



Conseil économique et social

Distr. générale
10 juillet 2013
Français
Original: anglais

Commission économique pour l'Europe

Comité du logement et de l'aménagement du territoire

Soixante-quatorzième session et Réunion ministérielle

Genève, 7 et 9 octobre 2013

Point 5 a) de l'ordre du jour provisoire

Examen de la mise en œuvre du programme de travail pour 2012-2013

Logement et marchés immobiliers durables

Vue d'ensemble des activités du Groupe consultatif du marché immobilier

Note du Groupe consultatif

Résumé

La présente note expose les activités menées par le Groupe consultatif pendant l'exercice biennal 2012-2013.

Le Comité est invité à prendre note de ces activités.

I. Introduction

1. Le Groupe consultatif du marché immobilier conseille le Comité du logement et de l'aménagement du territoire et le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers sur les questions relatives au secteur de l'immobilier.
2. Le présent document expose les activités menées par le Groupe consultatif de 2012 à 2013 afin a) de réaliser son programme de travail pour 2012-2013, qui figure en annexe au présent document et b) d'élaborer des lignes directrices sur la création de marchés immobiliers contribuant mieux à la préservation de l'environnement, comme le Comité l'a demandé à sa soixante-treizième session (ECE/HBP/170¹, par. 55).

II. Cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables

3. En 2010, le Groupe consultatif a publié le document intitulé *Policy Framework for Sustainable Real Estate Markets* (Cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables). Les principes qui y sont énoncés devraient aider les pays à développer un secteur rationnel de l'immobilier. L'objectif de cette publication est de fournir des conseils de nature institutionnelle et de promouvoir une approche plus globale et mieux intégrée de l'établissement et de la gestion des organismes de l'immobilier, en particulier dans les pays en transition.
4. À l'invitation d'États membres, le Groupe consultatif a organisé dans différents pays de la région de la CEE des tables rondes nationales au cours desquelles des responsables gouvernementaux ainsi que des experts nationaux et internationaux ont débattu des problèmes que le pays rencontrait sur le marché de l'immobilier et ont réfléchi à la manière d'appliquer les principes énoncés dans le Cadre de politique générale afin que les marchés de l'immobilier deviennent plus efficaces, transparents et propices à la croissance économique.
5. Les tables rondes suivantes ont été organisées:
 - 27 janvier 2012: Table ronde à Moscou, en collaboration avec le Ministère russe de l'économie et la Banque mondiale. Le débat a porté sur la manière dont des droits de propriété garantis et dûment protégés, associés à des informations fiables et accessibles, pouvaient attirer les investisseurs et contribuer à la croissance économique. Il a notamment abouti à une recommandation visant à établir un groupe de travail sur le logement social. La Fédération de Russie examine à l'heure actuelle un projet de loi sur le logement social, auquel plusieurs participants à la table ronde ont fourni leur contribution;
 - 21 juin 2012: Table ronde à Rio de Janeiro (Brésil), en collaboration avec la Fédération internationale des professions immobilières, en marge de la Conférence des Nations Unies sur le développement durable (Rio+20). Le débat a mis l'accent sur l'impact des précédentes tables rondes et donné l'occasion aux parties prenantes de faire des observations sur le Cadre de politique générale;
 - 4 septembre 2012: Table ronde à Naples (Italie), en collaboration avec la Chambre de commerce de Naples et Tecnoborsa. Le débat a porté sur la résolution des problèmes liés au manque de cohérence dans l'application de la réglementation en matière de construction et à l'absence de source coordonnée de données sur l'immobilier. Il a abouti à la création d'un groupe de travail qui élabore une proposition de loi devant être soumise au Parlement italien;

¹ À consulter à l'adresse suivante: <http://www.unece.org/index.php?id=29836>.

- 23 novembre 2012: Table ronde à Rome, en collaboration avec la Chambre de commerce de Rome et Tecnoborsa, consacrée tout particulièrement à des lignes directrices pour la notation des risques dans l'immobilier (cette question est exposée plus en détail en annexe);
 - 15 janvier 2013: Table ronde à Washington, en collaboration avec la Fédération internationale des professions immobilières et l'Appraisal Institute. Les participants ont examiné des projets de recommandation relatifs à la notation des risques dans l'immobilier et à la manière d'appliquer les lignes directrices proposées pour améliorer l'efficacité des marchés de l'immobilier aux États-Unis. Ils ont adopté une déclaration dans laquelle ils se disaient conscients de l'importance des systèmes de notation des risques dans l'immobilier pour la stabilité et la croissance macroéconomiques ainsi que pour les travaux menés par le Groupe consultatif dans ce domaine.
6. Au cours de ces débats, les parties prenantes ont fait part de leurs observations sur la manière dont le Cadre de politique générale pourrait être révisé afin d'être adapté à l'évolution de la situation économique.

III. Évaluation des risques et cotation dans l'immobilier

7. Le Groupe consultatif a élaboré un projet d'étude ayant pour titre «*Evaluation of Real Estate Property and Market Risk for Real Estate Backed Financial Products*» (Évaluation des biens immobiliers et des risques des produits financiers adossés au marché de l'immobilier (note informelle 4²)). Celui-ci fournit des lignes directrices en vue de l'application de mécanismes de cotation précis et transparents des biens immobiliers devant servir de garantie pour des produits financiers.
8. Il propose des critères et des méthodes pour une évaluation des risques liés aux biens immobiliers qui sera comparable d'un pays à l'autre. À sa soixante-treizième session, le Comité a approuvé l'avant-projet de l'étude.
9. L'étude, qui a été revue par le Groupe consultatif, le Bureau du Comité et le Bureau du Groupe de travail, a été rendue publique pour consultation. Elle a été au centre des débats lors des tables rondes qui se sont tenues en novembre et en janvier. Le projet final exprime les points de vue des gouvernements, des organisations non gouvernementales, des entreprises privées et des milieux universitaires qui y ont contribué.
10. Le projet de document a également été présenté à la Conférence annuelle de la Banque mondiale sur la terre et la pauvreté, le 11 avril 2013.
11. Le Comité est invité à approuver le projet final.

IV. Normes d'évaluation et financement des marchés immobiliers

12. Le Groupe consultatif a préparé des questions afin d'apprécier les normes d'évaluation des biens dans les États membres de la CEE. Ces questions ont été diffusées dans le cadre de l'étude comparative des systèmes d'administration des biens fonciers réalisée par le Groupe de travail sur l'administration des biens fonciers et figurent dans la publication qui est parue par la suite (note informelle 6³).

² À consulter à l'adresse suivante: <http://www.unece.org/index.php?id=32586>.

³ À consulter à l'adresse suivante: <http://www.unece.org/index.php?id=32586>.

13. Le 23 novembre 2012 et le 15 janvier 2013, le Groupe consultatif a organisé deux tables rondes qui portaient essentiellement sur l'évaluation de l'immobilier et sur la notation des risques dans ce secteur.

V. Rendre plus écologique le marché immobilier

14. Comme le Comité le lui avait demandé à sa soixante-treizième session, le Groupe consultatif a élaboré des lignes directrices pour les pays souhaitant rendre leur marché immobilier plus écologique. Celles-ci reprennent le compte rendu d'une étude menée auprès des acteurs du marché immobilier en vue d'évaluer leur position à l'égard des marchés immobiliers respectueux de l'environnement ainsi qu'un résumé des directives actuelles pour la certification des bâtiments écologiques.

Annexe: Programme de travail pour 2012-2013⁴

Domaine d'activité I: Cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables

Description: Le Cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables a été élaboré par le Groupe consultatif et publié en avril 2010. Les principes qui y sont énoncés fournissent aux pays de grandes orientations pour le développement d'un secteur rationnel de l'immobilier. L'objectif du Cadre de politique générale est de fournir des conseils de nature institutionnelle et de promouvoir une approche plus globale et mieux intégrée de l'établissement et de la gestion des organismes du secteur immobilier, en particulier dans les pays en transition.

Activités:

- a) Organiser des tables rondes dans les pays de la région qui se proposent de les accueillir et de les financer afin de promouvoir la mise en œuvre du Cadre de politique générale. À l'heure actuelle, la Bulgarie, la Fédération de Russie et la Roumanie ont exprimé leur intérêt;
- b) Actualiser le Cadre de politique générale en fonction des conclusions des tables rondes et d'autres recommandations.

Résultats:

- a) Amélioration des connaissances des experts et des décideurs concernant les questions relatives à l'immobilier propres à leur pays et constitution d'un réseau avec les gouvernements et les autres acteurs nationaux;
- b) Mise à jour du Cadre de politique générale pour des marchés immobiliers durables;
- c) Amélioration des cadres juridiques nationaux de l'immobilier grâce à l'application des principes et recommandations figurant dans le Cadre de politique générale.

Domaine d'activité II: Évaluation des risques et cotation dans l'immobilier

Description: Le Groupe consultatif réalise à l'heure actuelle un projet relatif à l'évaluation des biens immobiliers et des risques du marché, dont l'objectif est d'élaborer des lignes directrices (c'est-à-dire des principes et méthodes pour mesurer les risques dans le secteur de l'immobilier) en vue de l'application de mécanismes de cotation précis et transparents des biens immobiliers devant servir de garantie pour des produits financiers. Il y sera proposé des critères et des méthodes pour une évaluation appropriée des risques liés aux biens immobiliers qui sera comparable d'un pays à l'autre. Leur application devrait aider les États membres à améliorer leur législation nationale concernant l'évaluation des biens immobiliers et des risques du marché.

Activités:

- a) Effectuer des travaux de recherche et des analyses et solliciter des contributions auprès d'organisations et d'experts internationaux;
- b) Résumer les principales conclusions et les afficher en ligne pour recueillir d'autres observations et suggestions;

⁴ Note informelle n° 3 de la soixante-douzième session. À consulter à l'adresse suivante: <http://www.unece.org/fileadmin/DAM/hlm/sessions/docs2011/informal.notice3.rev1.pdf>.

- c) Élaborer la première version des lignes directrices relatives à l'évaluation des immobiliers et des risques du marché;
- d) Organiser un Forum sur l'évaluation des risques et la cotation des biens immobiliers afin de présenter et d'examiner la première version; chercher à obtenir des contributions supplémentaires des participants;
- e) Récapituler les principales recommandations et finaliser le projet de lignes directrices.

Résultats: Lignes directrices relatives à l'évaluation des risques dans l'immobilier.

Domaine d'activité III : Normes d'évaluation et financement des marchés immobiliers

Description: Le Groupe consultatif contribue à la création de marchés plus efficaces et plus élaborés en améliorant la fiabilité des normes d'évaluation des biens immobiliers et la promotion d'un financement durable de l'immobilier. Il s'y emploie en menant des activités de renforcement des capacités et en réalisant une étude.

Activités:

- a) Au moins un atelier de renforcement des capacités consacré aux normes d'évaluation et au financement des marchés immobiliers. Cet atelier et peut-être d'autres qui viendront s'y ajouter visent à aider les autorités nationales et le secteur privé à mieux reconsidérer les normes d'évaluation et à examiner les questions relatives au financement des marchés immobiliers;
- b) Une étude complémentaire sur l'évaluation des biens à des fins fiscales sera élaborée dans le cadre d'une étude comparative des systèmes cadastraux entreprise par le Groupe de travail;
- c) Sous réserve des fonds disponibles, la rédaction et la publication éventuelles de Principes directeurs sur les normes d'évaluation et le financement des marchés immobiliers, en collaboration avec d'autres acteurs de l'immobilier.

Résultats:

- a) Renforcement des capacités nationales afin d'entreprendre des estimations des évaluations et amélioration des normes d'évaluation nationales;
- b) Élaboration d'une étude sur l'évaluation des biens à titre de contribution aux travaux du Groupe de travail de l'administration des biens fonciers.
