



**Kanton Bern**  
**Canton de Berne**

Der Grosse Rat  
Le Grand Conseil

Votation populaire cantonale du 28 septembre 2025

---

**Initiative populaire « Pour des loyers  
équitables et abordables grâce  
à des loyers précédents transparents  
(initiative sur les loyers) »**

---

**1**



---

## **Initiative populaire « Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers) »**

---

La question qui vous est posée :

### **Acceptez-vous l'initiative populaire « Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers) » ?**

#### **L'objet de la votation**

En cas de pénurie de logements, les nouvelles et nouveaux locataires doivent être informés du loyer précédent à l'aide d'un formulaire. C'est ce que demande l'initiative populaire « Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers) ». L'initiative définit la pénurie de logements par un taux de logements vacants égal ou inférieur à 1,5 % sur l'ensemble du canton ou dans certains arrondissements administratifs.

Par cette réglementation, les personnes à l'origine de l'initiative veulent rendre les hausses de loyer injustifiées plus faciles à déceler pour les locataires. Elles partent également du principe que les bailleuses et bailleurs augmenteront les loyers avec plus de retenue si elles et ils doivent déclarer le loyer précédent. L'idée est de freiner ainsi la hausse continue des loyers.

Le Grand Conseil rejette l'initiative sur les loyers. Pour la majorité du Grand Conseil, elle ne contribue pas à améliorer la situation actuelle sur le marché du logement. Selon cette majorité, la déclaration des loyers précédents instaurée dans d'autres cantons n'a pas eu d'influence avérée sur les loyers. Au contraire, selon elle, l'initiative est source de travail supplémentaire et de bureaucratie.

---

Par 84 voix contre 66 et 2 abstentions, le Grand Conseil recommande de voter :

**NON**

 Informations complémentaires  
et vidéo explicative :  
[www.be.ch/projet1](http://www.be.ch/projet1)

Le projet en détail → page 4

---

## **Initiative populaire « Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers) »**

---

En cas de pénurie de logements, le loyer précédent doit être déclaré lors du changement de locataire. C'est la revendication portée par l'initiative sur les loyers. Le Grand Conseil rejette l'initiative. Par conséquent, une votation populaire s'impose.

Arguments avancés au Grand Conseil → page 10

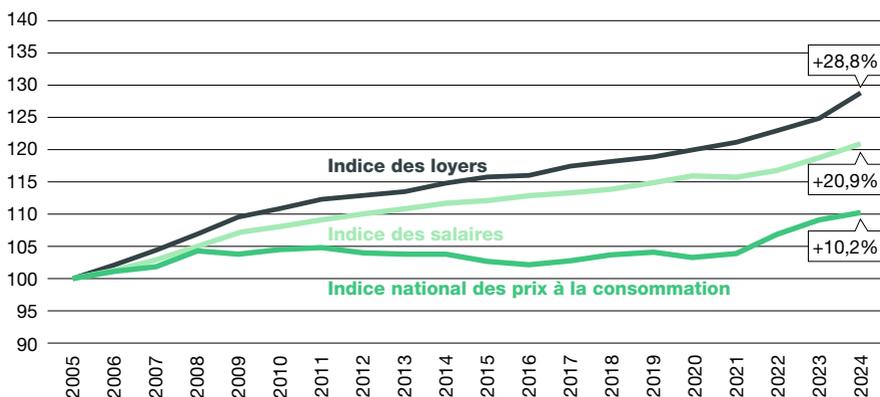
Prise de position du comité d'initiative → page 13

Texte soumis à la votation → page 15

## Contexte

Depuis quelques années, la pénurie de logements s'accroît dans le canton de Berne, comme dans l'ensemble du pays. Cette pénurie s'explique principalement par la croissance démographique, l'activité relativement faible enregistrée dans le secteur de la construction, le déclin du nombre de personnes par ménage et l'augmentation de la surface habitable par personne. En outre, les loyers sont en hausse depuis longtemps déjà ; ils ont augmenté de quelque 29 % au cours des 20 dernières années en Suisse (voir graphique). Ce sont surtout les loyers des logements loués pour la première fois ou reloués à la suite d'un changement de locataires (loyers proposés sur le marché) qui ont subi une progression. En revanche, les loyers des baux en cours (loyers existants) n'ont pas évolué de manière significative.

## Évolution des loyers en comparaison avec le renchérissement et la courbe des salaires en Suisse de 2005 à 2024



L'**indice des loyers** mesure l'évolution des loyers en Suisse (loyers nets, sans frais accessoires). Il englobe aussi bien les baux récemment conclus que les baux en cours depuis longtemps.

L'**indice suisse des salaires** mesure l'évolution des salaires bruts des personnes salariées.

L'**indice national des prix à la consommation** mesure le renchérissement des biens et services en Suisse. L'indice des loyers en est une composante.

Les valeurs des indices illustrent l'évolution par rapport à la valeur mesurée en 2005 (=100). Source des données : Office fédéral de la statistique.

## Que demande l'initiative ?

En octobre 2023, un comité d'initiative a déposé l'initiative populaire cantonale «Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers)». L'initiative demande que les bailleuses et bailleurs soient tenus de déclarer le loyer précédent au moyen d'un formulaire lors d'un changement de locataires. L'usage obligatoire d'un tel formulaire, appelé «formule officielle», ne s'appliquerait qu'en cas de pénurie de logements. De cette manière, l'initiative entend aider les nouvelles et nouveaux locataires à repérer les hausses de loyer injustifiées et à s'y opposer. Par ailleurs, l'initiative pourrait avoir un effet préventif sur l'augmentation des loyers. En effet, selon les personnes à l'origine de l'initiative, les bailleuses et bailleurs pourraient hésiter à augmenter outre mesure les loyers s'il leur faut déclarer le loyer précédent. Au demeurant, l'initiative ne modifie en rien les dispositions en vigueur quant au montant des loyers et aux possibilités de s'opposer à des loyers abusifs. Ces dispositions sont réglées de manière exhaustive par le droit fédéral.

## Quand l'usage du formulaire est-il obligatoire ?

Selon l'initiative sur les loyers, il y a pénurie de logements lorsque la part des logements vacants se situe à 1,5% ou en deçà (taux de logements vacants). Si ce taux est égal ou inférieur à cette valeur pour le canton dans son ensemble, le Conseil-exécutif est tenu de rendre obligatoire l'usage de la formule pour la conclusion des baux à loyer sur l'ensemble du territoire cantonal. Lorsque la part des logements vacants repasse au-dessus de 1,5% dans le canton, le Conseil-exécutif lève à nouveau cette obligation. Si le critère n'est rempli que dans certains arrondissements administratifs, mais pas dans le canton dans son ensemble, le Conseil-exécutif n'introduit l'obligation que dans les arrondissements administratifs concernés, et la lève lorsque le seuil de 1,5% est à nouveau dépassé.

Sur mandat de la Confédération, les communes recensent chaque année les logements vacants. La date du recensement est fixée au 1<sup>er</sup> juin. L'initiative propose d'introduire ou de lever l'obligation d'user de la formule officielle au 1<sup>er</sup> novembre si la situation a changé.

### Taux de logements vacants

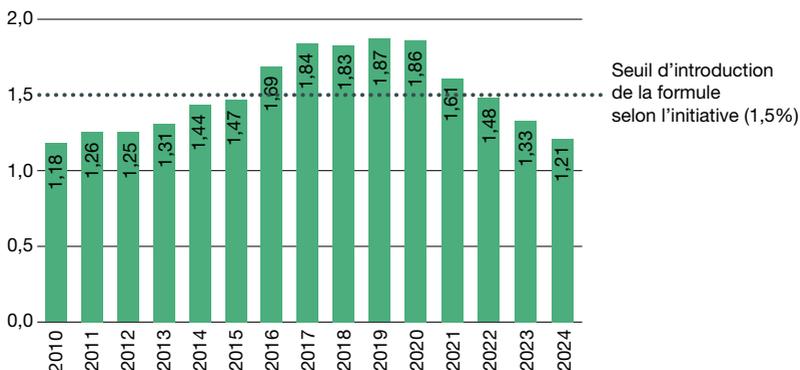
On entend par taux de logements vacants le pourcentage de logements vacants par rapport au nombre total de logements. Selon la définition de l'Office fédéral de la statistique, les logements vacants comprennent les appartements et les maisons mis en location permanente ou en vente sur le marché. Les logements sont recensés qu'ils soient meublés ou non, pourvu qu'ils soient habitables. Les logements de vacances et résidences secondaires habitables toute l'année sont aussi compris dans la statistique. Les appartements déjà loués ou vendus, mais pas encore occupés, ne sont pas comptés comme logements vacants.

## Situation des logements vacants dans le canton de Berne

Selon la statistique de 2024, le taux de logements vacants dans le canton de Berne se situe à 1,21 %. La condition préalable à l'obligation d'utiliser le formulaire sur l'ensemble du territoire cantonal est donc remplie, comme depuis 2022 déjà (voir graphique supérieur). Les différences entre les régions sont toutefois grandes. Le taux de logements vacants est le plus faible dans les trois arrondissements administratifs de l'Oberland bernois, en raison de leurs régions touristiques, et dans les arrondissements administratifs de Thoue et de Berne-Mittelland, qui se caractérisent par leurs centres urbains. La situation est bien moins tendue dans les arrondissements administratifs du Jura bernois, de la Haute-Argovie et de Biel/Bienne (voir graphique inférieur).

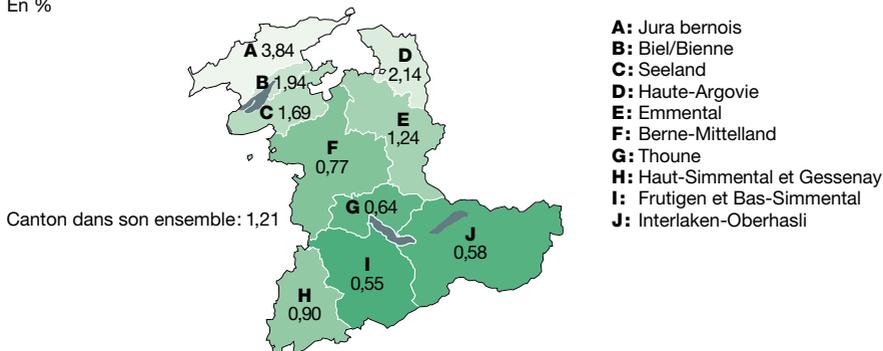
## Évolution du taux de logements vacants dans le canton de Berne 2010-2024

En %



## Taux de logements vacants dans les arrondissements administratifs en 2024

En %



# 1

## **Usage obligatoire de la formule officielle dans d'autres cantons**

En vertu du droit fédéral, en cas de pénurie de logements, les cantons peuvent rendre obligatoire, sur tout ou partie de leur territoire, l'usage d'une formule officielle pour déclarer le loyer précédent. Jusqu'à ce jour, neuf cantons ont recours à cette possibilité. Ils ont mis en place les bases légales pour faire entrer en vigueur l'obligation de remplir ce formulaire en cas de pénurie de logements. Une telle obligation s'applique pour l'heure aux cantons de Bâle-Ville, Fribourg, Genève, Lucerne, Zoug et Zurich dans leur intégralité. Dans les cantons de Neuchâtel et de Vaud, l'obligation ne s'applique actuellement qu'à certaines régions. Enfin, le canton du Valais a créé les conditions légales pour faire appliquer l'obligation, mais celle-ci n'est pas en vigueur pour le moment (état des données au 23 juin 2025).

## **Que faut-il indiquer dans le formulaire ?**

La formule officielle utilisée dans les cantons correspond à celle que les bailleuses et bailleurs doivent utiliser dans toute la Suisse conformément au droit fédéral lors d'une majoration de loyer survenant en cours de bail. Le droit fédéral prescrit aussi les indications que doit contenir le formulaire. Que ce soit pour un bail à loyer en cours ou un changement de locataire, les formulaires sont pour l'essentiel identiques: il s'agit avant tout d'indiquer l'ancien et le nouveau loyer ainsi que les frais accessoires, de même que les motifs si le loyer est majoré<sup>1</sup>. L'accord relatif au montant du nouveau loyer est nul si le formulaire n'est pas utilisé.

---

<sup>1</sup> Font également partie intégrante du formulaire les dispositions légales relatives à la contestation du loyer ainsi que les coordonnées des autorités de conciliation. En 2025, le Conseil fédéral a décidé l'ajout d'un complément au formulaire destiné à communiquer le loyer précédent, pour lequel il conviendra désormais d'indiquer également les valeurs les plus récentes du taux de référence et du renchérissement.

## La position du Grand Conseil

Le Grand Conseil a approuvé la validité de l'initiative sur les loyers lors de la session de printemps 2025. Il la rejette toutefois sur le fond. Du point de vue de la majorité du Grand Conseil, elle entraîne une charge administrative supplémentaire et de la bureaucratie. Pour la majorité, la hausse des loyers est due en premier lieu à la croissance de la population et de la demande, ainsi qu'au nombre trop faible de nouvelles constructions destinées au logement; l'initiative n'y changera rien. Elle ne contribuera pas non plus à améliorer la situation des prix, puisqu'aucun effet modérateur sur les loyers n'a été identifié dans les cantons ayant rendu la formule officielle obligatoire. Selon la majorité, il ne faut pas augmenter, mais réduire le nombre de prescriptions, afin de redynamiser l'activité de construction. Toujours selon la majorité, l'initiative recèle en outre des risques juridiques, puisque le bail à loyer est nul si le formulaire n'est pas rempli ou pas correctement. En 2023, le Grand Conseil avait déjà rejeté une motion dont l'objectif était similaire à celui de la présente initiative (motion 176-2022).

Une minorité du Grand Conseil est favorable à l'initiative sur les loyers. Selon elle, il arrive souvent que les loyers soient fortement majorés lors d'un changement de locataires, ce particulièrement en temps de pénurie de logements. Selon elle, le formulaire pour la transparence des loyers précédents pourrait prévenir les hausses de loyers abusives, tout en laissant la possibilité d'augmenter les loyers lorsque cela est justifié, par exemple après une rénovation.

# 1

## **Arguments avancés au Grand Conseil**

### **pour le projet**

- Ces 20 dernières années, les loyers ont progressé d'environ 30 % dans le canton de Berne. Les loyers s'envolent encore plus avec la pénurie de logements. Il faut prendre des mesures pour améliorer la situation des locataires.
- Rendre la formule officielle obligatoire est un moyen simple et efficace pour repérer les hausses de loyer injustifiées et y mettre un terme. Cette solution est déjà en place dans neuf cantons.
- L'obligation de déclarer le loyer précédent a un effet dissuasif sur les majorations injustifiées. Qui oserait ouvertement augmenter de plusieurs centaines de francs un loyer sans avoir rénové le logement ?
- L'usage obligatoire de la formule officielle n'implique pas de charge administrative élevée. Le formulaire est simple à remplir. Les bailleuses et bailleurs sont de toute façon déjà en possession des quelques indications à fournir.
- Aujourd'hui, il n'est pas aisé de déceler les loyers initiaux abusifs. Les locataires doivent exiger la communication du loyer précédent auprès de la personne titulaire du bail. Beaucoup n'osent pas le faire, de peur d'être malvus. La transparence sur les loyers précédents résout ce problème.
- La transparence est une condition indispensable au bon fonctionnement du marché. Cela est dans l'intérêt des locataires mais aussi des bailleuses et bailleurs. L'initiative renforce la confiance et l'équité des deux côtés.
- L'initiative ne vise pas à étendre le droit du bail. Elle contribue juste à faire respecter les règles en vigueur.

## contre le projet

- La hausse des loyers relève surtout de raisons économiques : on construit trop peu. Le renchérissement et la croissance démographique contribuent aussi aux loyers élevés.
- Bien que neuf cantons aient déjà rendu le formulaire obligatoire, l'effet de l'obligation de la formule sur le montant des loyers n'est pas prouvé.
- Il est illusoire de croire que la formule officielle va faire baisser les loyers. Dans les cantons l'ayant rendu obligatoire, les loyers sont toujours très hauts, comme le montrent les exemples de Zurich, Lucerne ou Bâle-Ville.
- L'usage obligatoire du formulaire entraîne un travail supplémentaire pour les bailleuses et bailleurs. Une augmentation des procès est aussi à craindre pour la Justice.
- Pour améliorer la situation du logement, il faut plutôt supprimer les obstacles bureaucratiques et non en ajouter d'autres. Il faut des procédures plus courtes et des prescriptions plus simples pour que les investissements privés dans la construction de logements puissent reprendre, mais certainement pas un formulaire supplémentaire.
- La protection des locataires est aujourd'hui déjà très développée. Les locataires peuvent recevoir des conseils gratuits auprès des organes de conciliation et contester les loyers initiaux abusifs.
- La non-observation de l'obligation de remplir le formulaire peut entraîner de lourdes conséquences juridiques : si la formule officielle n'est pas utilisée ou pas correctement, la majoration du loyer initial est nulle. Des demandes de remboursement seraient alors possibles encore des années après.
- Le taux de logements vacants comporte de nombreuses incertitudes et manque de précision. En outre, il ne permet pas de mesurer de façon absolue la pénurie de logements en location, puisqu'il comprend aussi les logements en propriété.

Résultat du scrutin au Grand Conseil :

**66 oui**

**84 non**



2 abstentions

1



## **Prise de position du comité d'initiative**

Les loyers ne cessent d'augmenter dans le canton de Berne. Ces 20 dernières années, ils ont progressé de près de 30%, alors même qu'ils auraient théoriquement dû baisser étant donné le droit du bail en vigueur. Par ailleurs, il y a de moins en moins de logements vacants. La situation est grave et loin de s'améliorer, au contraire : les logements abordables sont de plus en plus rares dans de nombreuses régions du canton. Pour contrer cette tendance, l'initiative sur les loyers lancée par l'Association des locataires exige de faire la transparence sur les loyers précédents en demandant aux bailleuses et aux bailleurs dans le canton de Berne de déclarer, lors d'un changement de locataires, le montant du dernier loyer perçu. Ainsi, il est plus facile pour les locataires de repérer les hausses de loyer abusives, puis pour l'organe de conciliation de les examiner et, au besoin, de les ajuster.

### **Pour des loyers équitables**

Le droit du bail prévoit des règles claires en matière de hausses des loyers. Hélas, les bailleuses et bailleurs ne les respectent pas toujours. Les locataires peuvent faire opposition, mais encore faut-il qu'elles et ils soient au courant. Connaître le loyer précédent aide les locataires à déceler les loyers abusifs et à vérifier le respect du droit du bail en vigueur.

### **Pour des logements abordables**

Les logements abordables se raréfient. La cause principale ? Les fortes augmentations de loyer lors des changements de locataires, lesquelles ne sont pas toujours justifiées. Faire la transparence sur les loyers précédents permet de lutter contre les majorations abusives et de maintenir des prix modérés. C'est donc un moyen important pour conserver des logements abordables.

### **Pour plus de transparence et de confiance**

La transparence sur le loyer précédent permet à chacune et à chacun de comprendre toute hausse de loyer – qui reste possible si elle est justifiée. Ne pas respecter les règles, c'est prendre le risque d'être démasqué. Des loyers précédents transparents contribuent d'emblée à la clarté des baux à loyer, ce qui renforce la confiance entre locataires et bailleuses ou bailleurs.

### **Un instrument simple et éprouvé**

L'initiative sur les loyers demande que les bailleuses et bailleurs déclarent à l'avenir le loyer précédent sur une formule en cas de pénurie de logements et justifient toute majoration du loyer initial. Avec cette solution, la charge de travail des bailleuses et bailleurs reste modérée et se limite aux cas de pénuries de logements. Neuf cantons ont déjà instauré la transparence des loyers précédents. Leur expérience montre la pertinence de cet instrument et l'effet préventif qu'il a sur les loyers excessifs.

Le texte de cette page a été rédigé par le comité d'initiative (art. 54, al. 3 LDP).

1



## Texte soumis à la votation

Arrêté du Grand Conseil concernant l'initiative populaire « Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers) »

*Le Grand Conseil du canton de Berne, vu les articles 58 ss de la Constitution cantonale<sup>1</sup>, sur proposition du Conseil-exécutif, arrêté :*

**1.**  
Le Grand Conseil prend acte du fait que l'initiative populaire « Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers) » déposée par le comité d'initiative a abouti avec 17 256 signatures valables (arrêté du Conseil-exécutif n° 1146 du 1<sup>er</sup> novembre 2023).

**2.**  
L'initiative, présentée sous la forme d'un projet rédigé de toutes pièces, a la teneur suivante :

« Les citoyens et citoyennes du canton de Berne soussignés déposent, en vertu de l'article 58 de la Constitution du canton de Berne du 6 juin 1993 et des articles 140 et suivants de la loi cantonale du 5 juin 2012 sur les droits politiques, l'initiative suivante revêtant la forme d'un projet rédigé de toutes pièces :

L'initiative populaire présentée sous forme d'un projet rédigé de toutes pièces demande de modifier la loi sur l'introduction du Code civil suisse du 28 mai 1911 (LiC-CS, RSB 211.1) comme suit :

**Art. 135a (nouveau) Déclaration du loyer précédent**

1 En cas de pénurie de logements, le Conseil-exécutif rend obligatoire l'usage de la formule officielle en vertu de l'art. 270, al. 2 CO pour la conclusion d'un bail sur l'ensemble du territoire cantonal ou dans certains arrondissements administratifs.

2 Il y a pénurie de logements, lorsque le taux de logements vacants dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs se situe à 1,5 % au plus. S'il repasse au-dessus de 1,5 % dans le canton ou dans certains arrondissements administratifs, le Conseil-exécutif lève à nouveau cette obligation.

3 Le Service compétent du canton de Berne recense chaque année au 1<sup>er</sup> juin le taux de logements vacants sur l'ensemble du territoire cantonal et dans les arrondissements administratifs.

4 Une modification de l'obligation d'user de la formule officielle entre en vigueur à partir du 1<sup>er</sup> novembre de l'année concernée. »

**3.**  
L'initiative est déclarée valable.

**4.**  
Le Grand Conseil rejette l'initiative.

**5.**  
L'initiative est soumise à la votation populaire avec recommandation de rejet.

**6.**  
Le présent arrêté sera publié dans la Feuille officielle.

Berne, le 4 mars 2025

Au nom du Grand Conseil,  
la présidente : Bühler  
le secrétaire général : Trees

## **Votation populaire cantonale du 28 septembre 2025**

Le Grand Conseil du canton de Berne recommande de voter comme suit :

---

**Initiative populaire «Pour des loyers équitables et abordables grâce à des loyers précédents transparents (initiative sur les loyers)»**

# NON

---

### **Message du Grand Conseil accompagnant les objets soumis à votation**

Approuvé le 23 juin 2025 par la Commission des institutions politiques et des relations extérieures;  
imprimé sur du papier produit en Suisse recyclé à 85-90 %



**Site Internet sur  
les votations**  
[www.be.ch/votations](http://www.be.ch/votations)



**Application sur  
les votations**  
VoteInfo