

Fédération romande immobilière - Rapport d'activités 2010 - 2011

Mai 2011

Sommaire

- **Message présidentiel** p. 3
- **Tour d'horizon du secrétariat général** p. 6
- **Rapport de l'Antenne fédérale** p. 18
- **Fiche signalétique**
 - But p. 21
 - Structures p. 22
 - Activités p. 23
 - Propriété p. 24
- **Statistiques** p. 26

Message présidentiel

QUATRE ANS : GARDER LE CAP – ALLER DE L'AVANT

Dans le domaine de l'immobilier, les projets ne manquent pas. Ils naissent dans la tête des architectes, puis se développent dans la serviette des promoteurs et finalement se concrétisent sur le terrain. On passe des premières réflexions abstraites à la réalisation concrète. Le souhait de chacun est de réduire au maximum l'écoulement du temps entre ces deux moments. Ce n'est pas toujours facile, tant le chemin peut être semé d'embûches : oppositions du voisinage, tracasseries administratives, contraintes légales. En général cependant, l'objectif final est atteint et les nouveaux habitants peuvent emménager.

L'année 2010 aurait pu être, en matière de législation immobilière, celle de l'aboutissement d'un grand projet, en gestation depuis très longtemps. Vous l'aurez deviné, je veux parler de la révision du droit du bail.

Droit du bail

Dans son rapport d'activité

2001-2002, la FRI indiquait s'être fixé une priorité : *trouver un droit du bail équilibré entre bailleurs et locataires afin d'assurer une stabilité pour ces prochaines années*. C'était toujours son intention il y a un an. Notre fédération, avec d'autres partenaires, s'est engagée fermement et avec conviction auprès des parlementaires fédéraux pour que l'accord signé le 13 novembre 2007, repris en grande partie par le Conseil fédéral dans son message du 12 décembre 2008, aboutisse à l'adoption d'un nouveau droit du bail, moderne, simple et moins procédurier.

La suppression du lien entre les loyers et le taux hypothécaire était l'objectif visé. Le Conseil des Etats a bien compris notre message et a adopté, contre l'avis du Conseil national, un texte allant dans ce sens. La commission des affaires juridiques du Conseil national a alors emboîté le pas à la Chambre haute et proposé au plénum d'accepter un nouveau droit du bail. C'est donc confiant que je suis allé suivre les débats du Conseil national, le 14 septembre 2010.

Le résultat, vous le connaissez : par 88 voix contre 86, la Chambre du peuple a refusé d'entrer en matière, signant ainsi l'arrêt de mort de la révision du droit du bail. Ce résultat est d'autant plus frustrant quand on sait que quinze parlementaires étaient absents au moment du vote et que sur les quinze, neuf font partie de groupes politiques qui ont soutenu le projet.

Que de temps perdu et d'énergie gaspillée dans de multiples séances pour finalement perdre à une courte majorité, qui plus est de circonstance... Le processus législatif est décidément bien compliqué, voire aléatoire, dans notre pays.

Après ces moments de déception, voire de découragement, il s'agit pourtant de garder le cap et d'aller de l'avant. La vie continue et déjà l'ASLOCA entame un nouveau combat : le calcul du taux hypothécaire de référence. Il faut bien justifier son existence...

Initiatives populaires

De la persévérance, il en faut

également dans les domaines de l'épargne-logement et de la valeur locative. Le traitement des deux initiatives y relatives suit son cours au Palais fédéral. Si l'espoir de voir se concrétiser nos demandes en matière d'épargne-logement est plutôt grand, il n'en va pas de même s'agissant de la suppression de la valeur locative. Il est décidément bien difficile de faire changer les choses dans notre pays.

Economies d'énergie dans les bâtiments

Le sujet est incontournable et donne lieu à de nombreuses démarches de diverses natures. La FRI salue le fait que la loi fédérale sur l'énergie laisse le choix aux cantons de rendre obligatoire ou non le CECB (certificat énergétique cantonal des bâtiments). Notre fédération soutient fermement le principe selon lequel il vaut mieux inciter que contraindre. La situation dans le canton de Neuchâtel est intéressante à ce propos : le premier projet de loi, concocté par un Conseiller d'Etat Vert, imposait le CECB à tous les propriétaires et entraînait obligatoirement des tra-

vaux d'assainissement en fonction du résultat obtenu. Le référendum soutenu notamment par la Chambre immobilière neuchâteloise et la FRI a abouti. Sur la base de la volonté populaire clairement exprimée, le nouveau projet de loi proposé par le gouvernement ne rend obligatoire le CECB que dans certaines circonstances bien particulières (demande de subvention ou bâtiment public) et n'impose pas de travaux d'assainissement si le diagnostic devait se révéler mauvais.

La FRI est par ailleurs membre de l'association EPImmo, plate-forme énergie immobilier, qui a pour objectif de développer un logiciel, utilisable via internet, dressant la situation énergétique d'un immeuble, puis proposant diverses variantes d'assainissement englobant l'aspect économique des travaux à entreprendre.

Fédérer à l'intérieur - Rayonner à l'extérieur

C'est ainsi que je résumais les objectifs de la FRI au moment

de prendre mon mandat. Je maintiens cette ligne de conduite et constate que, malgré la démission regrettable de la Chambre genevoise immobilière à la fin de l'année 2009, notre fédération permet une collaboration entre les chambres cantonales, dans l'intérêt de tous. C'est l'occasion pour moi de remercier sincèrement le secrétariat général pour son travail soutenu et les membres du comité pour leur engagement en faveur de notre cause.

Notre publication régulière, *Propriété*, donne une image dynamique de la FRI. Nos annonceurs l'ont bien compris; nous les remercions de leur soutien. Sur le plan fédéral, la FRI est connue et reconnue. Elle reste le partenaire privilégié en Suisse Romande et c'est tant mieux.

Christian Blandenier
Président

Tour d'horizon du secrétariat général

La FRI a pour vocation de dégager les préoccupations communes aux associations cantonales romandes de propriétaires et de les relayer auprès des autorités, de l'administration et des médias. Elle dispose d'un secrétariat général permanent, tenu par la Chambre vaudoise immobilière. Elle édite le magazine Propriété, qui aborde des sujets politiques, 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.

1. Quelques dossiers politiques emblématiques

1.1. Révision du droit du bail

La FRI a fourni des efforts importants en vue de faire aboutir la révision du droit du bail. Elle s'est alliée à l'Union suisse des professionnels de l'immobilier, à la Camera ticinese dell'economia fondiaria et à l'Association des Investisseurs immobiliers.

Malheureusement, le 14 septembre 2010, le Conseil national a définitivement refusé d'entrer en matière sur le projet de révision, par 88 non contre 86 oui et 10 abstentions. 15 parlementaires étaient absents au moment du vote.

La fidélité aux engagements pris n'a que peu de poids pour certains milieux. L'accord qui a servi de fondement au projet de révision a été négocié pendant plusieurs mois et signé le 13 novembre 2007 par toutes les associations faîtières de locataires et de propriétaires, y compris la FRI. Quelques jours après la signature du texte, l'association romande des locataires en a remis certains aspects en question. Fâchée par ce manque de loyauté, l'association suisse allemande des propriétaires, le HEV Schweiz, s'est par la suite à son tour désolidarisée de la réforme.

En l'état, le droit du bail n'est pas réformable. Malgré plusieurs tentatives de révision au cours des quinze dernières années, aucun projet n'a été en mesure de recueillir une majorité parlementaire ou

populaire.

Tout au plus peut-on imaginer à moyen terme une révision ciblée de l'ordonnance d'application du droit du bail, l'OBLF, qui relève de la seule compétence du Conseil fédéral. Cela permettrait d'améliorer un tant soit peu le droit actuel, par exemple en matière de loyers indexés.

1.2. Epargne-logement

Le 24 janvier 2011, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats (CER-CE) a déposé un projet de loi concernant l'épargne-logement.

Ce projet de loi doit servir de contre-projet indirect à deux initiatives populaires visant à introduire l'épargne-logement. Il prévoit de modifier la loi sur l'impôt fédéral direct et celle sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes. Il obligerait les cantons et la Confédération à introduire la possibilité de déduire du revenu imposable, pendant dix ans au maximum, l'épargne-logement constituée pour l'acquisition d'un premier

logement à usage personnel en Suisse (maximum 10'000 francs par an, le double pour les couples).

La FRI soutient ce projet de loi. L'article 108 de la Constitution fédérale confie expressément la tâche à la Confédération de favoriser l'accession à la propriété de son logement.

Pourtant, il n'existe aujourd'hui aucun instrument juridique ou financier spécifique permettant de mettre en œuvre cet objectif. Certes, les avoirs de la prévoyance professionnelle peuvent être retirés, à certaines conditions, en vue de l'acquisition d'un logement. Mais un tel retrait est fiscalisé, ce qui en limite le caractère incitatif. Il en résulte que le taux de propriétaires est très bas en Suisse en comparaison européenne.

Le projet de loi, qui porte à la fois sur l'impôt fédéral direct et les impôts cantonaux, comble opportunément une lacune. En outre, alors que les initiatives populaires veulent modifier la Constitution fédérale, le projet élaboré par la CER-CE vise à ancrer l'épargne-logement

dans la loi, ce qui est plus judicieux sur le plan institutionnel et plus rapide du point de vue procédural.

Le 3 mars 2011, le Conseil des Etats a accepté de justesse, grâce à la voix prépondérante du président, le projet de loi (17 oui, 17 non, 3 abstentions).

Lors de sa séance du 21 mars 2011, la Commission de l'économie et des redevances du Conseil national a décidé, à la majorité, de recommander d'accepter le projet de loi.

1.3. Valeur locative

I. L'initiative populaire

L'initiative populaire "sécurité du logement à la retraite" présente les caractéristiques suivantes :

- droit de choisir, dès l'âge de la retraite AVS, entre le maintien et la suppression de l'imposition de la valeur locative;
- droit exerçable en tout temps dès l'âge de la retraite AVS, mais une

seule fois et à titre définitif.

La décision de renoncer à l'imposition de la valeur locative aura les conséquences suivantes :

- suppression de la déductibilité des primes d'assurances, des frais d'administration par des tiers et des intérêts passifs;
- déductibilité des frais d'entretien admise jusqu'à concurrence d'un montant annuel de 4000 francs, adapté périodiquement au renchérissement;
- déductibilité des frais engendrés par des travaux visant à économiser l'énergie et à restaurer des bâtiments historiques admise à 100%.

II. Le contre-projet indirect du Conseil fédéral

Le contre-projet du Conseil fédéral présente les caractéristiques suivantes :

- suppression totale de

l'imposition de la valeur locative;

- suppression de la déductibilité des frais d'entretien, des primes d'assurances et des frais d'administration par des tiers;
- déductibilité des intérêts passifs admise jusqu'à hauteur de 80% du rendement de la fortune, majoré d'un montant dégressif de 5000 francs, respectivement de 10'000 francs pour les couples mariés, durant les dix années qui suivent l'acquisition du premier logement ;
- déductibilité des frais engendrés par des travaux visant à économiser l'énergie admise à 100% pour autant que les travaux soient particulièrement efficaces;
- déductibilité des frais occasionnés par des travaux de restauration de bâtiments historiques admise à 100%;
- introduction facultative par

les cantons d'un impôt d'attribution des coûts des résidences secondaires.

III. Le contre-projet indirect de la CER du Conseil des Etats, déposé le 25 janvier 2011

Le contre-projet de la CER du Conseil des Etats présente les caractéristiques suivantes :

- suppression totale de l'imposition de la valeur locative;
- suppression de la déductibilité des frais d'entretien, des primes d'assurances et des frais d'administration par des tiers;
- déductibilité des intérêts passifs admise jusqu'à hauteur de 80% du rendement de la fortune, majoré d'un montant de 6000 francs, respectivement de 12'000 francs pour les couples mariés, diminuant de 5% par an durant les vingt années qui suivent l'acquisition du premier logement;

- aucune déduction des frais engendrés par des travaux visant à économiser l'énergie même si les travaux sont particulièrement efficaces;
- aucune déduction des frais occasionnés par des travaux de restauration de bâtiments historiques;
- création d'une base constitutionnelle permettant aux cantons de prélever un impôt réel sur les biens immobiliers.
- déductibilité des frais d'entretien effectifs jusqu'à concurrence d'un montant de 6000 francs, d'un montant de 12'000 francs tous les cinq ans;
- déductibilité des intérêts passifs admise jusqu'à hauteur de 80% du rendement de la fortune, majoré d'un montant de 6000 francs, respectivement de 12'000 francs pour les couples mariés, diminuant de 5% par an durant les vingt années qui suivent l'acquisition du premier logement;

IV. Le contre-projet indirect réaménagé par le Conseil des Etats le 14 mars 2011

Le contre-projet indirect réaménagé par le Conseil des Etats présente les caractéristiques suivantes :

- suppression totale de l'imposition de la valeur locative;
- suppression de la déductibilité des primes d'assurances et des frais d'administration par des tiers;
- aucune déduction des frais engendrés par des travaux visant à économiser l'énergie même si les travaux sont particulièrement efficaces;
- déductibilité des frais occasionnés par des travaux de restauration de bâtiments historiques admise à 100% en droit fédéral.

V. Position de la FRI

La FRI soutient l'initiative populaire "sécurité du logement à la retraite". Elle refuse en revanche le contre-projet du Conseil fédéral, y compris sous une forme amendée.

Les contribuables qui sont propriétaires du logement dans lequel ils vivent paient un impôt sur un revenu fictif. Ce système pose de sérieux problèmes à de nombreux retraités, dont les revenus baissent avec la fin de leur activité professionnelle, et qui ont remboursé leurs dettes hypothécaires. En plus de l'impôt sur la fortune et de l'impôt foncier, ils doivent s'acquitter d'un impôt sur un revenu de jouissance.

Cela étant posé, le contre-projet du Conseil fédéral n'est pas admissible.

Selon ce contre-projet, les déductions relatives aux mesures d'économie d'énergie seront accordées de manière plus parcimonieuse qu'aujourd'hui dès lors que ces mesures devront être

"particulièrement efficaces".

En plus d'être flou, ce critère restrictif va à l'encontre du souci des autorités fédérales d'encourager les travaux de rénovation énergétique. Le Conseil des Etats va encore plus loin puisqu'il supprime carrément toute déduction des frais liés aux économies d'énergie.

Le contre-projet prévoit la suppression pure et simple de la déduction des frais d'entretien des immeubles. La déductibilité actuelle des frais d'entretien incite les propriétaires à financer de tels travaux. Elle a pour effet de contribuer au maintien d'un parc immobilier de qualité. Elle a aussi pour retombée de soutenir les professionnels de l'immobilier et de la construction ainsi que les emplois qu'ils génèrent. Dès lors, la suppression pure et simple de la déductibilité des frais d'entretien aura des incidences économiques négatives.

A noter que l'amendement accepté par le Conseil des Etats le 14 mars 2011 visant à réintégrer, dans une certaine

mesure, la déduction des frais d'entretien est un moindre mal.

Selon le contre-projet, la déduction des intérêts passifs ne sera admise que jusqu'à hauteur de 80% du rendement de la fortune. Ce changement ne touche pas seulement les propriétaires de leur propre logement mais un cercle de contribuables beaucoup plus large. Sur le plan formel, il est contestable d'introduire une telle mesure, de portée générale, dans un contre-projet à une initiative populaire qui se limite à la question de l'imposition de la valeur locative. Du point de vue pratique, cette proposition aura pour conséquence de pénaliser tous les contribuables dont le rendement imposable de la fortune est inférieur à 125% des intérêts passifs dont ils doivent s'acquitter. Cet accroissement de la pression fiscale n'est pas admissible.

Le contre-projet tente de maintenir un dispositif d'encouragement à l'accession à la propriété de son logement en accordant un ajout de 5000 francs (respectivement de 10'000 francs pour les

couples mariés) aux intérêts passifs déductibles lors de l'acquisition d'un premier logement.

Si la version du Conseil des Etats est un peu moins pénalisante que celle du Conseil fédéral, le principal problème réside dans le fait que la mesure ne concerne que le contribuable qui achète son premier logement. Le contribuable qui décide de vendre son logement en vue d'en acheter un autre ne bénéficie pas de la déduction.

2. Actions de sensibilisation des parlementaires fédéraux

En collaboration avec l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI Suisse) et avec l'appui de l'Antenne fédérale (voir rapport spécifique ci-après), la FRI déploie un important travail de lobbying auprès des Chambres fédérales.

Les objets ayant une incidence sur la propriété foncière et l'économie immobilière donnent systématiquement lieu à la rédaction d'une fiche destinée aux conseillers

nationaux et aux conseillers aux Etats. Ces fiches présentent de façon synthétique les enjeux des dossiers et l'appréciation de la FRI et de l'USPI Suisse. Elles peuvent être consultées sur le site www.fri.ch.

3. Procédures de consultation

La FRI répond systématiquement aux consultations des autorités fédérales lorsqu'elles concernent le secteur immobilier.

Les prises de position complètes peuvent être téléchargées sur le site www.fri.ch.

- **Imposition de la propriété de son logement**

La FRI a répondu le 10 février 2010 à une consultation concernant une réforme de l'imposition de la valeur locative.

- **Déductions en faveur de l'énergie**

La FRI a répondu le 30 mars 2010 à une consultation relative à la refonte de l'ordonnance du Département fédéral des finances sur les déductions en faveur de l'énergie.

- **Renforcement de la protection des consommateurs**

La FRI a répondu le 7 septembre 2010 à une consultation concernant le renforcement de la protection des consommateurs (modification de l'article 210 du Code des obligations).

- **Epargne-logement**

La FRI a répondu le 1^{er} décembre 2010 à une consultation concernant un contre-projet aux initiatives populaires en matière d'épargne-logement.

- **Imposition d'après la dépense**

La FRI a répondu le

1^{er} décembre à une consultation relative à la loi fédérale sur l'imposition d'après la dépense.

4. Actions d'intérêt général

La FRI est représentée par son directeur au sein de la Commission fédérale du logement, qui est nommée par le Conseil fédéral et chargée par celui-ci de développer des propositions et de prendre position sur des enjeux liés au logement.

La FRI a également participé, le 9 décembre 2010, à une audition des organisations faïtières de propriétaires et de locataires organisée par le Département fédéral de l'économie en vue d'examiner l'opportunité de modifier les règles de fixation du taux hypothécaire de référence applicable en droit du bail. Dès lors que les règles actuellement en vigueur ont fait l'objet de négociations entre les organisations faïtières de propriétaires et de locataires en 2007 et qu'elles ne sont en vigueur que depuis le mois de septembre 2008, la FRI s'est

déclarée opposée à une modification du dispositif actuel.

La FRI participe aux travaux de la Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI), qui est une plate-forme privée d'échanges entre les acteurs de l'immobilier suisse. Le secrétariat de la CSQI est tenu par l'Union suisse des arts et métiers, à Berne.

Soucieuse de promouvoir les principes du développement durable dans le secteur immobilier, la FRI participe à la Plate-forme Energie Immobilier (EPIImmo), qui s'emploie à augmenter l'efficacité énergétique et à limiter les émissions de CO₂ dans le secteur du bâtiment (www.epimmo.ch).

Enfin, malgré d'occasionnelles divergences de vues, la FRI s'efforce de développer des liens de qualité avec l'association suisse allemande des propriétaires privés, le HEV Schweiz. Le paysage associatif immobilier est très morcelé en Suisse ; les propriétaires et les professionnels de l'immobilier sont représentés par des organisations romandes et

suisses allemandes distinctes. Dans un souci d'efficacité et de cohérence, il importe dès lors que la FRI collabore étroitement avec les représentants des propriétaires suisses allemands.

5. Communication

La FRI répond aux sollicitations de la presse et des médias audiovisuels sur tous les sujets liés au secteur immobilier.

Pour renforcer sa présence dans les médias et faire connaître ses positions auprès de l'opinion publique, elle diffuse régulièrement des communiqués de presse.

Voici les communiqués de presse diffusés en 2010 :

- **10 février 2010**

Contre-projet du Conseil fédéral à l'impôt sur la valeur locative
Un remède pire que le mal

- **30 mars 2010**

Economies d'énergie : une incohérence dans la politique fédérale

- **23 avril 2010**

Révision du droit du bail
La FRI se réjouit de la décision de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats de débloquent la réforme

- **17 mai 2010**

Contre-projet relative à l'impôt sur la valeur
Le Conseil fédéral s'entête

- **7 juin 2010**

Débats du Conseil des Etats du 9 juin 2010
La FRI lance un appel en faveur du projet de révision du droit du bail

- **17 juin 2010**

Révision du droit du bail
Le Conseil des Etats sauve le projet

- **25 juin 2010**

Révision du droit du bail
La FRI salue les décisions responsables de la Commission des affaires juridiques du Conseil national

numéro de mai 2010. Plus aérée et facile d'accès, elle offre aux lecteurs une vision panoramique de l'actualité immobilière à travers la parution de brèves cantonales et fédérales, ainsi que de nombreux articles de fond.

- **1^{er} décembre 2010**

Variation du taux hypothécaire de référence
Pas de baisse ou de hausse automatique des loyers

Les particularismes régionaux font l'objet d'une attention soutenue. Ainsi, le comité de rédaction est composé de "plumes" issues des différents cantons.

- **13 décembre 2010**

Epargne-logement
La FRI soutient le contre-projet du Conseil des Etats

D'autre part, relevons la mise en place en cours d'année d'une collaboration avec la SIA, société suisse des ingénieurs et des architectes, relative à la rédaction d'une rubrique régulière traitant de sujets techniques, de façon vulgarisée.

6. Propriété

L'exercice 2010 de Propriété, le magazine suisse de l'économie immobilière, de l'habitat et du chez soi, a été fructueux, tant sur le plan rédactionnel qu'au niveau de la marche des affaires.

Le "relookage" de la revue a abouti à la diffusion d'une nouvelle maquette à partir du

Sur le plan publicitaire, soulignons l'excellent résultat 2010 : les recettes se sont en effet élevées à un niveau supérieur à 2009, avec deux parutions en moins sur l'année ! Cela confère un caractère pérenne à la revue, et au-delà, une certaine stabilité financière à la FRI.

Rappelons enfin que les lectrices et lecteurs de Propriété, essentiellement les membres des cinq Chambres cantonales immobilières affiliées à la FRI, reçoivent gratuitement la revue, au rythme dorénavant de huit fois par année.

ses impulsions et la qualité de la collaboration.

Olivier Feller
Secrétaire général

7. Remerciements

Les tâches confiées au secrétariat général sont à la fois exigeantes et passionnantes. Elles permettent d'être en contact avec de nombreuses personnes, entreprises et associations, de se frotter à des domaines variés, de contribuer à forger les politiques publiques dans le domaine du logement et de promouvoir des conditions-cadres propices à l'économie immobilière.

Au nom de l'équipe des collaboratrices et des collaborateurs du secrétariat général et à titre personnel, je tiens à remercier chaleureusement le comité de la FRI pour sa confiance, son engagement,

Rapport de l'Antenne fédérale FRI / USPI Suisse

L'Antenne fédérale a pour tâche d'identifier les dossiers qui touchent les intérêts des milieux immobiliers.

Cette tâche comprend non seulement la préanalyse de tous les projets du Gouvernement et des interventions déposées aux Chambres, mais aussi l'analyse des programmes de travail des commissions parlementaires et des plénums ainsi que la détermination du calendrier à suivre pour les activités et interventions de la FRI, de l'USPI Suisse et de l'Antenne fédérale auprès des Chambres et de ses commissions.

La FRI et l'USPI Suisse ont publié au cours de l'exercice et sur la base de cet instrument de "veille politique" 22 fiches d'information parlementaires, dont l'Antenne fédérale a assuré la traduction en allemand et la distribution aux membres des Commissions parlementaires concernées ainsi que des Chambres, en fonction de l'échéancier des débats parlementaires aux différents niveaux :

- 02.418 Iv.pa. Hegetschweiler "Indemnisation pour nuisances sonores dues au trafic aérien. Garanties quant à la procédure".
Projet de modification de la loi fédérale sur l'expropriation et de la loi fédérale sur l'aviation
- 04.450 Iv.pa. Hegetschweiler "Acquisition d'un nouveau logement. Encourager la mobilité professionnelle"
- 07.427 Iv.pa. Recordon "Eliminer les discriminations pouvant frapper les handicapés non propriétaires de l'immeuble auquel ils doivent accéder"
- 07.062 Message du Conseil fédéral du 4.7.07 concernant la modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (mesures d'accompagnement liées à l'abrogation de la LFAIE)
- 08.073 Iv.pop. "Pour en finir avec les constructions envahissantes de

résidences secondaires"

- 08.331 Iv.cant. AG
"Promouvoir l'assainissement énergétique des vieux immeubles par des incitations fiscales"
- 08.437 Iv.pa. Malama
"Taxe sur la plus-value. Abrogation de l'article 5 alinéa 2 LAT"
- 08.3654 Mo. Egger-Wyss
"Hausse de loyer. Autoriser les signatures reproduites par des moyens mécaniques"
- 09.074 Message du Conseil fédéral du 18.9.09 sur les initiatives populaires relatives à l'épargne-logement
- 09.074 et 10.459 fiche commune "Message du Conseil fédéral du 18.9.09 Iv.pop. relatives à l'épargne-logement" et Iv.pa. CER-CE "Contre-projet indirect aux initiatives populaires Accéder à la propriété grâce à l'épargne-
- logement et Pour un traitement fiscal privilégié de l'épargne-logement destiné à l'acquisition d'une habitation à usage personnel ou au financement de travaux visant à économiser l'énergie ou à préserver l'environnement"
- 09.304 Iv.cant. GR
"Encourager l'assainissement énergétique des bâtiments"
- 09.506 Iv.pa. Prelicz-Huber
"Accès aux rives des lacs et aux cours d'eau sur territoire suisse"
- 09.507 Iv.pa. Thanei
"Mieux protéger les locataires contre les congés abusifs"
- 09.3142 Mo. Groupe libéral-radical "Renforcer la propriété, économiser l'énergie, diminuer la valeur locative"
- 09.3213 et 09.3215 fiche commune Mo. Sommaruga resp. Mo Schweiger

"Simplifier le régime d'imposition de la propriété du logement"

- 09.3229 Mo. Darbellay "Assouplissement de la Lex Koller. Reventes d'étrangers à des Suisses"
- 09.3230 Mo. Darbellay "Assouplissement de la Lex Koller. Exclusion des reventes"
- 09.3354 Mo. CER-CN "Incitation à des rénovations complètes en vue de réduire les pertes énergétiques dans les propriétés privées"
- 09.4067 Mo. Gutzwiller "Chaos en sous-sol. Nécessité de compléter la loi sur l'aménagement du territoire"
- 10.018 lv.pop. "De l'espace pour l'homme et la nature" (initiative pour le paysage)
- 10.018 et 10.019 fiche commune lv.pop. "De l'espace pour l'homme et la nature" et Message du

Conseil fédéral "Révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire"

- 10.060 lv.pop. "Sécurité du logement à la retraite. Message du Conseil fédéral du 23.6.10"

Il va sans dire que ces documents sont adaptés au fur et à mesure de l'évolution des dossiers et des décisions prises par les Commissions, notamment au cours des éliminations des divergences.

Ces activités ont été complétées par des contacts personnels avec un certain nombre de parlementaires membres des commissions "clés" qui traitent les dossiers immobilier.

Kurt Howald
Antenne fédérale
FRI / USPI Suisse

Fiche signalétique

BUT

La Fédération romande immobilière (FRI), association corporative créée en 1925, a pour but

- la défense des intérêts immobiliers et des droits du propriétaire foncier, d'une manière générale,
- l'amélioration des conditions économiques qui régissent la propriété immobilière,
- la sauvegarde de celle-ci particulièrement dans toute la Suisse romande.

Elle est composée de cinq chambres immobilières cantonales, qui sont :

Chambre vaudoise immobilière

Rue du Midi 15
Case postale 5607
1002 Lausanne
Tél. 021 341 41 41
Fax 021 341 41 46
www.cvi.ch
mail@cvi.ch

Chambre immobilière du Valais

Rue du Grand-St-Bernard 35
Case postale 407
1920 Martigny
Tél. 027 722 99 39
Fax 027 723 22 26
www.civ.ch
info@civ.ch

Chambre immobilière neuchâteloise

Faubourg du Lac 2
Case postale 2111
2001 Neuchâtel
Tél. 032 729 99 90
Fax 032 729 99 91
www.cininfo.ch
info@cininfo.ch

Chambre fribourgeoise de l'immobilier

Rue de l'Hôpital 15
Case postale 1552
1701 Fribourg
Tél. 026 350 33 11
Fax 026 350 33 03
www.cfi-ikf.ch
cfi-ikf@unionpatronale.ch

Association jurassienne des propriétaires fonciers

Rue de l'Avenir 23
Case postale 274
2800 Delémont 1
Tél. 032 421 45 45
Fax 032 421 45 40

STRUCTURES**Comité**

La Fédération romande immobilière est dirigée par un comité. En vertu de l'article 10 des statuts, chaque chambre cantonale y délègue un représentant par 500 membres, mais au maximum quatre. Le comité se réunit en séance plénière six à dix fois par année.

Au 1er janvier 2011, la composition du comité se présente de la manière suivante :

Président :

Christian Blandenier (NE)

Vice-président :

Franco del Pero (VD)

Membres :

Pour la Chambre vaudoise immobilière :

- Bruno de Siebenthal
- Edouard Duc
- Jean-Marc Vallélian

Pour la Chambre immobilière du Valais :

- René-Pierre Antille (président)
- Vincent Hertig (secrétaire général)

Pour la Chambre immobilière neuchâteloise :

- Jean-Michel Ischer
- Philippe Mauler (président)
- Patrice Pasquier
- Yann Sunier (directeur)

Pour la Chambre fribourgeoise de l'immobilier :

- Louis Bertschy (secrétaire général)
- Bernard Dietrich (président)
- Annick Vauthey

Pour l'Association jurassienne des propriétaires fonciers :

- Jean-Frédéric Gerber (secrétaire)
- Dominique Maillard
- Alain Schweingruber (président)

Invités :

- Jacques Ansermet (secrétaire général adjoint FRI)
- Olivier Feller (secrétaire général FRI)
- Kurt Howald (responsable de l'Antenne fédérale)
- Simon Wharry (secrétaire général adjoint FRI)

Secrétariat général

Pour l'accomplissement de ses tâches et la réalisation de ses décisions, le comité dispose d'un secrétariat permanent, tenu par la Chambre vaudoise immobilière et dont le siège social est à l'adresse suivante :

**Rue du Midi 15
Case postale 5607
1002 Lausanne
Tél. 021 341 41 42
Fax 021 341 41 46
www.fri.ch
mail@fri.ch**

M. Olivier Feller occupe le poste de secrétaire général. Les secrétaires généraux adjoints sont M. Jacques Ansermet et M. Simon Wharry.

ACTIVITES

La Fédération romande immobilière est l'organisation romande qui représente les propriétaires fonciers sur le plan suisse.

A ce titre,

- elle prend position sur tous les sujets fédéraux qui touchent les propriétaires;
- elle participe aux commissions fédérales d'experts qui s'occupent des questions immobilières;
- elle participe avec d'autres associations à des

campagnes contre des initiatives portant atteinte à la propriété ou à des actions en faveur de cette même propriété; en particulier, elle est représentée au sein de la Commission fédérale du logement;

- elle entretient des relations suivies avec les autres organisations de propriétaires (HEV Schweiz / Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria), de professionnels de l'immobilier (Union suisse des professionnels de l'immobilier / SVIT Schweiz) ainsi que de propriétaires institutionnels (Association des investisseurs et administrateurs immobiliers / Verband der Immobilien-Investoren und Verwaltungen);
- elle participe aux travaux de la Commission suisse pour les questions immobilières (CSQI). Cette dernière regroupe toutes les organisations faîtières de Suisse intéressées de près ou de loin à la

propriété foncière et à l'économie immobilière;

- elle est le porte-parole des propriétaires auprès des médias.

Son champ d'activité principal s'étend notamment aux domaines suivants :

- accession à la propriété,
- acquisition d'immeubles par les étrangers,
- aménagement du territoire,
- contrat-cadre romand,
- droit du bail à loyer et à ferme,
- énergie,
- environnement,
- fiscalité,
- financement de la propriété,
- marché hypothécaire,
- propriété par étages.

PROPRIETE

La Fédération romande immobilière édite "Propriété", magazine destiné aux propriétaires d'immeubles ainsi qu'à tous ceux qui s'intéressent à l'économie immobilière.

Seule revue du genre diffusée en Suisse romande, elle paraît huit fois par année. La rédaction a son siège au secrétariat général de la Fédération romande immobilière.

"Propriété" traite toutes les questions intéressant les propriétaires fonciers. Ce magazine informe notamment ses lecteurs sur l'actualité immobilière fédérale, sur l'activité de la Fédération romande immobilière et des Chambres immobilières cantonales. Il aborde de nombreux domaines pratiques relatifs à la PPE, à la construction, à l'entretien des bâtiments ainsi qu'aux relations entre propriétaires et locataires.

Le tirage actuel de la revue est de plus de 19'000 exemplaires.

Le rédacteur responsable est M. Olivier Feller. Le rédacteur en chef est M. Simon Wharry.

Statistiques

Office fédéral de la statistique : www.bfs.admin.ch

- Logements vacants (disparités régionales, par nombre de pièces et surface)
- Conditions d'habitation
- Construction de logements

Office fédéral du logement : www.bwo.admin.ch

- "Aperçu du marché du logement". Parution trimestrielle présentant une analyse de la situation du moment
- Activité des autorités de conciliation en matière de loyers
- Taux d'intérêt de référence applicable aux contrats de bail

Statistiques cantonales :

| | |
|------------------|--|
| Fribourg | Service de la statistique du canton de Fribourg http://admin.fr.ch/sstat |
| Genève | Office cantonal de statistique (OCSTAT) www.ge.ch/statistique |
| Jura | Fondation interjurassienne pour la statistique www.fistat.ch |
| Neuchâtel | Office cantonal de la statistique www.ne.ch/statistiques |
| Valais | Office de la statistique du canton du Valais www.vs.ch |
| Vaud | L'observatoire du logement www.obs-logement.vd.ch |
| | Service cantonal de recherche et d'information statistiques (SCRIS) |

