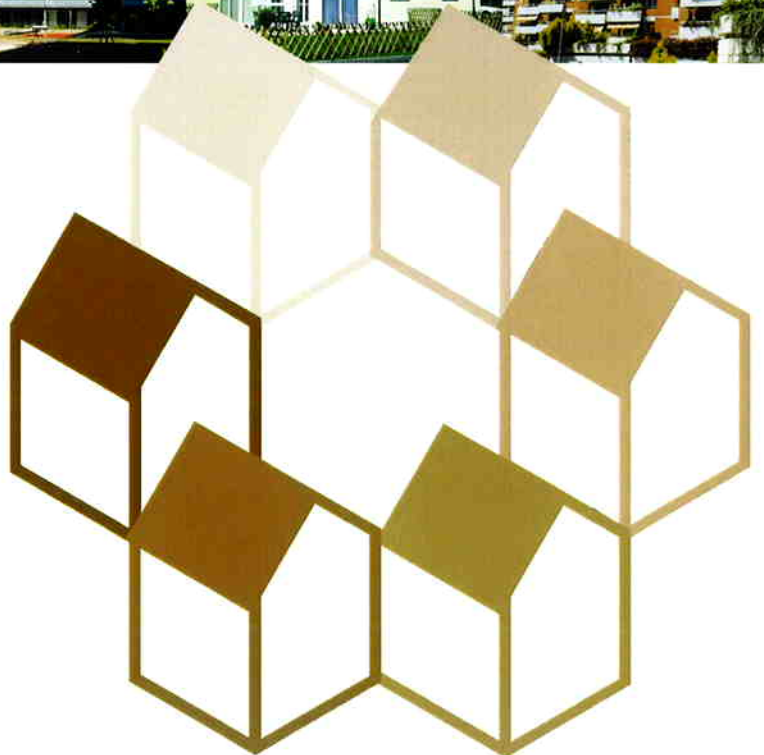




FÉDÉRATION
ROMANDE
IMMOBILIÈRE
RAPPORT
ANNUEL
2007 - 2008



Fédération romande immobilière - Rapport d'activités 2007 - 2008

Avril 2008

Sommaire

- **Message présidentiel** p. 2
- **Tour d'horizon du secrétariat général** p. 4
- **Rapport de l'Antenne fédérale** p. 7
- **Fiche signalétique**
 - But p. 9
 - Structures p. 9
 - Activités p. 11
 - Propriété p. 11
- **Annexe - Statistiques** p. 12

Message présidentiel

UN AN : PREMIER BILAN

Il y a un an, l'assemblée générale m'accordait sa confiance en me confiant la présidence de la FRI. C'est aujourd'hui pour moi l'occasion de dresser un premier bilan. Disons-le d'emblée, il est globalement positif.

Notre fédération fonctionne bien. Son équipe de direction est bien rôdée. Elle a accueilli notre nouveau secrétaire général début septembre. Efficacité, travail soigné et consciencieux, rapidité de réaction sont autant de qualités qui dès le début ont caractérisé la nouvelle équipe.

Le comité se réunit régulièrement. Il permet des échanges d'information et d'idées aussi indispensables qu'enrichissants entre les représentants des Chambres des cantons romands. Une participation plus soutenue des membres favoriserait encore davantage ces échanges.

Le magazine *Propriété* diffuse tous les mois auprès de 20'000 abonnés des informations pratiques et concrètes ainsi que des reportages complets et bien documentés. Un ouvrage de référence en Suisse romande. La FRI peut être fière de cet outil de communication qui a fait ses preuves.

Objectifs de la FRI : fédérer et rayonner

Après avoir passé en revue les moyens dont dispose la FRI, reste à définir les objectifs qu'elle doit atteindre. Ils sont à mon sens de deux ordres. Le premier se rapporte à ses relations internes, le second a trait à ses contacts et ses interventions vis-à-vis de l'extérieur.

La FRI regroupe 6 associations cantonales totalisant plus de vingt mille membres. Dans un coin de pays marqué par un fédéralisme toujours bien présent, la première tâche de notre organisation consiste à réunir autour de prises de position communes chacune de nos composantes. Il s'agit également de faire circuler les infor-

mations entre nos membres et de profiter mutuellement des structures professionnelles mises en place dans les plus grandes de nos Chambres.

Analyser les dossiers, se forger une opinion et la faire partager par l'ensemble des associations de propriétaires fonciers de Suisse romande, c'est bien. Faire passer le message dans l'opinion publique, c'est encore mieux. La FRI se doit d'être le fer de lance de tous les propriétaires de biens immobiliers romands. Elle doit encore par ailleurs intensifier l'appui qu'elle peut apporter notamment aux parlementaires romands sous la coupole fédérale.

En matière de politique fédérale précisément, il est indispensable que les différentes organisations de défense de la propriété immobilière parlent d'une seule voix. D'où la nécessité de développer encore nos relations avec l'Union Suisse des Professionnels de l'Immobilier (USPI) ainsi qu'avec nos partenaires outre Sarine. Comment convaincre un conseiller national non versé dans les dossiers touchant à l'immobilier de la pertinence de nos arguments, si les différents avis qu'il peut recueillir auprès des associations concernées divergent ?

Un exemple de réussite : le droit du bail

Comme vous le savez tous, le Conseil fédéral vient d'ouvrir une procédure de consultation sur un projet de refonte complète et en profondeur du droit du bail.

Ce projet reprend les règles regroupées dans un accord de principe signé par tous les partenaires le 13 novembre 2007. Les négociations ont été difficiles, chaque point discuté longuement. Sans une coordination préalable des représentants des bailleurs qui ainsi ont toujours parlé d'une seule voix, jamais l'accord n'aurait été ce qu'il est. Bien sûr, il est le fruit de concessions réciproques, comme tout accord négocié. Il n'est pas optimal. Il est cependant

acceptable, grâce au fait que l'avis concerté de nos milieux a été entendu.

Il est décevant, pour ne pas dire inadmissible, que quelques jours après la signature de cet accord, le président de l'Asloca romande revienne sur les engagements pris par son secrétaire général, comme si la signature de ce dernier au pied du document ne l'engageait qu'à titre personnel et ne liait pas l'organisation qu'il représente. Faire si peu de cas de la parole donnée s'apparente un peu à la contestation du loyer initial, spécialité des locataires romands.

Espérons que les Chambres fédérales accorderont plus de poids au texte signé qu'aux interventions personnelles d'un président en mal de reconnaissance médiatique.

Initiatives populaires

Je terminerai mon intervention en rappelant que la FRI soutient trois initiatives populaires fédérales visant à créer l'épargne-logement d'une part, à supprimer la valeur locative pour les bénéficiaires de l'AVS d'autre part.

Il est primordial que le nombre de signatures récoltées dans chaque canton romand soit conséquent. Cela démontrera le soutien que la FRI peut apporter à ses homologues suisses alémaniques. Ce sera aussi et surtout la preuve que le soutien à l'accession de la propriété est une préoccupation de notre population. Signez et faites signer !

Christian Blandenier,
Président

Tour d'horizon du secrétariat général

La FRI a pour vocation de dégager les préoccupations communes aux associations romandes de propriétaires et de les relayer auprès des autorités et de l'administration fédérales ainsi que des médias. Elle dispose d'un secrétariat général permanent, tenu par la Chambre vaudoise immobilière. Elle édite le mensuel Propriété, qui aborde des sujets politiques, économiques, juridiques, financiers et pratiques liés à la propriété foncière. Elle collabore étroitement avec les associations économiques et professionnelles dont elle est proche. Attachée au partenariat social, elle participe à diverses négociations paritaires. Reconnue pour son sérieux et sa représentativité, porte-parole de quelque 20'000 propriétaires privés et institutionnels, la FRI est une organisation qui compte dans le paysage immobilier suisse.

Révision du droit du bail

La FRI a participé activement aux discussions conduites par le Département fédéral de l'économie en vue de réviser l'ordonnance sur le droit du bail (OBLF) et de réformer en profondeur le chapitre du Code des obligations consacré au droit du bail. Elle a fait des propositions constructives et étayées (répercussion des travaux d'amélioration énergétique des bâtiments sur les loyers, recours facilité aux loyers indexés, etc.).

La nouvelle mouture de l'OBLF est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008. Quant à la modification du Code des obligations, elle a donné lieu à un accord, signé le 13 novembre 2007 par toutes les organisations faitières de propriétaires et de locataires. L'avant-projet de loi qui en résulte est en consultation publique jusqu'au 31 mai 2008.

Consultations

La FRI a examiné divers projets mis en consultation par les autorités fédérales ou des organisations professionnelles :

- simplification de la loi fédérale

régissant la taxe sur la valeur ajoutée (TVA);

- abrogation de la pratique Dumont;
- certificat énergétique des bâtiments;
- plans d'action pour l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables;
- incitation à prendre des mesures d'économie d'énergie dans le bâtiment.

En vue d'affiner sa stratégie dans le domaine de la politique énergétique, le comité de la FRI a auditionné M. Michael Kaufmann, sous-directeur de l'Office fédéral de l'énergie et chef du programme SuisseEnergie.

La FRI a participé au groupe de travail intercantonal chargé du suivi du projet de numérotation physique des bâtiments. Elle remercie M. Yann Sunier, directeur de la Chambre immobilière neuchâteloise, de l'avoir représentée au sein de cette commission.

Promotion d'initiatives populaires

La FRI tient le secrétariat romand du comité qui a lancé, sous l'impulsion de la Chambre économique du canton de Bâle-Campagne, l'initiative populaire fédérale « épargne-logement ». Cette initiative prévoit la possibilité de déduire du revenu imposable les dépôts effectués pour acquérir un premier logement à usage personnel situé en Suisse ou pour financer des mesures d'économies d'énergie. La FRI a organisé une conférence de presse à ce sujet le 30 août 2007, en présence de plusieurs parlementaires fédéraux.

La FRI participe à la récolte des signatures en faveur de deux initiatives populaires fédérales lancées par le HEV Schweiz. Ces initiatives visent l'introduction d'une épargne-logement ainsi qu'un réaménagement de l'imposition de la valeur locative au profit des

bénéficiaires de l'AVS.

Elections fédérales

Dans le magazine Propriété du mois de septembre 2007, la FRI a présenté les candidates et candidats aux élections fédérales proches de l'une ou l'autre des chambres immobilières cantonales. Le but était d'offrir à ces candidats une visibilité accrue et de contribuer ainsi de façon pratique à leur campagne électorale.

Réforme de la fiscalité des entreprises

La FRI a procédé à un examen de la réforme de la fiscalité des entreprises soumise en votation populaire le 24 février 2008 afin d'en identifier les volets qui concernent les propriétaires et l'économie immobilière. Elle a informé les chambres cantonales des deux avantages de la réforme : l'atténuation de l'imposition des dividendes versés par les sociétés immobilières et le report de l'imposition lors du transfert d'immeubles de la fortune commerciale à la fortune privée.

Collaboration associative

Au début de chaque législature, le Conseil fédéral détermine le nombre et la composition des commissions extra-parlementaires. Il a décidé de maintenir la Commission fédérale du logement, tout en en réduisant le nombre de membres. La FRI a réussi à y conserver son siège, ce qui lui permet de faire valoir ses positions et d'obtenir de précieuses informations relatives aux politiques publiques menées par la Confédération.

La FRI est un partenaire important de la Commission suisse des questions immobilières (CSQI), dont le secrétariat est tenu par l'Union suisse des arts et métiers. Il s'agit d'une plate-forme privée qui vise à fédérer les organisations faitières touchées, de près ou de loin, par la propriété foncière et l'économie immobilière. Dans un souci d'efficacité, les associations de proprié-

taires et de bailleurs sont en train de plancher sur une réorganisation complète de cette plate-forme ainsi que de son secrétariat. La FRI contribue activement à ces réflexions.

La FRI a adhéré au Tribunal arbitral national de la construction et de l'immobilier, créé par la Chambre genevoise immobilière. Le but est d'offrir une procédure simple de résolution des conflits, appropriée aux litiges importants de même qu'aux « petits » cas, notamment en matière de défauts de construction, de droit du voisinage, de bail commercial et de propriété par étage.

Partenariat social

La FRI a participé aux négociations qui ont conduit à la conclusion de l'accord relatif à la table paritaire romande d'amortissement des installations.

Elle s'est également impliquée dans les négociations visant le renouvellement de la force obligatoire du contrat-cadre romand. Elle a procédé aux démarches juridiques et administratives requises pour le compte de l'ensemble des partenaires (Union suisse des professionnels de l'immobilier et section romande de l'association suisse des locataires).

Communication

Soucieuse de renforcer sa présence dans les médias et de faire connaître ses positions auprès de l'opinion publique, la FRI a procédé à quelques aménagements de sa politique de communication :

- Le magazine Propriété est dorénavant adressé automatiquement et gratuitement à tous les parlementaires fédéraux romands de centre-droite, à quelques cadres supérieurs de l'administration fédérale ainsi qu'aux médias importants de Suisse romande.
- Le fichier d'adresses des journalistes et des médias tenu par la FRI