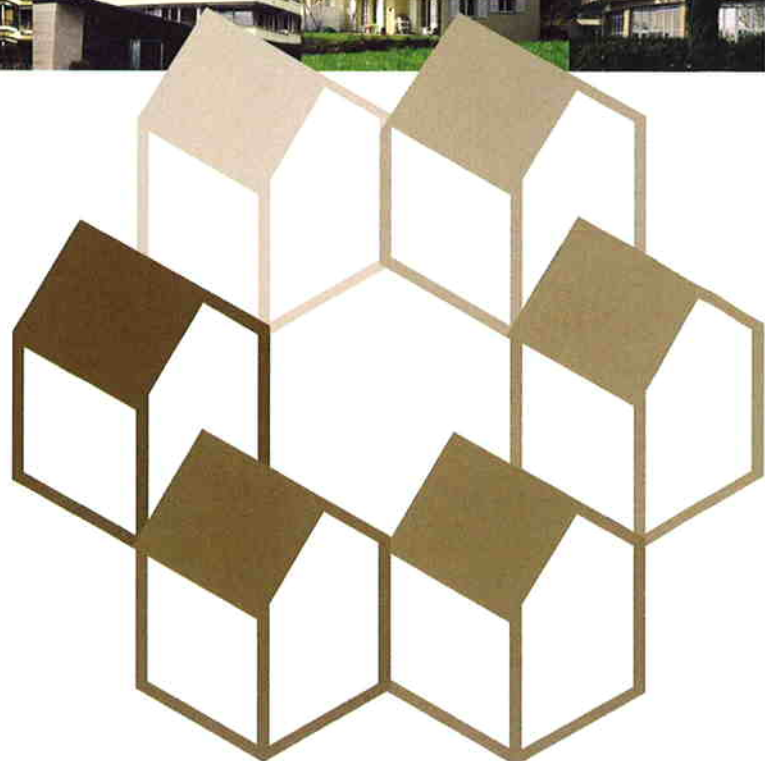




FÉDÉRATION
ROMANDE
IMMOBILIÈRE
RAPPORT
ANNUEL
2006 - 2007



Fédération romande immobilière - Rapport d'activité 2006 - 2007

Avril 2007

Sommaire

- **Tour d'horizon présidentiel** p. 2
- **Propos du Secrétaire général** p. 5
- **Merci au Président de la FRI,
Me Roland Niklaus** p. 6
- **Antenne fédérale** p. 7
- **Autres activités associatives et
marketing-communication**
 - Activités associatives p. 10
 - Revue Propriété p. 10
- **Petite fiche signalétique**
 - But p. 11
 - Structures p. 11
 - Activité p. 12
 - Secrétariat p. 12
 - Propriété p. 12
- **Annexe 1- Statistiques** p. 13
- **Annexe 2 - Sondage** p. 20

Tour d'horizon présidentiel

Situons l'activité de la Fédération romande immobilière ces douze derniers mois par quelques exemples clés pris dans le contexte économique-politique dans le monde et en Suisse.

Dans le monde

2006 a vu le départ pour un monde meilleur de plusieurs dictateurs :

- Au Chili, Augusto Pinochet est décédé à l'âge de 91 ans; de nombreuses voix demandent la déclassification des documents secrets détaillant les liens entre l'administration américaine et la dictature chilienne.
- En Irak, Saddam Hussein a été condamné à mort et exécuté.
- En ex-Yougoslavie, Slobodan Milosevic est décédé avant d'être jugé par le Tribunal pénal international.

Les caricatures de Mahomet parues dans la presse danoise, puis reprises dans la presse européenne au nom de la liberté d'expression, ont provoqué une vague de colère dans le monde entier.

La police britannique a déjoué un complot terroriste de grande ampleur visant à faire sauter en plein vol de nombreux avions au départ de Heathrow, ce qui maintenant complique fortement les déplacements aériens avec l'interdiction quasi totale de liquides dans les bagages à main.

Enfin, la victoire du parti démocrate aux Etats-Unis – qui a pris la majorité aussi bien à la Chambre des représentants qu'au Sénat – laisse présager d'importants changements dans la politique américaine.

En Romandie

Les comptes du canton de **Vaud** ont retrouvé des chiffres noirs, ce qui ne s'était pas vu depuis des dizaines

d'années. Le citoyen vaudois est de plus en plus surveillé, que ce soit par les caméras dans les écoles que par les nouveaux radars fixes installés sur l'autoroute.

En **Valais**, c'est le drame de la famille de la championne de ski Corinne Rey-Bellet qui a marqué les esprits; le monde du sport a heureusement pu se réjouir du titre de champion du monde de patinage artistique de Stéphane Lambiel.

A **Genève**, diverses polémiques ont secoué le canton, que ce soit les fausses notes de frais à l'Université, les amendes auto-supprimées par le responsable du dicastère municipal concerné, les muselières pour tous les chiens ou le retour des notes à l'école.

Le monde politique s'est par contre réjoui qu'une femme soit nommée à la présidence de la Confédération pour 2007.

A **Fribourg**, c'est le renouvellement des autorités politiques, aussi bien communales que cantonales, qui aura marqué l'année 2006, ainsi que le 500^e anniversaire de la garde pontificale.

Le retour du parti radical au gouvernement du canton du **Jura** a créé la surprise lors du deuxième tour des élections.

Relevons encore, avant d'en arriver aux sujets exclusivement immobiliers, que les citoyens suisses ont rejeté très nettement la caisse-maladie unique voulue par les partis de gauche.

Droit du bail

Dans notre "Mot du Président" de l'an dernier, nous écrivions que "le dossier du droit du bail n'est pas prêt de trouver une conclusion à court terme".

Après de stériles discussions au sein de la Commission fédérale du logement, une lueur d'espoir est en train de voir le jour : début mars 2007, une rencontre a été organisée à Berne par

Mme la Conseillère fédérale Doris Leuthard entre les représentants des propriétaires et des locataires. La Fédération romande immobilière a émis quelques propositions constructives – en accord bien entendu avec nos partenaires suisses alémaniques – et la balle est maintenant dans le camp de l'Office fédéral du logement pour organiser la suite des opérations.

Vente aux étrangers (Lex Koller)

Les propositions du Conseil Fédéral pour abroger la Lex Koller en introduisant des mesures compensatoires de durcissement des dispositions légales sur l'aménagement du territoire ont fait l'objet de nombreuses réflexions de notre service juridique.

De plus, l'autorisation exceptionnelle donnée à un promoteur égyptien dans le canton de Uri et le flou juridique des nombreux actes d'achat en suspens dans le canton du Valais ont provoqué de nombreuses prises de positions des milieux politiques, économiques et immobiliers.

Nous restons particulièrement vigilants sur ce dossier.

Tabelle d'amortissement

Constatant le nombre important de litiges relatifs à la réparation et au renouvellement des locaux et installations mis en location, la Fédération romande immobilière et l'Association suisse des locataires ont mis à disposition des locataires et des bailleurs une table de amortissement précises pour 260 références.

Cet accord, signé à Fribourg le 21 février 2007, devrait prévenir les conflits et permettre aux bailleurs et locataires de régler leurs différends à l'amiable.

Antenne fédérale

Nos yeux et nos oreilles à Berne ont toujours plus de travail, au vu de

l'immense production législative de nos autorités fédérales.

Afin d'améliorer l'efficacité de notre présence à Berne, deux mesures nouvelles ont été prises :

- Pour chaque sujet touchant de près ou de loin aux questions immobilières, motion, postulat ou interpellation, une fiche rédigée en français et en allemand donnant la position de la Fédération romande immobilière est distribuée à nos parlementaires.
- Chaque mois, les membres du comité de la Fédération romande immobilière reçoivent un document faisant l'état de l'avancement de tous les dossiers, projets de lois et consultations en cours en relation avec l'immobilier.

Finances

Le succès rencontré par notre journal "Propriété" dans sa nouvelle présentation ne cesse de croître, ce qui permet à nos finances de créer des fonds de réserve pour préparer les actions politiques et soutenir les campagnes à venir – l'épargne-logement sera certainement l'une des questions majeures de 2007.

Remerciements

Il me reste, au terme de ce rapide tour d'horizon 2006, l'agréable devoir de remercier tous les membres, toutes les collaboratrices et collaborateurs de la Fédération romande immobilière pour leur participation active et efficace à nos travaux, équipe parfaitement menée par M. Philippe Leuba.

Mais cette mission s'accompagne cette année d'une page spéciale. Je quitte la présidence de la Fédération romande immobilière – alerte octogénaire! – pour laisser la place à des forces jeunes, et je souhaite à mon successeur autant de plaisir et de satisfaction que j'ai eu la chance d'avoir durant toutes ces années consacrées au

monde immobilier, comme membre du comité de la Chambre vaudoise immobilière pour commencer il y a plus de 20 ans, pour ensuite en devenir président, puis délégué vaudois à la Fédération romande immobilière et enfin la présider.

Roland Niklaus,
Président

Propos du Secrétaire général

Il ne saurait être question d'établir le rapport annuel de la Fédération romande immobilière (FRI) sans adresser, d'emblée, nos remerciements à Me Roland Niklaus, Président sortant de charge. Grâce à son engagement sans faille à nos côtés, sa disponibilité et la confiance dont il a toujours honoré le soussigné, Me Niklaus a largement rempli son mandat. Les propriétaires romands et leurs représentants ne sauraient trop lui témoigner leur profonde reconnaissance.

A nouveau, les douze derniers mois ont été marqués par la volonté gouvernementale de modifier le droit du bail. L'abandon de la réforme conduite par M. le Conseiller fédéral Deiss fut immédiatement suivi par une autre tentative, toutefois moins ambitieuse, initiée par la nouvelle Cheffe du Département de l'économie. L'idée est, cette fois, de réviser la seule ordonnance d'application du droit du bail (OBLF) afin d'éviter un affrontement de principe entre bailleurs et locataires. La Fédération romande immobilière a travaillé d'arrache-pied afin de soumettre à Mme la Conseillère fédérale Leuthard des modifications concrètes de l'OBLF qui soient équilibrées et donc, qui confèrent à cette révision une chance d'aboutir. L'avenir nous dira si nos efforts ont porté leur fruit.

La défense politique des bailleurs ne doit pas occulter le travail effectué par la FRI, en collaboration avec les Chambres cantonales, en vue de faciliter la vie quotidienne des propriétaires. L'élaboration d'un règlement type d'administration et d'utilisation pour les PPE à deux lots et l'adoption d'une table paritaire d'amortissement en matière immobilière – négociée avec l'ASLOCA romande – concrétisent, entre autres, ce deuxième pan des activités de notre fédération.

La propriété connaît un regain d'intérêt réjouissant si l'on en croit les statistiques. Cette évolution est à la fois un encouragement et un défi pour la FRI. De plus en plus de gens partagent notre conviction : l'accès à la propriété

est un bienfait, pour l'ensemble de la société ! Il responsabilise l'individu, lui confère un surcroît de sécurité matérielle et, plus important encore, génère du bonheur ! Le bonheur d'être chez soi ! L'augmentation du nombre de propriétaires impose à la FRI de nouvelles responsabilités. La tâche qui lui est assignée est dès lors encore plus importante. Nous nous en réjouissons !

Avec le concours des Chambres cantonales, dont le dynamisme doit être souligné, la FRI relèvera avec enthousiasme les défis qui lui sont posés. Pour le bien de ses affiliés.

Philippe Leuba,
Secrétaire général