

L'enseignement de l'économie immobilière en Amérique du Nord

L'économie immobilière peut-elle devenir une discipline universitaire à part entière ?

L'exemple des États-Unis et du Canada semble le suggérer.

La crise de l'immobilier d'affaires souligne la nécessité d'une prise en compte de l'immobilier dans le raisonnement économique. Les taux de vacance élevés, de 15 à 20%, observés sur la plupart des marchés internationaux, liés à la surproduction généralisée d'immeubles de bureaux, (près de cinq millions de mètres carrés de locaux vides en région parisienne), ont causé de graves problèmes financiers à la plupart des établissements bancaires, créanciers des sociétés de promotion. Les coûts de gestion d'une telle crise rendent nécessaire une réflexion économique sur les marchés immobiliers et l'évaluation de cette catégorie d'actifs.

L'étude des cycles immobiliers, la mesure du risque, les relations entre les marchés, la formation des prix immobiliers sont donc devenus des questions importantes autour desquelles se sont développées des revues spécialisées et des thèmes de travaux universitaires... en Amérique du Nord tout au moins.

Un secteur encore peu étudié en France

Les recherches économiques sur l'immobilier sont pourtant encore peu nombreuses en France et en Europe, la Grande-Bretagne exceptée. Les centres de recherches universitaires et académiques restent rares, parfois inexistant. Les raisons en sont évidentes : le développement de l'immobilier d'affaires est encore récent en France et le manque structurel d'informations et de bases de données statistiques sur le sujet ne facilitent pas la constitution de modèles d'analyse. Les recherches économiques sur le logement sont en comparaison plus nombreuses. Mais l'économie immobilière n'en est qu'à ses débuts : elle est peu enseignée, sinon en complément de formations supérieures spécialisées en droit immobilier.

Si l'industrie immobilière n'est qu'un secteur de l'économie parmi d'autres, il est d'un intérêt tout particulier par son importance, à la fois par son effet de relance dans le PIB et par ses effets d'entraînement sur les autres secteurs de l'économie ou encore

en termes financiers par la masse des capitaux mis en jeu. Il a une logique de fonctionnement propre, qui nécessite la reconnaissance de l'économie immobilière en tant que discipline à part entière.

Ses champs d'investigation seraient par exemple l'analyse de la conjoncture et des cycles immobiliers, l'étude du financement, de la formation de la valeur des immeubles, l'analyse des techniques financières appliquées à l'immobilier ou encore les relations économiques entre les marchés immobiliers et les marchés fonciers.

Pour que l'économie immobilière voie le jour, il est nécessaire de développer des bases statistiques et des ressources documentaires. La comparaison avec l'Amérique du Nord est à ce sujet significative. Depuis une dizaine d'années, on y observe un essor considérable des travaux de recherches et d'études, en particulier sur l'immobilier d'entreprise, dans les grands centres de recherches universitaires.

Ces études reposent sur des revues professionnelles et académiques consacrées à l'immobilier comme une discipline à part entière. Ces revues constituent une source abondante de réflexions économiques sur des grands thèmes comme l'évaluation du risque des actifs immobiliers, la mesure des taux de vacance ou de l'analyse des cycles immobiliers.

On recense plus d'une soixantaine de programmes universitaires spécialisés dans l'immobilier. La plupart ont été créés à la fin des années 70 et dans le courant des années 80. Autonomes ou rattachés aux départements de finance ou d'économie des principales universités, ces centres de formation et de recherche offrent des programmes de différents niveaux qui sont intégrés à la fois dans les *Bachelors of Business Administration* (l'équivalent de la licence en France), plus généralement dans des *Masters of Business Administration* (MBA) ou dans des formations doctorales. Les cours d'immobilier font partie inté-

grante des programmes de formation aux affaires et des cursus économiques et commerciaux. Certaines universités proposent même un programme de spécialisation pour certains MBA ou des formations plus spécifiques à l'immobilier, tels des *Masters of Science in Real Estate* (institut de technologie du Massachusetts, université de Géorgie notamment).

Les programmes proposés sont interdisciplinaires : y sont enseignés le droit immobilier, la fiscalité, la gestion et l'économie immobilières. L'objectif est de former des évaluateurs, des promoteurs et tous autres professionnels de l'immobilier du milieu bancaire, des assurances et du monde industriel. Nous n'avons retenu ici que les centres de formation et de recherche considérés parmi les plus importants par *The US News and World Report*.

Parmi ceux-ci on trouve aux États-Unis,

The Wharton Real Estate Center de l'université de Pennsylvanie, le *Center for Real Estate and Urban Economics* de l'université de Berkeley, le *Center for Real Estate* de l'institut de technologie du Massachusetts, le *Real Estate Department* de l'université du Wisconsin à Madison et le *Center for Real Estate Education and Research* de l'université de l'Ohio, le *Center for Real Estate and Urban Economic Studies* de l'université du Connecticut. La liste est longue : chaque université possède, si ce n'est un département, un programme d'enseignement en immobilier.

Les centres d'enseignement et de recherche sont moins nombreux au Canada. Les principaux programmes immobiliers sont enseignés dans les facultés des sciences de l'administration, à l'University of British Columbia à Vancouver, à l'université Laval à Québec et à l'université de Québec à Montréal, dans le cadre de MBA ou en premier cycle universitaire (certificats en affaires immobilières, baccalauréat en administration des affaires).

La création de périodiques spécialisés en immobilier est ancienne aux États-Unis. Les premières revues comme *The Appraisal Journal* ou *The Real Estate Appraiser & Analyst* apparaissent au début des années 30 à l'initiative de fédérations professionnelles comme *The American Institute of Real Estate Appraisers* et *The Society of Real Estate Appraisers*.

Ces périodiques proposent des articles précis destinés aux praticiens sur les problèmes et techniques de l'évaluation. Sont

abordés en particulier l'impact de la fiscalité sur l'immobilier, les méthodes de calcul des taux de rendement interne ou encore les techniques d'analyse des marchés immobiliers.

Les périodiques encouragent la recherche

Le début des années 1970 constitue la seconde vague de création de périodiques destinés essentiellement aux professionnels, mais avec une certaine orientation académique. Citons en particulier *Real Estate Review* (1971) et *Real Estate Issues* (1976), fondées par *The American Society of Real Estate Counselors*, dont les comités de rédaction sont constitués notamment par des universitaires. Les articles abordent tous les thèmes propres à l'industrie immobilière. Le plus caractéristique de cette génération de périodiques est *The Journal of The American Real Estate and Urban Economics Association* (1973), devenu cette année le *Real Estate Economics*. L'analyse immobilière y est développée dans toutes ses dimensions : les auteurs, en majorité des universitaires, présentent les résultats de leurs recherches et proposent des réflexions sur le financement, l'économie ou la gestion immobilière. Le cadre théorique de l'analyse immobilière y est développé en insistant sur les relations entre les chercheurs et les professionnels.

Le développement des revues universitaires se poursuit et s'accélère au cours des années 80 avec la création du *Real Estate Finance* (1984), du *Journal of Real Estate Research* (1986), du *Journal of Real Estate Finance and Economics* (1988), du *Journal*

of *Real Estate Literature* (1993) et enfin récemment du *Journal of Real Estate Portfolio Management* (1995). À l'exception de *Real Estate Finance*, elles sont éditées par *l'American Real Estate Society* (ARES), association qui regroupe les principaux universitaires de renom en science immobilière que l'on retrouve d'ailleurs dans les comités de rédaction de ces revues. Tous ces périodiques encouragent les recherches dans des domaines de plus en plus pointus, utilisant des modèles et des méthodes propres à l'analyse financière, à la gestion ou à l'économie immobilière. Ils constituent une base bibliographique considérable et sont regardés comme des références.

Face à cette expansion des revues immobilières aux États-Unis, on regrette la disparition récente de deux revues québécoises créées dans les années 70, l'une par la Corporation professionnelle des évaluateurs agréés du Québec, *L'évaluateur agréé*, l'autre par l'Université du Québec à Montréal, *Actualité immobilière*. Ces deux périodiques fournissaient des articles scientifiques ou de vulgarisation destinés à la fois aux universitaires et aux professionnels de l'immobilier. *The Appraisal Institute Magazine*, créé en 1976 et publié par l'Institut canadien des évaluateurs, est actuellement au Canada la revue de référence en immobilier, réunissant dans son comité de rédaction des universitaires canadiens spécialisés en finance et en immobilier. La lecture de ces périodiques nord-américains ne peut qu'encourager la recherche actuelle en France en économie immobilière. ■

Ingrid NAPPI-CHOULET,
professeur à l'ESSEC

Calendrier

- ▲ 5-7 décembre 1995. Villepinte. Salon interchimie 95 : **La décontamination des sols pollués**. Rens. : Vincent Limousin ☎ (1) 47 17 62 91.
- ▲ 5-7 décembre 1995. Paris. Session de formation ENPC : **La gestion des risques d'une opération d'aménagement**. Marie Prévot ☎ (1) 44 58 27 24.
- ▲ 6-8 décembre 1995. Lyon. 8^e entretiens du centre Jacques Cartier : **Les régions urbaines, des réalités, des projets**. Rens. : CJC, 86 rue Pasteur, 69365 Lyon cedex 07.
- ▲ 6-8 décembre 1995. 29^e congrès national des sociétés d'économie mixte : **1995 - 2001, les SEM, une culture au service des politiques locales**. Rens. : FNSEM ☎ (1) 44 94 20 00.
- ▲ 14 décembre. Paris. Conseil économique et social. Forum d'Iéna : **Espaces de transport, lieux d'échange, lieux de vie**. Solange Carmona ☎ (1) 45 78 36 04.
- ▲ 14-15 décembre 1995. Paris. Formation FNSEM : **Montage financier des opérations PLA**. ☎ (1) 44 94 20 00.
- ▲ 19 décembre 1995. Paris, Assemblée Nationale. 9^e congrès du Syndicat national des aménageurs-lotisseurs : **Les conditions de création de l'abondance foncière**. SNAL ☎ (1) 42 93 19 53.
- ▲ 18 janvier 1996. Formation Société des agriculteurs de France : **Les quotas laitiers**. Rens. : CENAG ☎ (1) 44 53 15 16.
- ▲ 23-25 janvier 1996. Paris : **Session de formation ENPC**. Le cadre juridique de l'aménagement. Rens. : Marie Prévot ☎ (1) 44 58 27 13.
- ▲ 24-25 janvier. Nantes. 3^e rencontre Nantes Ecopolis : **La lutte contre l'exclusion, préparation du sommet des villes de l'ONU**. Isabelle Campet ☎ 40 41 67 02.
- ▲ 1^{er} février 1996. Paris, hôtel Méridien. 6^e journée d'études professionnelles de la Fédération nationale des promoteurs constructeurs. FNPC ☎ (1) 45 26 08 30.
- ▲ 13-16 février 1996. Paris, porte de Versailles : **MICAD 96**. Rens. : BIRP ☎ (1) 53 17 11 40.
- ▲ 26 avril 1996. Kiev, Ukraine. Conférence internationale : **10^e anniversaire de Tchernobyl**. Wise ☎ (1) (1) 45 65 47 93.
- ▲ 3-14 juin 1996. Istanbul. Conférence des Nations-Unies : **Sommet mondial des villes**. Rens. : Georges Cavallier : ☎ (1) 40 81 23 11.
- ▲ 11-13 juin 1996. Deauville, centre international : **33^e congrès national des géomètres experts**. ☎ (1) 42 27 30 78. ■

Quelques revues immobilières nord-américaines

Titre	Éditeurs
Appraisal Institute Magazine	B-R. Gaffney, AACI
Appraisal Journal	R. Marchitelli, Appraisal Institute
Journal of Real Estate Finance & Economics	J-B. Kau, U. of Georgia, C-F. Sirmans, U. of Connecticut ; E-S. Mills, Northwestern Ut
Journal of Real Estate Literature	J-B. Kau, U. of Georgia C-F. Sirmans, U. of Connecticut
Journal of Real Estate Portfolio Management	J. Emery, California State Ut
Journal of Real Estate Research	G-D. Jud, U. of North Carolina at Greensboro
Real Estate Economics	D-R. Capozza, U. of Michigan J-D. Shilling, K-D. Vandel, U. of Wisconsin
Real Estate Finance	M. Miles, FM&RCie ; N. Miller, D. Geltner, U. of Cincinnati
Real Estate Issues	H-C. Smith, U. of Florida at Gainesville
Real Estate Review	N. Weinberg, New York Ut