

LA SCIENCE IMMOBILIÈRE, DISCIPLINE D'ENSEIGNEMENT DE DEMAIN ?

par **Ingrid Nappi-Choulet** FRICS, Professeur-Chercheur, Essec Business School
Titulaire de la Chaire Immobilier et Développement durable

Il y a vingt ans, jeune professeure assistante à peine arrivée à l'Essec après une thèse de doctorat sur l'économie de l'immobilier tertiaire d'affaires, j'écrivais un article pour la revue *Études Foncières* consacré à « L'enseignement de l'immobilier aux États-Unis »¹.

Je revenais alors enchantée et impressionnée par mon séjour postdoctoral aux États-Unis où j'avais visité les centres immobiliers académiques les plus réputés relevant des plus grandes business schools américaines, qui avaient développé, une dizaine d'années auparavant, des enseignements spécialisés dans le domaine des « sciences immobilières » (Wharton School, Haas School, Kellogg School, Sloan School).

INEXISTENCE DE FORMATIONS

Le sous-titre de mon article « L'économie immobilière peut-elle devenir une discipline à part entière ? » soulignait le contraste alors saisissant entre les États-Unis et le Canada d'une part, et l'Europe et en particulier la France d'autre part, ces dernières marquées toutes deux par l'inexistence de formations et de cours d'économie et de gestion immobilières, notamment dans les *business schools* et grandes écoles de management, à la fois en formation initiale et en formation continue².

Aujourd'hui, la question semble évidente. Et pourtant, elle mérite d'être encore largement posée. Si la science immobilière est enseignée en France dans plusieurs masters universitaires dédiés, dont le nombre s'accroît pour répondre à la demande des entreprises, paradoxalement, elle n'est toujours pas considérée comme discipline universitaire d'enseignement en tant que telle, ni par les écoles de management, ni par l'université et notamment le CNU, le Conseil national des universités.

En d'autres termes, il faut donc reconnaître que la « science immobilière » n'existe toujours pas aujourd'hui en France en tant que discipline d'enseignement universitaire qui se définit comme un ensemble de savoirs, de compétences, de postures physiques ou intellectuelles, d'attitudes, de valeurs, de codes, de pratiques, etc. En témoigne la lecture de la liste des 87 sections existantes du CNU.

Dans trente ans, soit un demi-siècle après ce premier constat, espérons et souhaitons que l'immobilier devienne enfin une discipline universitaire à part entière pour le CNU, au même titre que le sont aujourd'hui l'urbanisme (section 24) – aujourd'hui considérée comme discipline humaine à vocation « pratique » au même titre que l'éducation (section 70) ou la gestion (section 6) – et l'architecture (section 18) considérée comme une discipline à vocation technique, comme l'informatique (section 27).

Dès lors, la fonction de professeur d'université dans ce domaine sera rendue possible, l'enseignement se développera en formation initiale dans l'ensemble des cursus universitaires et la recherche universitaire se développera à grande échelle avec des financements dédiés autres que ceux apportés par le mécénat d'entreprises.

UN SIÈCLE DE RETARD

Revenons un instant sur l'histoire de l'enseignement de l'immobilier. L'histoire de l'enseignement de l'immobilier aux États-Unis est ancienne. Le premier cours est donné en 1892 à l'université du Wisconsin par Richard Ely tandis que la première conférence sur l'enseignement de l'immobilier est donnée dans cette même université en 1923 à Madison : *Typically, courses in real estate are taught either from the point of view of land economics or from the standpoint*



© Caëli Dupret

1. I. Nappi-Choulet, « L'enseignement de l'économie immobilière en Amérique du Nord », *Études Foncières*, n° 69, pp. 47-48, décembre 1995.

2. A. Bechade & I. Nappi-Choulet, "Real Estate Education in France", in *Real Estate Education throughout the world: past, present and future*, Kluwer ed., pp. 115-124, 523 pages, Boston, 2001.



of the real estate business itself. It is contended here that a more appropriate approach to the teaching of real estate courses is that of the business manager or administrator¹.

C'est un siècle plus tard, en Europe et en France, que la crise de l'immobilier d'affaires des années 1990 souligne l'urgente nécessité d'une prise en compte de la dimension immobilière dans le raisonnement économique. Les coûts de gestion de la crise immobilière internationale sont alors exorbitants, conséquence d'une méconnaissance des mécanismes économiques et de la surproduction généralisée d'immeubles de bureaux (quand même près de 5 millions de mètres carrés de locaux vides en région parisienne en 1993).

Les taux de vacance élevés, proches de 20 % sur les plus grands marchés internationaux, entraînent des problèmes financiers pour la plupart des établissements bancaires créanciers des sociétés de promotion immobilière.

Des questions quant à l'étude des cycles immobiliers, à la mesure du risque immobilier, à la formation des prix immobiliers deviennent indispensables dans ce nouveau contexte. Pourtant, l'opacité des marchés, le manque de données statistiques ou de séries longues de données n'encouragent aucunement la recherche et l'enseignement dans ce domaine.

Aux États-Unis, à la même période, la puissante Association American Real Estate Society crée une revue académique : le *Journal of Real Estate Practice and Education*, dédiée à l'enseignement de la science immobilière.

Le contexte évolue encore sensiblement en France à partir des années 2000 en relation avec la financiarisation de l'industrie immobilière et notamment l'apparition des nouveaux métiers immobiliers dédiés à la gestion des actifs immobiliers et le développement de la titrisation de créances et d'actifs immobiliers comme le métier d'*asset manager*.

Le besoin accru de formations appropriées, notamment professionnelles, entraîne l'apparition soudaine et rapide d'une offre universitaire de masters spécialisés en immobilier dont certains sont accrédités par la RICS. Avec la financiarisation et la globalisation des marchés, l'immobilier est désormais considéré comme un actif, certes réel avec ses contraintes physiques, mais qui rentre dans la gestion dynamique des portefeuilles financiers des plus grands investisseurs institutionnels.

QUELS PROGRÈS !

Et pourtant, à défaut d'être une discipline en soi, l'enseignement de l'immobilier n'est même pas considéré comme une sous-discipline des sciences de gestion. Au-delà des masters dédiés à l'immobilier qui correspondent à une demande spécifique de la profession, la dixième « science immobilière » chère aux Canadiens, n'est que marginalement enseignée dans les cursus généralistes de gestion ou dans les *Masters in Management* délivrés par les grandes écoles de management².

Étonnant si l'on considère qu'au-delà d'un secteur d'activité considérable dans les économies occidentales, au-delà d'une classe d'actifs essentielle dans la diversification des portefeuilles financiers, l'immobilier constitue le deuxième poste de dépenses des entreprises après les salaires et bien souvent le premier poste au bilan des entreprises, enfin si ce n'est la cinquième ressource de l'entreprise.

Comment peut-on encore imaginer que la plupart des formations orientées vers les métiers de la finance de l'immobilier et, plus largement, de la gestion des entreprises, n'intègrent que très peu, voire pas du tout, le management immobilier de l'entreprise, ce que les Anglo-Saxons nomment le *Corporate Real Estate Management* ?

Comment peut-on encore imaginer que la plupart des formations consacrées à la gestion et au management des entreprises en France, n'intègrent pas le management de la cinquième ressource de l'entreprise, alors que des départements d'enseignement entiers sont dédiés à la gestion des ressources humaines ou des ressources financières ?

Il y a vingt ans, devant le campus de Wharton à Philadelphie, et notamment dans le bâtiment dédié au Real Estate Department de la *Business School* financé par le milliardaire Sam Zell, je me préoccupais de monter un ensemble d'enseignements cohérents en immobilier pour une grande école de management française.

Aujourd'hui, j'espère voir enfin dans trente ans la plupart des cursus de gestion et écoles de management développer des départements immobiliers dédiés à l'une des ressources essentielles de l'entreprise : l'espace de travail, l'espace de création de valeur, l'espace d'exploitation. Les besoins nouveaux des générations Y, Z... A, B auront été entendus. ▀

1. J. Dasso & L. Woodward, "Real Estate Education: Past, Present and Future – The search for a Discipline", *AREUEA Journal*, vol. 8, pp. 404-417, 1980.

2. I. Nappi-Choulet, "The Recent Emergence of Real Estate Education in French Business Schools: the Paradox of the French Experience", *Journal of Real Estate Practice and Education*, vol. 6, n° 1, pp. 55-62, 2003.