

L'Europe britannique de l'immobilier

Professionnels de l'immobilier et chercheurs se sont réunis à Athènes à l'occasion de la conférence annuelle de l'ERES. Un constat de carence pour la France et une montée en puissance des Britanniques.

Établie en 1994, The *European Real Estate Society* (ERES) vient d'organiser sa sixième conférence annuelle. Après Amsterdam, Stockholm, Belfast, Berlin et Maastricht, c'était au tour de la capitale grecque d'accueillir cette année la manifestation organisée par l'Université de Reading (Grande-Bretagne) et par l'Université Panteion de sciences sociales et politiques d'Athènes.

La société, membre de l'*International Real Estate Society* (IRES), a été créée en vue de promouvoir le développement de la recherche européenne dans le domaine de l'immobilier. Ses membres, au nombre de 850 cette année, sont d'origines variées. On y trouve des universitaires concernés par le secteur de l'immobilier, notamment des économistes, des urbanistes, des statisticiens, des financiers, des architectes, mais aussi des professionnels de l'immobilier, la plupart adhérents à la *Royal Institution of Chartered Surveyors* (RICS) ou appartenant à de grands cabinets internationaux de conseil immobilier.

Ce genre de manifestations, alliant chercheurs et professionnels de l'immobilier, se multiplie depuis quelques années, en collaboration avec l'association mère, l'*American Real Estate Society* (ARES) créée en 1985 aux États-Unis afin de développer un vaste réseau international, l'IRES. En 1993, se créait la *Pacific Rim Real Estate Society*, qui regroupe aujourd'hui environ 150 membres en Australie, Nouvelle-Zélande, Malaisie et à Singapour. En 1996, c'est au tour de l'*Asian Real Estate Society*, avec ses 250 membres, de promouvoir la recherche et l'enseignement des nombreuses disciplines affaïrant à l'immobilier en Asie. La

petite dernière vient de se créer en 1997 sur le continent africain, avec une première conférence à Johannesburg l'an passé.

A Athènes, deux cent cinquante participants se sont répartis entre les quarante sessions programmées sur trois journées, avec près de cent communications différentes.

Les thèmes abordés étaient nombreux. Mais contrairement aux années précédentes, l'analyse des cycles immobiliers n'est plus d'actualité. La plupart des marchés immobiliers européens ayant amorcé une nouvelle phase d'expansion marquée par la hausse des prix et des loyers, les auteurs se sont intéressés aux questions d'évaluation des actifs immobiliers, à l'analyse de l'investissement immobilier et à la mesure du risque associé.

Autre nouveauté, l'intérêt pour les questions de l'enseignement de l'économie immobilière et du *management* de l'immobilier. Enfin une session était consacrée au développement des marchés immobiliers d'affaires, bureaux et tourisme, dans les principaux pays méditerranéens, Grèce, Italie et Espagne.

L'analyse des cycles n'est plus d'actualité

Les questions d'évaluation immobilière ont mobilisé à elles seules plusieurs sessions. Des comparaisons sur les méthodes utilisées dans les divers pays européens ont été particulièrement appréciées. Un constat : la définition de la valeur diffère selon les approches. Contrairement d'une part aux Britanniques qui se basent sur la méthode dite par le revenu, dont les standards sont définis par la RICS, et d'autre part aux Américains qui utilisent presque exclusivement la méthode des *cash flow* actualisés, à partir des données de l'*Appraisal Institute*,

les Allemands privilégient encore largement la méthode d'évaluation par les coûts. De telles disparités sur les méthodes utilisées pourraient affecter selon les intervenants l'internationalisation à venir des marchés immobiliers en Europe.

Au-delà de ces questions théoriques et pratiques, les thèmes liés aux bases de données et plus généralement à l'information immobilière ont été largement traités. En effet, la plupart des programmes d'enseignement immobilier existant à l'heure actuelle ont été développés puis exportés par les universités britanniques et sont destinés à la formation d'évaluateurs ou d'experts immobiliers, en partenariat notamment avec la RICS, prestigieuse institution britannique.

Parallèlement plusieurs sessions ont été consacrées à l'investissement immobilier, à l'analyse de portefeuilles et à la gestion du risque immobilier. Parmi les sujets évoqués, on peut retenir la globalisation des marchés financiers et des marchés de capitaux, leurs effets sur les marchés immobiliers et l'intérêt croissant pour l'investissement immobilier par les institutionnels dans un contexte d'introduction de l'euro, de suppression du risque de change, de réduction des coûts de transaction et de transparence croissante des marchés par la mise en place de nouveaux indicateurs de *benchmarking* dans le secteur immobilier.

Parmi les autres ateliers, une nouveauté cette année : l'étude de l'enseignement de l'immobilier en Europe. L'apparition de marchés immobiliers d'entreprise et de logements dans les pays de l'Est (Pologne, Biélorussie, Slovaquie), mais aussi le développement accéléré de nouvelles professions dans le secteur immobilier en relation avec la gestion de la dernière crise immobilière, comme l'*asset*

manager ou le *facility manager*, suscitent depuis très peu de temps la création de formations adaptées à ces nouveaux besoins. Les demandes sont nombreuses, les intérêts partagés. Face au modèle nord-américain qui privilégie avant tout la finance, au modèle britannique qui repose essentiellement sur les techniques d'évaluation immobilière destinées à la formation d'experts, c'est le modèle pluridisciplinaire allemand et français qui semble avoir retenu toute l'attention. En particulier le dernier programme de *management* immobilier développé il y a deux ans par l'ESSEC en partenariat avec l'université de Poitiers, et utilisant les nouvelles technologies de l'information.

Et les Français ?

Une impression forte reste au terme de cette conférence internationale. L'ensemble des papiers a été écrit par des universitaires britanniques, majoritairement des universités de Reading, d'Aberdeen, de Glasgow, de Nottingham. Au total, ils sont une bonne cinquantaine : une exception lorsque l'on regarde les autres pays représentés, notamment l'Allemagne, l'Italie, ou l'Espagne. Les Français, avec seulement deux participants, dont un auteur, ont brillé par leur absence. Absence d'autant plus remarquée dans une manifestation à l'échelle européenne à laquelle participaient plusieurs auteurs australiens et asiatiques.

Au calendrier des prochaines manifestations, des villes prestigieuses devraient accueillir les nombreux participants des associations cousines : Sydney en janvier 2000 pour la *Pacific Rim Real Estate Society*, Santa Barbara pour la seizième conférence annuelle de l'*American Real Estate Society* en mars 2000, Pékin pour la cinquième conférence de l'*Asian Real Estate Society*.

Concernant les prochaines sessions de l'ERES, Bordeaux accueillera en juin 2000 les participants de la septième conférence. Le barrage de la langue anglaise un moment mis à l'écart, avec la promesse de la visite des caves d'un fameux château, on espère la présence des chercheurs français. ■

Ingrid Nappi-Choulet, professeur associé à l'ESSEC