnage et regroupent les loyers de tous les logements loués à un moment donné. Ils comprennent donc tant des locations de longue date que des nouvelles locations. Ces données sont relevées pour la Suisse, les cantons et les dix plus grandes villes du pays.

Loyer moyen pour des logements en CHF, 2017-2019

	Nombre de pièces				
	Total	2	3	4	5
Ville de Berne ¹	1323	1086	1328	1631	1958
Canton de Berne					
2019	1223	988	1187	1417	1691
2018	1196	971	1153	1397	1665
2017	1182	934	1133	1369	1629
Suisse					
2019	1362	1101	1317	1574	1910
2018	1347	1084	1296	557	1904
2017	1329	1061	1270	1519	1855

Métadonnées :

¹ Ville de Berne : Seules les données cumulées sont disponibles (2017-2019).

Loyer : Loyer net mensuel (sans les charges ni le chauffage) des logements de locataires et de coopérateurs

L'enquête structurelle porte sur les personnes âgées de 15 ans et plus qui vivent dans un ménage privé de la population résidente permanente.

Les personnes qui vivent dans des ménages collectifs, les diplomates, les fonctionnaires internationaux et leur famille ne sont pas pris en compte.

Source : Office fédéral de la statistique (OFS), enquête structurelle sur les loyers

Le tableau ci-dessous sur les loyers de l'offre dans les régions du canton de Berne indique uniquement les loyers des logements qui se trouvent sur le marché, c'est-à-dire qui sont publiés en vue d'une location. Aucune différenciation selon la date de construction du logement ou selon les normes d'aménagement n'est faite.

Loyers de l'offre des logements dans les régions MS²
Prix de l'offre du logement en CHF par mois
(médiane)

Régions MS	4 ^e trimestre 2020			
	Nombre de pièces			
	2	3	4	5
Aaretal	930	1210	1480	1740
Berne	1050	1370	1660	2000
Biel/Bienne	860	1130	1350	1640
Berthoud	850	1090	1350	1620
Cerlier-Seeland	880	1130	1410	1680
Jura bernois	700	890	1100	1330
Kandertal	860	1090	1350	1670
Haute-Argovie	800	1030	1270	1540
Haut-Emmental	800	1020	1280	1530
Oberland oriental	960	1240	1530	1870
Haut-Simmental-Gessenay	960	1220	1540	1890
Schwarzwasser	800	1000	1250	1530
Thoune	930	1220	1470	1780

Source : Wüest & Partner, Immo-Monitoring

Une autre variable qui a de l'influence sur le montant des loyers est le taux de logements vacants :

Taux de logements vacants³
2020

	Taux de logements vacants
Jura bernois	4.29
Biel/Bienne	2.94
Seeland	2.40
Haute-Argovie	4.24
Emmental	1.80
Berne-Mittelland	1.23
Thoune	0.91
Haut-Simmental-Gessenay	1.24
Frutigen-Bas-Simmental	1.00
Interlaken-Oberhasli	1.33
Canton de Berne	1.86
Suisse	1.72

Source : Office fédéral de la statistique (OFS), dénombrement des logements vacants, statistique « construction et logement »

² Région MS : l'Office fédéral de la statistique divise la Suisse en 106 régions MS (MS = mobilité spatiale). Celles-ci tiennent habituellement lieu de niveau intermédiaire microrégional dans l'analyse spatiale et dans la politique régionale.

³ Les logements vacants ou inoccupés au sens du présent dénombrement comprennent tous les appartements meublés ou non meublés, habitables et vides au jour de référence (1^{er} juin) et qui sont proposés pour une location durable ou mis en vente. Les maisons individuelles inoccupées et proposées à la location ou à la vente sont mises au même plan que les appartements. Les logements vacants déjà loués ou vendus pour une date ultérieure sont également pris en compte. Les logements de vacances ou les résidences secondaires sont considérés comme des logements vacants lorsqu'ils sont proposés pour une location durable (au moins trois mois) ou mis en vente.

Droit du bail

Le droit du bail est en grande partie régi par le Code des obligations (art. 253-273c CO). Le montant du loyer peut en principe être fixé librement selon le principe de la liberté contractuelle. Les dispositions concernant la protection contre les loyers abusifs posent toutefois des limites. Ainsi, le droit du bail est exclusivement régi par le droit civil fédéral. Les possibilités de sévir contre des loyers (trop) élevés dépendent de la législation civile. Par conséquent, seuls les locataires peuvent s'opposer à des loyers (trop) élevés. Le canton et les communes ne disposent d'aucune compétence en la matière.

Le Conseil-exécutif répond comme suit aux questions posées :

1. L'écart entre les loyers en cours et les loyers de l'offre diffère selon la région et la taille du logement. Sur la base des données disponibles, les loyers de l'offre ne peuvent être généralisés comme étant nettement supérieurs à la moyenne. Dans les communes où l'offre de logements est limitée, les loyers pour des logements mis en location peuvent être nettement plus élevés. La problématique ne réside pas dans le montant moyen ou dans le loyer de l'offre, mais dans l'offre trop limitée et les faibles taux de logements vacants.
2. Comme expliqué ci-dessus, le Conseil-exécutif n'est pas compétent pour exercer une influence sur la fixation des prix de location.
3. Voir la réponse à la question 2.

Destinataire

– Grand Conseil