

**Ingrid  
Nappi-Choulet**

**Professeur,  
Département  
Droit et  
Environnement de  
l'Entreprise**

Professeur Titulaire de  
la Chaire Immobilier et  
Développement  
Durable



© Hermance Triay

**Contact**

✉ **Mail:**  
nappi@essec.fr  
✉ Avenue Bernard  
Hirsch.  
BP 50105  
95021 Cergy Pontoise  
cedex  
FRANCE

**Formation**

2011 : Habilitation à Diriger des Recherches, **Sciences Po Paris**  
2003 : ITP, **Manchester Business School**  
1996 : Séjour post-doctoral - Bourse FNEGE- **Wharton School**, Real Estate  
Department (Philadelphie, USA).  
1995 : Visiting Scholar à **l'Université de Laval** - Business School (Québec,  
Canada)  
1994 : Qualification CNU aux fonctions de maître de conférences en  
sciences économiques.  
1994 : Doctorat ès Sciences Economiques Appliquées, **Université Paris XII**,  
Mention Très Honorable avec les félicitations du jury.

**Thèmes de recherche**

**Thèmes**

Marchés immobiliers - Cycles Immobiliers - Immobilier d'entreprise -  
Management Immobilier - Economie urbaine

**Secteurs**

Banque, Assurances, Finance, Industrie immobilière, Centres commerciaux  
et Industrie de la grande distribution.

---

**Publications**

✉ **Publications académiques**

**Ouvrages**

*L'Immobilier d'Entreprise - Analyse économique des marchés.* Paris (France)  
: Economica, 2010

*Les mutations de l'Immobilier - De la finance au développement durable.*  
Paris (France) : Autrement, 2009

*Marketing et stratégie de l'immobilier.* Paris (France) : Dunod, 1999

*Les bureaux, analyse d'une crise.* Paris (France) : ADEF, 1997

**Articles**

"Le logement, laissé-pour-compte de la financiarisation de l'immobilier" (I.  
Nappi-Choulet), *ESPRIT*, janv. 2012, p. 84-95

"A Spatial and Temporal Autoregressive Local Estimation for the Paris  
Housing Market" (I. Nappi-Choulet, TP. Maury), *Journal of Regional Science*,  
oct. 2011, Vol. 51, Numéro 4, p. 732-750

"Estimation du coût immobilier global par salarié : application aux activités  
tertiaires supérieures dans les quartiers d'affaires parisiens" (I.  
Nappi-Choulet), *Revue d'Economie Régionale et Urbain*, juin 2011, Numéro  
3, p. 575-600

"A Spatiotemporal Autoregressive Price Index for the Paris Office Property Market" (I. Nappi-Choulet, T. Maury), *Real Estate Economics*, juil. 2009, Vol. 37, Numéro 2, p. 305-340 (Prix hédoniques ; Modélisation spatio-temporelle auto-régressive ; Hétérogénéité temporelle ; Marché des bureaux parisiens)

"Retour sur la crise immobilière américaine" (I. Nappi-Choulet), *Réflexions Immobilières*, mars 2009, Numéro 48, p. 1-8

"Value creation and the impact of corporate real estate assets ; An empirical investigation with French listed companies" (I. Nappi-Choulet, F. Missonier-Piera, M. Cancel), *Journal of Corporate Real Estate*, janv. 2009, Vol. 11, Numéro 2, p. 78-90

"Une mesure de la distribution de la solvabilité logement des ménages primo-accédants franciliens" (I. Nappi-Choulet, TP. Maury, M. Cancel), *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, oct. 2008, Numéro 4, p. 543-563

"A combined perspective of corporate real estate" (L. Kim Hiang, I. Nappi-Choulet), *Journal of Corporate Real Estate*, janv. 2008, Vol. 10, Numéro 1, p. 54-67

"Un modèle hédonique des prix de bureaux à Paris et en Petite Couronne" (I. Nappi-Choulet, I. Maleyre, TP. Maury), *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, sept. 2007, Numéro 3, p. 421-451

"A Hedonic Model of Office Prices in Paris and its Immediate Suburbs" (I. Nappi-Choulet, I. Maleyre, TP. Maury), *Journal of Property Research*, sept. 2007, Vol. 24, Numéro 3, p. 241-263

"L'organisation de la fonction immobilière dans les grandes sociétés françaises cotées : Etude de l'existence d'un service dédié et d'outils de pilotage spécifiques" (I. Nappi-Choulet), *Comptabilité Contrôle Audit*, juin 2007, Vol. 1, Numéro 13, p. 157-192

"Evolution du pouvoir d'achat logement des primo-accédants dans l'ancien" (I. Nappi-Choulet, TP. Maury), *Observateur Immobilier (L')*, mars 2007, Numéro 69, p. 2-12

"Le pouvoir d'achat logement des ménages primo-accédants : Evolution en Île-de-France et dans les grandes agglomérations régionales" (I. Nappi-Choulet, TP. Maury), *REFLEXIONS IMMOBILIERES - IEIF*, févr. 2007, Numéro 43, p. 38-43

"L'immobilier des grands groupes industriels" (I. Nappi-Choulet), *Cahiers de l'IAURIF n°145*, oct. 2006, p. 91-96

"The Role and Behaviour of Commercial Property Investors and Developers in French Urban Regeneration: the Experience of the Paris Region" (I. Nappi-Choulet), *Urban Studies*, août 2006, Vol. 43, Numéro 9, p. 1511-1535

"De l'attraction planifiée à la banalisation : le marché des bureaux en ville nouvelle" (I. Nappi-Choulet), *Annales de la Recherche Urbaine (Les)*, oct. 2005, Numéro 98

"The Recent Emergence of Real Estate Education in French Business Schools: The Paradox of the French Experience" (I. Nappi-Choulet), *Journal of Real Estate Practice and Education (The)*, janv. 2003, Vol. 6, Numéro 1, p. 55-62

"L'externalisation d'actifs immobiliers : les contours de l'expérience européenne" (I. Nappi-Choulet), *Réflexions Immobilières*, janv. 2003, Numéro 34, p. 1-6

"L'externalisation des patrimoines immobiliers, un phénomène structurel ?" (I. Nappi-Choulet), *Réflexions Immobilières*, sept. 2002, Numéro 33, p. 41-49

"L'immobilier, facteur de création de valeur de l'entreprise" (I. Nappi-Choulet), *La Revue Parlementaire*, août 2001, p. 16-17

"A Dynamic Perspective on Valuing Corporate Real Estate Strategies: From Shareholder Value Management to Stakeholder Management" (I. Gehrke), *Cahiers du G.R.A.T.I.C.E. (Les)*, janv. 2001, Numéro 21, p. 167-190

"La reprise de l'immobilier de bureaux s'inscrit-elle dans un nouveau cycle ?" (I. Nappi-Choulet), *Banque Stratégie*, juin 2000, p. 5-7

"L'Europe britannique de l'immobilier" (I. Nappi-Choulet), *Etudes Foncières*, sept. 1999, Numéro 84

"La crise des bureaux : retournement de cycle ou bulle ? Une revue internationale des recherches" (I. Nappi-Choulet), *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, janv. 1999, Vol. 3, Numéro 2, p. 317-332

"The Paris Office Market Crisis" (I. Nappi-Choulet), *Wharton Real Estate Review*, janv. 1998, Vol. II, Numéro 1, p. 9-17

"L'Analyse Economique du Fonctionnement des Marchés Immobiliers." (I. Nappi-Choulet), *Economie : Logement et Immobilier*, janv. 1997, p. 7-32

"L'enseignement de l'économie immobilière en Amérique du Nord" (I. Nappi-Choulet), *Etudes Foncières*, déc. 1995, Numéro 69, p. 47-48

"Pour une approche immobilière et financière des marchés de bureaux" (I. Nappi-Choulet), *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, janv. 1995, Numéro 3, p. 481-500

"L'observation des marchés de bureaux neufs en France" (I. Nappi-Choulet), *Revue d'Economie Financière*, déc. 1993, Numéro Hors Série, p. 167-180

"Immobilier et bulle spéculative, valeurs fondamentales et prix observés" (I. Nappi-Choulet), *Réflexion Immobilière*, déc. 1993, Numéro 4, p. 27-31

"Le marché des bureaux en province" (I. Nappi-Choulet), *Etudes Foncières*, sept. 1990, Numéro 48, p. 35-39

## Chapitres

*Mesurer l'impact de la crise sur l'immobilier en France et à l'étranger.* In: *Pour un leadership responsable en temps de crise.* Paris (France) : Alain Lempereur-Lextenso Editions, 2009, p. 245-254

*The French REITs : the SIICs Regime.* In: *The introductions of REITs in Europe - A Global Perspective.* Wien (Austria) : Stanley McGreal, Ramon Sotelo, Editions CompEtencE, 2008, p. 98-106

*Real Estate Education in Europe: France.* In: *Real Estate Education throughout the World: Past, Present and Future* (avec A. Bechade). Boston/Dordrecht/London (USA/Pays-Bas/UK) : Kluwer Academic Publishers, SCHULTE KW,. 2002, p. 115-124

*Le cycle de l'immobilier de bureaux aux Etats-Unis.* In: *Marchés immobiliers : Segmentation et dynamisme* (avec D. Baudewyns, C. Beckerich, D. Francois, B. Gachet, O. Marchand, C. Tutin). Paris (France) : ADEF, CALCOEN F., CORNUEL D.. 1999, p. 247-264

*Prise de risque dans l'immobilier de bureaux.* In: *Les risques de l'aménagement.* : ADEF, 1995, p. 55-63

### 📄 Working Papers

"Is Sustainability Attractive for Corporate Real Estate Decisions ?" (I. Nappi-Choulet, A. Décamps). Essec Research Center, DR-WP1106 juil. 11.

"A Spatial and Temporal Autoregressive Local Estimation for the Paris Housing Market" (I. Nappi-Choulet, TP. Maury). Essec Research Center, DR-09004 juil. 09.

"A Spatiotemporal Autoregressive Price Index for the Paris Office Property Market" (I. Nappi-Choulet, TP. Maury). Essec Research Center, DR-08008 avr. 08.

"The Recent Emergence of Real Estate Education in French Business Schools: The Paradox of the French Experience" (I. Nappi-Choulet). Essec Research Center, DR-01035 déc. 01.

"La crise des bureaux : retournement de cycle ou bulle ? Une revue internationale des recherches" (I. Nappi-Choulet). Essec Research Center, DR-98031 sept. 98.

"L'analyse économique du fonctionnement des marchés immobiliers" (I. Nappi-Choulet). Essec Research Center, DR-97018 janv. 97.

"Speculative Crisis in Real Estate Markets : The Case of the Paris Office Market" Wharton Real Estate Center, 234 juin 96.

"Real Estate Crisis in the Paris Office Market" (I. Nappi-Choulet). Essec Research Center, DR-96035 mai 96.

### 📄 Autres publications

#### Communications publiées

"Spatial Distribution of economic activities for the FIRE industries : A measure of the impact of office rents in Paris", avec M. Cancel. In : *15th Annual European Real Estate Society Conferences*, ERES . Cracovie (Pologne) : ERES, 2008.

"The Economic and Financial Reasons for Corporate Property Outsourcing in Europe", In : *The Compendium of Real Estate Papers*, Londres (Grande-Bretagne) : IPD, 2003.

"The European Market of Corporate Property Outsourcing: Present Trends and New Approach for Real Estate Economics", In : *Proceedings of the 9th European Real Estate Society Conference*, Glasgow (Ecosse) : University of Glasgow and University of Aberdeen, 2002.

#### Articles de presse

"Directions Immobilières et Développement Durable". *www.businessimmo.com*, 01 déc. 2010, p. 90-92

"Mutations de l'immobilier : de la finance au développement durable". *Opérations Immobilières*, 01 févr. 2010, p. 1-1

"Les nouveaux enjeux de l'économie immobilière". *Businessimmo*, 01 déc. 2009, p. 54-55

"L'immobilier des grandes entreprises côtées en France". *Business Immo*, 01 déc. 2006, p. 32-36

"L'immobilier, quelle création de valeur ?". *SIMI Magazine*, 01 nov. 2006, p. 14-17

"L'immobilier des entreprises du CAC 40". *Business Immo Issue 13*, 01 déc. 2005, p. -

"Se dirige-t-on vers une nouvelle bulle immobilière ?". *Echos (Les)*, 03 mai 2000, p. 68-68

"L'immobilier, facteur de création de valeur pour l'entreprise ?". *Reflets ESSEC Magazine*, 01 janv. 2000

"Les trade-marts". *Immobilier & Property n°9*, 01 févr. 1992, p. 20-23

"Luxembourg : bureaux près de l'aéroport". *Immobilier & Property n°6*, 01 janv. 1991, p. 17-20

"La nouvelle Rotterdam". *Immobilier & Property n°5*, 01 oct. 1990, p. 2-4

"Cologne : le mediapark". *Immobilier & Property n°4*, 01 juin 1990, p. 2-4

"Munich : Stratégies foncières autour d'un aéroport". *Immobilier & Property n°3*, 01 mars 1990, p. 6-8

"Bruxelles à l'heure du TGV". *Immobilier & Property n°3*, 01 mars 1990, p. 2-6

---

## Enseignement

### ▾ Enseignement à l'ESSEC

Economie de l'Immobilier, Management de l'Immobilier d'Entreprise.

### ▾ Cas

*T1 Tower at La Défense Business District* (I. Nappi-Choulet)ESSEC. Cranfield (UK) : ECCH, 2010 (Cas multimédia).

*77, Avenue des Champs Elysées* (I. Nappi-Choulet)Cranfield (UK) : ECCH, 2007 (Cas multimédia).

---

## Autres activités

### ▾ Prix et distinctions

ESSEC Alumni d'Honneur

### ▾ Activités scientifiques

## **Membre d'un comité de lecture**

*Journal of Corporate Real Estate*, Emerald

*Journal of European Real Estate Research*, Emerald

*International Journal of Property Sciences*, Université Malaya

*Réflexion Immobilière*, IEIF Publications

*Journal of Property Research*, Routledge

## **Communications présentées à des conférences**

"Mise en place d'un indicateur du coût immobilier global par salarié dans les activités de services supérieurs", 46ème colloque de l'Association Française de Science Régionale de Langue Française, ASRDLF, Clermont-Ferrand, France, 06 juil. 2009

"An Index of Global Occupancy Cost per Employee: A Study of Service Activities in Paris Business District", 16th Annual European Real Estate Society Conference, ERES, Stockholm, Suède, 24 juin 2009

"Spatial distribution of economic activities for the FIRE Industries: a measure of the impact of office rents in Paris", (avec M. Cancel). 15th Annual European Real Estate Society Conference, ERES, Cracovie, Pologne, 18 juin 2008

"Value Creation and the Impact of Corporate Real Estate Assets : An Empirical Investigation with French Listed Companies", (avec F. Missonier-Piera, M. Cancel). Dauphine Real Estate Workshop, Dauphine University, Paris, France, 20 oct. 2007

"A Spatial and Temporal Autoregressive Local Estimation for the Paris Housing Market", (avec TP. Maury). Dauphine Real Estate Workshop, Dauphine, Paris, France, 19 oct. 2007

"A Spatial and Temporal Autoregressive Local Estimation for the Paris Housing Market", (avec TP. Maury). The 47th Annual European regional Science Association Congress and the 44th Annual Association de Science Régionale de Langue Française Congress, ERSA, Paris, France, 29 août 2007

"Value Creation and the Impact of Corporate Real Estate Assets", (avec F. Missonier-Piera, M. Cancel). 14 th Annual European Real Estate Society Conference, ERES, Londres, U.K, 29 juin 2007

"A Spacial and Temporal Autogressive Local Estimation for the Paris Housing Market", (avec TP. Maury). The 14th Annual European Real Estate Society Conference, ERES, London, U.K, 27 juin 2007

"A Spatial and Temporal Autoregressive Local Estimation for the Paris Housing Market", (avec TP. Maury). ENHR International Conference, ENHR, Rotterdam, Holland, 25 juin 2007

"EVA & MVA, the Impact of Real-Estate Assets: An Empirical Investigation with French Listed Companies", (avec F. Missonier-Piera, M. Cancel). 30 th Annual Congress of the European Accounting Association, European Accounting Association, Lisbon, Portugal, 25 avr. 2007

"Une mesure de la distribution de la solvabilité logement des ménages

primo-accédants franciliens", (avec TP. Maury, M. Cancel). IDEP, 1ères rencontres du Logement, IDEP, Marseille, France, 19 oct. 2006

"A Spatiotemporal Autoregressive Price Index for the Paris Office Property Market", (avec TP. Maury). The 13 th European Real Estate Society Conference, ERES, Weimar, Allemagne, 08 juin 2006

"A Hedonic Price Model for the Office Market: An Application for the Paris-La Défense District", (avec I. Maleyrze, T. Maury). 12th ERES Annual European Real Estate Society Conference, Dublin, Irlande, 15 juin 2005

"Property Management and Corporate Real Estate within the French Companies", 12th ERES Annual European Real Estate Society Conference, Dublin, Irlande, 15 juin 2005

"The Impact of Use of Leverage on Investor's Strategies: The Case of the Non-listed Vehicles in Europe", (avec N. Chentouf, C. Gawargy). 11th ERES Conference, Milan, Italie, 02 juin 2004

"Higher Education and Initial Training: An International Comparative Study of Real Estate Education in Business Schools and MBA Programs", (avec A. Busch). 10th European Real Estate Society Conference, Helsinki, Finlande, 10 juin 2003

"The European Market of Corporate Property Outsourcing: Present Trends and New Approach for Real Estate Economics", 9th European Real Estate Society Conference, Glasgow, Ecosse, 04 juin 2002

"Using a System Dynamics Model for Valuing Corporate Real Estate Strategies: From Shareholder Value Management to Stakeholder Management", (avec I. Gehrke). 8ème Conférence Internationale de l'ERES (European Real Estate Society), ERES, Alicante, Espagne, 25 juin 2001

"Real Estate Market Analysis: A Comparative Study of Property Databases in France", 7ème Congrès de l'ERES ( European Real Estate Society), Bordeaux, France, 14 juin 2000

"The Recent Emergence of Real Estate Education in French Business Schools: the Paradox of the French Experience", 6ème Congrès de l'ERES (European Real Estate Society), Athènes, Grèce, 23 juin 1999

"The Influence of the Real Estate Market on Urban Development: For Better Statistical Information", 21st Conference on Regional and Urban Statistics and Research, SCORUS, Belfast, Irlande du Nord, 08 juin 1998

"Paris : de la spéculation du second empire à la bulle immobilière des années 1980", Université MEIKAI, Tokyo, Japon, 27 mai 1998

"Analyse des cycles immobiliers sur les marchés de bureaux.", Groupe de Recherche sur la Socio-Economique de l'Habitat Analyse des marchés du logement", Paris La Défense, France, 06 mars 1998

"L'Analyse des cycles immobiliers appliquée au marché de bureaux : une revue de la littérature anglo-saxonne.", 33ème colloque de l'Association Française de Science Régionale de Langue Française, Association Française de Science Régionale de Langue Française, Lille, France, 01 sept. 1997

"Real Estate Crisis in the Paris Office Market", International Conference, Orlando, USA, 24 mai 1996

"Speculative Crisis in Real Estate Markets : The Case of the Office Market of Paris", 5th International Real Estate Conference, Orlando, USA, 23 mai

1996

"Le marché des bureaux : l'impasse jusqu'à quand ?", Conjoncture et Financement de l'Immobilier en 1995, EFMA, Paris, France, 18 janv. 1995

"Analyse comparative des marchés de bureaux en France", 7èmes Entretiens du Centre Jacques Cartier - Logique des Acteurs sur les Marchés Fonciers et Immobiliers, Lyon, France, 01 déc. 1994

"La prise de risque des années 1986-90 est-elle basée sur un raisonnement économique ?", Les Risques de l'Aménagement, ADEF, Paris, France, 20 oct. 1994

"Demande d'investissements immobiliers, formation des prix et localisation des espaces de bureaux en site urbain", CNRS-PIR-VILLES - Colloque International, Lille, France, 16 mars 1994

### ▾ Affiliations et activités académiques

Membre du **Comité de Lecture** de Réflexion Immobilière (depuis 2005)

Member of the **Editorial Board** of the Journal of Property Research (depuis 2003), International Journal of Property Sciences (depuis 2008), Journal of European Real Estate Research (depuis 2008)

Member of the **Editor Review Board** of Journal of Corporate Real Estate (depuis 2008)

Director at large and Member of the Executive Board of ERES (European Real Estate Society)

Membre du Cercle des Femmes de l'Immobilier

Membre d'AMO (Architecture et Maîtres d'Ouvrage)

Membre de l'ADI (Association des Directeurs Immobiliers)

Academic Fellow of ULI (Urban Land Institute - Washington DC)

Membre de l'ARES (American Real Estate Society)

Membre de l'AREUEA (American Real Estate and Urban Economics Association)

Membre de l'ASRDLF (Association de Science Régionale De Langue Française)

### ▾ Conseil

#### **Caisse des Dépôts et Consignations - Direction du Renouvellement Urbain**

Direction de l'Etude et Rapport de recherche "Stratégies immobilières et Production de la ville : Application à l'étude des marchés de l'immobilier d'entreprise". Décembre 2001-Juin 2003

#### **Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement - Premier Ministre, Programme interministériel d'histoire et d'évaluation des villes nouvelles en France.**

Direction de l'Etude et Rapport de recherche "Dynamique des marchés de l'immobilier d'entreprise en ville nouvelle". Septembre 2001-Juin 2003

#### **IPD ( Investment Property Databank) à Londres**

Direction de l'Etude et Rapport de recherche : " Enjeux économiques et financiers des processus d'externalisation des actifs immobiliers : comparaisons européennes et étude d'impact sur les marchés de

l'immobilier d'entreprise." Janvier-Avril 2002

**Crédit Foncier. Convention de recherche. ESSEC.**

Réalisation d'un Indicateur de solvabilité des ménages primo-accédants dans le logement. Direction de l'étude et de l'équipe de recherches - 2005-2006 (24 mois).

**Bouygues Immobilier. Observatoire de la Ville - Membre du Comité d'experts. Groupe de travail sur la densité urbaine 2006/2007. Groupe de Travail sur la ville durable 2007/2008.**

**ARSEG - Direction de l'étude socio-économique de la filière des services généraux en France (Février-Octobre 2007).**

**BNP Paribas Immobilier - Atis Real - Convention de recherche ESSEC**

Réalisation d'un Indicateur de coût immobilier global moyen par salarié. Direction de l'étude et de l'équipe de recherches - 2007-2008 (24 mois).

**FSIF (Fédération des sociétés immobilières et foncières)**

Etude économique sur l'activité des SIIC (sociétés d'investissements immobiliers cotées) (2009).

**BIPE - Conseiller Scientifique (2009-2010)**

**Gares & Connections (depuis 2010)**

Membre du Comité d'orientation des Ateliers de la Gare

Membre du Groupe d'experts immobiliers pour la phase de concertation du **Grenelle 2** (2011)

### 📄 **Expérience professionnelle**

Professeur à l'ESSEC, Département Droit et Environnement de l'Entreprise  
Titulaire de la Chaire Immobilier (depuis 2002)

Nommée Maître de conférence à l'Ecole Nationale des Ponts et Chaussées (depuis 2001)

Conseiller scientifique du BIPE (2009-2010)

Professeur assistant, Département Economie, Ecole Centrale de Lille (1989-1994)

Enseignante DESS Droit immobilier, Université Paris II

Professeur visitant Université Meikai-Tokyo (1997)