



**Conseil Économique
et Social**

Distr.
GÉNÉRALE

TRADE/WP.5/1999/10
16 septembre 1999

FRANÇAIS
Original : ANGLAIS

COMMISSION ÉCONOMIQUE POUR L'EUROPE

COMITÉ POUR LE DÉVELOPPEMENT DU COMMERCE,
DE L'INDUSTRIE ET DE L'ENTREPRISE

Groupe de travail des pratiques juridiques
et commerciales internationales

Quarante-huitième session

29 novembre – 1er décembre 1999

(point 5 b) de l'ordre du jour provisoire)

GRUPE CONSULTATIF DE L'IMMOBILIER – RAPPORT 1998-1999

1. Depuis sa création en 1997, le Groupe consultatif de l'immobilier a accompli un travail considérable sur le plan de la sensibilisation des secteurs public et privé à l'importance d'un marché dynamique de l'immobilier pour le fonctionnement d'une économie de marché. Il s'est essentiellement intéressé aux économies en gestation d'Europe centrale et orientale et de la Communauté d'États indépendants.

2. La création d'un marché dynamique de l'immobilier apportera des avantages sociaux et financiers considérables aux particuliers (par l'attribution d'une valeur monétaire aux biens fonciers et la possibilité de contracter des emprunts gagés sur des biens fonciers), ainsi que des avantages économiques et démocratiques aux pays (par le biais d'un accès plus large de la population à la propriété et la capacité à mettre en place un régime de droits de mutation équilibré et équitable dans le domaine foncier). Enfin, d'une manière générale, il en résultera une augmentation significative des investissements étrangers directs dans les activités industrielles et commerciales.

3. La création d'un marché dynamique de l'immobilier requiert la définition et la mise en place par les pouvoirs publics avec le soutien d'une large fraction de la population :

- d'une politique foncière globale adossée à un certain nombre de services appropriés - banques de détail, crédits hypothécaires, assurances (non maritimes, en particulier assurance sur les biens et assurance-vie), études de solvabilité;
- de mécanismes liés au titre de propriété foncière et à la mutation de biens fonciers (par exemple : la cartographie, l'inscription au registre du cadastre, l'enregistrement du titre de propriété foncière);
- de normes applicables au processus d'évaluation des intérêts fonciers (par exemple à l'expertise);
- de systèmes fiables et transparents pour arbitrer entre des intérêts fonciers concurrents; et
- de systèmes judiciaires efficaces pour faire appliquer le droit foncier et le droit hypothécaire (y compris, si nécessaire, la saisie du bien foncier par le prêteur ou en sa faveur en cas de défaillance de l'emprunteur).

4. Gardant à l'esprit ce qui précède, le président du Groupe consultatif de l'immobilier et le secrétariat ont poursuivi, pendant l'année 1999, leur campagne de sensibilisation et d'information grâce aux activités suivantes :

a) diffusion continue d'informations destinées à toutes les missions des gouvernements et aux parties intéressés et maintien de la liaison avec la Réunion de fonctionnaires responsables de l'administration des biens fonciers (aujourd'hui devenu groupe de travail du même nom);

b) participation à diverses conférences, en particulier celles du European Group of Valuers' Associations (Groupe européen des associations d'expertises) qui s'est tenue à Athènes en mai 1999; du MIPIM, tenue à Cannes en mars 1999 à l'occasion de laquelle le Groupe consultatif a présenté un exposé thématique de la conférence qui s'est étalée sur quatre jours et où le secrétariat de la CEE/ONU comptait au nombre des participants; et la conférence de l'"Initiative Terre" qui s'est tenue à Prague en avril 1999;

c) définition des normes en matière d'expertise mises au point par the European Group of Valuers' Associations (Groupe européen des associations d'expertises) comme pouvant être largement adoptées dans toute la région; rencontre avec le président et le secrétariat de TEGOVA à Londres et mise en place d'un programme visant à promouvoir l'adoption de ces normes en Europe centrale et orientale;

d) soutien général de l'"Initiative Terre", laquelle a de son côté fortement contribué à sensibiliser les secteurs public et privé aux enjeux du développement de marchés de l'immobilier viables;

e) organisation d'une conférence en avril 1999 à Prague en corrélation avec l'"Initiative Terre"; coordination du suivi de cette conférence en liaison avec tous les participants en vue de constituer des groupes de travail/tribunes lors de la Conférence sur l'initiative de l'Europe centrale qui se tiendra à Prague en novembre 1999;

f) échanges de vues et contacts avec divers organismes traitant des problèmes immobiliers (par exemple le Réseau d'associations immobilières d'Europe centrale, l'Association des banques hypothécaires allemandes, l'Association des banques hypothécaires américaines).

5. L'objectif du Groupe consultatif de l'immobilier est très différent de celui des autres sous-groupes du WP.5. Le Groupe d'experts CET (construction-exploitation-transfert), les groupes sur les droits de propriété intellectuelle (DPI) et sur l'arbitrage sont autant d'initiatives visant à fournir des solutions à des secteurs d'activité bien distincts. Le Groupe consultatif de l'immobilier poursuit un objectif beaucoup plus vaste puisqu'il s'efforce de développer tout un secteur clef de l'économie de marché. La création d'un marché viable de l'immobilier exige que soient mis en place de manière cohérente tous les rouages décrits au paragraphe 3 du présent rapport. Les décisions que doivent prendre les pouvoirs publics pour mener à bien cette tâche recouvrent des activités gouvernementales très diverses. De plus, la réalisation des objectifs du Groupe consultatif de l'immobilier apportera des avantages sociaux et économiques directs aux particuliers.

6. Le rôle du Groupe consiste à faire en sorte que l'importance fondamentale de la fonction de propriété individuelle et d'échange d'intérêts fonciers soit reconnue. Dans la mesure où il est sollicité pour dispenser des conseils et une formation spécifiques aux pays qui font appel à lui; le Groupe s'acquitte de cette tâche au prorata des ressources disponibles. Il accorde autant d'importance à son rôle de conseiller-instructeur qu'à celui consistant à guider et promouvoir le développement. Ces deux objectifs doivent être valorisés.

7. Les conseils et les encouragements que prodigue le Groupe aux pays candidats à l'adhésion à l'Union européenne sont particulièrement justifiés dans la perspective d'une nécessaire mise en conformité avec l'acquis communautaire.

8. On a constaté cette année que de plus en plus d'organismes internationaux (par exemple : la Banque mondiale) reconnaissent et comprennent l'importance pour l'économie mondiale de la mise en place d'un marché viable de l'immobilier comportant tous les éléments décrits au paragraphe 3 du présent rapport. Sur ces thèmes, les différentes institutions n'ont aucun intérêt à entrer en compétition. La définition des conditions et d'un cadre qui permettent aux secteurs public et privé de coopérer pour produire les éléments constitutifs requis n'est le monopole de personne. Il est proposé que la CEE/ONU, par l'intermédiaire du Groupe consultatif de l'immobilier, organise une rencontre au sommet des organismes qui ont pris conscience de la nécessité de mettre en place des marchés viables de l'immobilier. L'objectif principal d'une telle rencontre serait de définir d'un commun accord les besoins fondamentaux en la matière, de trouver des ressources en vue d'atteindre les objectifs visés et de créer un organe central placé

sous l'autorité de la CEE/ONU qui serait chargé de développer de telles activités dans les pays intéressés. Il est également proposé à titre préliminaire que les participants à cette réunion soient des représentants de l'Union européenne, de la Banque mondiale, de la Banque européenne pour la reconstruction et le développement, de l'Association des banques hypothécaires allemandes, de l'American Insurance Institute, de l'American Mortgage Lenders Association, du Réseau des associations immobilières d'Europe centrale, du Smithsonian Real Estate Institute et des organismes privés les plus actifs à l'échelle mondiale dans l'étude des problèmes immobiliers de la région (par exemple, les compagnies d'assurance des titres de propriété, les grandes entreprises industrielles qui ont d'importants besoins immobiliers). Enfin, il est proposé que cette rencontre soit organisée au second semestre de l'an 2000, à l'automne 2000 par exemple, à Genève et qu'elle se déroule sur deux jours. Il conviendra de prévoir un secrétariat restreint qui sera chargé de rédiger l'ordre du jour et les documents de travail, ainsi qu'une déclaration finale exposant les principes selon lesquels chaque pays pourra recevoir les conseils et l'assistance auxquels il a droit.
