



**Conseil Économique  
et Social**

Distr.  
GÉNÉRALE

TRADE/WP.5/2000/6  
4 octobre 2000

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-neuvième session, 4-6 décembre 2000  
(Point 7 b) de l'ordre du jour provisoire)

**GRUPE CONSULTATIF DE L'IMMOBILIER DE LA CEE/ONU**

**Activités 1999-2001**

Note du secrétariat

Le présent document a pour objet d'examiner les objectifs du Groupe consultatif de l'immobilier et les obstacles qu'il a rencontrés depuis qu'il est en place, ainsi que, pour la période 1999-2001, ses activités passées, présentes et celles qu'il compte entreprendre. On espère ainsi créer une base à partir de laquelle définir le développement stratégique des activités du Groupe consultatif.

**I. OBJECTIFS**

1. La propriété privée et la liberté des échanges dans le secteur de l'immobilier étant indispensables à une économie de marché, un groupe réunissant des professionnels de l'immobilier du secteur public et du secteur privé, le Groupe consultatif de l'immobilier, a été créé en 1997 pour promouvoir une utilisation plus efficace de l'immobilier dans les pays d'Europe centrale et orientale et dans la Communauté d'États indépendants.

2. Le but du Groupe consultatif est de s'employer, en étroite coopération avec les gouvernements et les administrations locales et par le biais de missions, de séminaires et de la diffusion d'informations, à promouvoir l'établissement du cadre légal et de l'infrastructure administrative nécessaires. Cela encouragerait la création de marchés des biens immobiliers à usage d'habitation ou à usage commercial et permettrait aux détenteurs de droits sur des biens fonciers d'en tirer parti pour obtenir des prêts gagés sur ces biens, ce qui à son tour contribuerait à attirer de nouveaux investissements privés dans la région. La tâche du Groupe consultatif est de s'attacher à faire disparaître les entraves d'ordre institutionnel, législatif ou financier aux droits de propriété, ainsi que de contribuer à la mise en place d'une formation à l'intention des autorités locales chargées des questions immobilières et d'apporter un soutien à ces autorités.

3. Le Groupe consultatif a été créé sous les auspices de la Commission économique pour l'Europe des Nations Unies (CEE/ONU) et constitue une activité commune du Groupe de travail des pratiques juridiques et commerciales internationales et de ce qui est maintenant le Groupe de travail de l'administration des biens fonciers.

4. À sa première réunion, en avril 1997, le Groupe consultatif a discuté de la stratégie qu'il retiendrait et décidé que ses activités fondamentales seraient les suivantes :

- Mettre à la disposition des pays en transition participants les connaissances spécialisées disponibles au niveau international pour les aider à supprimer les principaux obstacles qui gênent le fonctionnement des marchés de l'immobilier, et favoriser ainsi le développement économique grâce à l'investissement dans l'immobilier.
- Aider les pays en transition dans cette tâche en leur donnant des avis quant aux conditions d'ordre législatif, institutionnel et financier nécessaires au développement de l'immobilier.

5. Malgré une grave insuffisance de fonds, principale difficulté rencontrée dans l'exécution de son mandat, le Groupe consultatif a entrepris les activités énumérées ci-après.

## **II. ACTIVITÉS PASSÉES**

6. Groupe axé sur une mission et disposant de ressources limitées, le Groupe consultatif a mené pendant les deux années écoulées les activités suivantes :

- Sur l'invitation de European Group of Valuers' Association (TEGOVA) (Groupe européen des associations d'expertises), le Groupe consultatif a participé à la Conférence organisée par le TEGOVA à Athènes en mai 1999 pour confirmer l'importance de l'application de normes communes d'évaluation dans toute la région.
- Le Groupe consultatif a participé, à Rome, les 30 septembre et 1er octobre 1999, à l'"European Property Italian Conference" (Conférence italienne sur la propriété en Europe), ce qui a permis de promouvoir les activités du Groupe consultatif.

- Le Groupe consultatif a organisé à Prague, le 4 novembre 1999, une table ronde sur la contribution des partenariats entre secteur public et secteur privé à la création de marchés dynamiques de l'immobilier. Cette table ronde était organisée en coopération avec l'Initiative de l'Europe centrale (CEI) et s'est tenue pendant le Forum économique de la CEI.
- Le Groupe consultatif, conjointement avec la Fondation pour l'économie et le développement durable des régions d'Europe (FEDRE), a organisé à Genève, les 2 et 3 mars 2000, un séminaire sur la promotion du commerce et de l'investissement des points de vue local et régional, dans lequel il a essentiellement été question de l'immobilier.
- Le Groupe consultatif a élaboré un questionnaire et effectué une vaste enquête (mars-mai 2000) sur les activités consacrées par les principales organisations internationales et ONG au développement des marchés de l'immobilier dans les pays en transition. Le résultat de cette activité est un rapport d'enquête sur la question.
- Le Groupe consultatif a organisé, le 26 mai 2000 à Genève, une réunion des principales organisations internationales et ONG qui s'emploient au développement des marchés de l'immobilier dans les pays en transition. Tous les participants ont souscrit à la conclusion principale de cette réunion (encourager la coopération entre de tels organismes et par là même réduire au minimum les cas de double emploi).
- Le rapport d'enquête susmentionné qui a été présenté à la réunion a servi de base à la discussion. Dans le cadre de la coopération envisagée, le Groupe consultatif a accepté en principe d'établir un centre de documentation/d'information sur les questions immobilières dans les pays en transition. Les principaux acteurs en ce domaine se sont pleinement ralliés à cette initiative. Toutes les institutions internationales d'importance y ont participé, dont la Banque européenne pour la reconstruction et le développement, le Groupe européen des associations d'expertises, l'Initiative TERRE, la Mortgage Bankers Association of America (Association des établissements de crédit hypothécaire d'Amérique), IGN France International, le Central European Real Estate Associations Network (Réseau d'associations des professions immobilières d'Europe centrale), HABITAT et la Fédération internationale des professions immobilières. La Banque mondiale, l'OCDE et l'Union européenne ont exprimé leur adhésion aux objectifs de la réunion.
- Le Groupe consultatif a présenté le même rapport d'enquête à l'Euro Registers Forum 2000 (Forum 2000 des registres fonciers européens) qui s'est tenu du 1er au 3 septembre 2000 à Krokkleiva (Oslo).
- Le Président du Groupe consultatif, M. Robert Hall, a pris la parole en tant qu'invité d'honneur à l'"European Property Italian Conference", à Rome, les 28 et 29 septembre 2000. Cette rencontre a donné une nouvelle occasion de promouvoir les activités du Groupe consultatif et beaucoup de nouveaux contacts y ont été établis. Cela, par la suite, a accru la visibilité du Groupe consultatif, et étendu son champ d'activité, particulièrement en lui donnant plus de crédibilité auprès d'institutions comme l'European Society of Chartered Surveyors (Société européenne

d'experts immobiliers), l'Association des centres de commerce international, l'Investment Property Databank (Banque de données sur les biens immobiliers de placement) ainsi que de nombreux promoteurs immobiliers et banques, dont la Deutsche Bank.

### III. ACTIVITÉS FUTURES

7. Avec les ressources humaines dont il dispose à l'heure actuelle, le Groupe consultatif se propose de travailler aux projets suivants :

- Le Groupe consultatif s'emploie à l'heure actuelle à créer un centre de documentation basé sur l'Internet, dans lequel on pourra trouver des informations sur les activités de tous les principaux acteurs internationaux qui travaillent à développer les marchés de l'immobilier dans les pays en transition, qui donnera accès aux principales publications de ces organisations, offrira des liens avec d'autres sites utiles de l'Internet ainsi qu'avec des documents d'orientation et d'autres rapports. Cette base de données sera disponible avant la fin de 2000 sur le site Web de la CEE/ONU à l'adresse suivante : <http://www.unece.org/trade/>
- L'un des résultats directs de la réunion du 26 mai 2000 est que le Groupe consultatif coordonne désormais l'élaboration d'un important document, entreprise sous les auspices de la CEE/ONU par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) (Institut royal d'experts immobiliers) du Royaume-Uni, la Banque européenne pour la reconstruction et le développement (BERD) et la Banque mondiale, dont l'objet est de démontrer l'importance cruciale d'un marché viable de l'immobilier pour le succès d'une économie de marché.
- Le Groupe consultatif est en train de négocier avec le Reed Midem/MIPIM (Paris) l'organisation conjointe d'une grande conférence, qui se déroulerait en 2001 ou en 2002, et serait consacrée au développement des marchés de l'immobilier dans les pays en transition. Le Reed Midem/MIPIM est le meilleur et le plus réputé des organisateurs de conférences du monde entier dans le domaine de l'immobilier<sup>1</sup>. On espère que cette conférence aidera à recueillir des fonds pour les futures activités du Groupe consultatif.
- Les membres du Groupe consultatif participeront à des conférences portant sur des questions d'immobilier organisées par le CEREAN (Prague, octobre 2000), le TEGOVA (Bruxelles, novembre 2000) et le Reed Midem/MIPIM (Cannes, mars 2001 en coopération avec le RICS).

### IV. BUTS STRATÉGIQUES

8. Étant donné les bons résultats obtenus, les buts stratégiques que le Groupe consultatif s'est fixés pour l'avenir sont les suivants :

---

<sup>1</sup> Sa conférence annuelle sur l'immobilier, organisée au printemps à Cannes, attire quelque 12 000 participants du monde entier.

- Apporter contribution et appui au développement de la coopération entre organisations internationales et ONG qui s'emploient à promouvoir le développement des marchés de l'immobilier dans les pays en transition.
- Développer le site Web du Groupe consultatif pour y inclure des informations et des rapports concernant la politique de l'immobilier et les questions pratiques qui se posent en ce domaine.
- Appeler l'attention des administrations publiques du niveau le plus élevé sur la nécessité de faire valoir l'importance, pour les pays en transition, de marchés de l'immobilier de type commercial fonctionnant sans entrave.
- Poursuivre les activités par pays et organiser des missions conjointement avec les organisations internationales appropriées, et rechercher les fonds qui permettraient de développer à l'avenir ces activités sur le terrain.

9. Le Président du Groupe consultatif et le secrétariat estiment que ces activités ont un potentiel considérable. Ils demandent donc que, compte tenu des activités passées et du potentiel du Groupe consultatif pour l'avenir, le WP.5 recommande au Comité pour le développement du commerce, de l'industrie et de l'entreprise, à sa session de juin 2001, de proroger le mandat du Groupe consultatif pour une nouvelle période de deux ans.

-----