

Rapport sur le projet de chaire
Droit de l'immobilier

Paris, le 17/10/21

Fiche d'identité du rapport

Intitulé : Droit de l'immobilier

Création, transformation ou renouvellement : Renouvellement

EPN de rattachement : EPN14 Droit et immobilier

Champs disciplinaires ou professionnels : Immobilier, droit de l'immobilier, droit de la construction, droit de l'environnement, Economie et gestion de projet.

Rapporteur : Pr. Jean-Sébastien VILLEFORT, titulaire de la chaire construction durable, directeur de l'équipe pédagogique nationale BTP et Energie (EPN1).

Conditions d'élaboration du rapport

Le rapporteur a été désigné par le bureau de l'assemblée des chaires. Le rapporteur est un généraliste de la construction et ne possède pas de compétences spécifiques dans le domaine du droit de l'immobilier.

Le rapporteur s'est appuyé sur la note d'opportunité rédigée par le Pr. Christophe de la MARDIERE, Titulaire de chaire de fiscalité des entreprises, Directeur de l'équipe pédagogique nationale Droit et immobilier (EPN14), sur les ressources documentaires fournies par l'ICH, ainsi que sur sa propre connaissance du monde de l'immobilier.

Le rapporteur a spécifiquement traité des sujets relatifs à la transition numérique et environnementale dans l'immobilier dans le cadre de ses activités d'administrateur de Building Smart France, en particulier avec Pierre MIT (Ancien président de Building Smart France et ancien président de l'union des économistes de la construction) et Frank HOVORKA (Directeur technique de la Fédération des promoteurs immobiliers, Président de Building Smart France et Président de la Royal Institution of Chartered Surveyors France).

A l'invitation du porteur du projet de chaire, le rapporteur a également consulté Gilles GODFRIN, Maître de Conférences, directeur de l'ICH et Patrick CHAUVIN, avocat au barreau de Paris.

Le rapporteur a également consulté conjointement le Pr. Larry BENSIMHON adjoint de l'administrateur général en charge de la formation et le Pr. Stéphane LEFEBVRE adjoint de l'administrateur général en charge de la recherche.

Expression du besoin par l'EPN

L'équipe pédagogique nationale Droit et immobilier (EPN 14) a sollicité la reconduction de la chaire de droit immobilier. La personne recrutée prendra en charge la direction de l'ICH. L'ICH est traditionnellement dirigé par un PRCM, titulaire de la chaire de droit immobilier. De grands professeurs de droit (Georges Liet-Veaux, Jérôme Chapuisat) ont occupé ce poste et donnèrent tout son prestige à l'ICH, qui est ainsi devenu un fleuron du Cnam. Or la chaire de droit immobilier est vacante depuis plusieurs années. Il est préjudiciable que l'un des instituts les plus prestigieux du Cnam ne dispose pas d'un PRCM pour le diriger.

Présentation de l'ICH

Historique

L'ICH, institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier, est un institut du Cnam. Il a été créé en 1960, par le professeur de droit Georges Liet-Veaux, à l'initiative des professions immobilières. L'ICH a pour mission de dispenser une formation juridique et économique de haut niveau dans le domaine de l'immobilier, envisagé sous ses divers aspects : gestion immobilière, montage de programmes immobiliers, évaluation des biens immobiliers.

Activité de formation

La mission de l'ICH est de former des professionnels de l'immobilier ayant :

- une maîtrise approfondie de la législation et de la réglementation encadrant les diverses activités immobilières ;
- une solide connaissance des réalités économiques et des mécanismes financiers des activités immobilières ;
- des bases techniques dans le domaine de la construction.

Préparant directement à la vie professionnelle, l'ICH s'adresse à toute personne :

- se destinant aux professions mettant en œuvre le droit et l'économie de l'immobilier : promoteurs immobiliers, administrateurs de biens immobiliers, syndics de copropriété, experts immobiliers, agents immobiliers, gestionnaires de patrimoine immobilier au sein de sociétés foncières, d'organismes d'HLM, de compagnies d'assurance, de banques ou de sociétés diverses, administrateurs de l'État et des collectivités territoriales placés à la tête de services immobiliers ;
- exerçant déjà une de ces activités immobilières mais souhaitant parfaire et approfondir ses connaissances juridiques et économiques immobilières ;
- désirant parfaire, par des connaissances juridiques et économiques, une compétence immobilière technique : architectes, ingénieurs et techniciens de la construction ;
- désirant se spécialiser en droit immobilier et s'ouvrir à l'économie de l'immobilier : notaires, avocats, magistrats.

L'ICH propose trois titres professionnels de niveau 6 inscrits au RNCP : Gestionnaire immobilier, de programme immobilier, Évaluateur immobilier. Les trois diplômes de l'ICH sont accrédités par la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). L'ICH est donc une des voies pour devenir membre de cette organisation internationale ayant pour mission de promouvoir la compétence et la déontologie dans l'exercice des activités immobilières. L'ICH propose également un Master Droit de l'immobilier spécialisé dans le Montage d'opérations

immobilières. L'institut accueille annuellement 2600 élèves dont 600 à Paris, et délivre 250 diplômes d'entre-deux.

Organisation

Les formations de l'ICH sont dispensées dans le centre ICH-Paris (dans les locaux historiques de Cnam), mais aussi dans les 13 centres ICH implantés en région, ainsi que dans les deux centres ICH à l'étranger (Maroc et Liban).

Nommé par l'administrateur général du Cnam, le directeur de l'ICH-Paris assume la direction de l'ensemble du réseau ICH. Chargé d'orienter la pédagogie en fonction des besoins des diverses professions immobilières, il préside le comité d'orientation composé de personnes qualifiées issues du monde de l'immobilier et de représentants du Cnam.

A Paris, l'appui administratif est assuré par un secrétaire général d'EPN, 1 coordinateur pédagogique et 5 gestionnaires.

Corps enseignant

Le corps enseignant de l'ICH est composé de 3 maîtres de conférences, 2 professeurs associés et 250 professionnels et praticiens du droit et de l'économie de l'immobilier.

Analyse des besoins de formation

Renforcement des capacités professionnelles dans le domaine du droit

Les professionnels de l'immobilier doivent gérer un corpus juridique et réglementaire particulièrement dense et complexe, dans différents champs : l'urbanisme, l'immobilier, la construction.

Il s'agira d'intégrer les grandes orientations de l'état acteur de l'aménagement du territoire. On observe depuis peu un changement de posture de l'autorité judiciaire face aux nombreux recours. Il s'agit désormais de faciliter l'acte de construire, en sécurisant et en régularisant les opérations. Ce changement de paradigmes influence également l'appréhension des vices de légalité en matière de droit de l'environnement.

Le socle de compétences juridiques est considéré comme fondamental par l'ensemble des acteurs de l'immobilier.

Prise en compte de la digitalisation des entreprises

Comme beaucoup de domaines de l'économie, les métiers de l'immobilier subissent une transformation digitale. Sous l'impulsion des acteurs de la proptech (Property Technology) un grand nombre de services digitaux émergent et impactent les différents métiers (fonciers, promotion, construction, transaction, location et gestion d'actifs). Les formations de l'ICH devront former les professionnels à ces nouveaux usages numériques, avec le recul nécessaire à l'appréhension des enjeux, des possibilités et des fausses promesses que portent les nouvelles technologies.

Renforcement des capacités professionnelles dans le domaine de la technologie du bâtiment

La réglementation manipule des notions techniques de plus en plus poussées, et de plus en plus nombreuses dans les différentes phases d'un projet. On citera les obligations de diagnostics, mais également les exigences de performances environnementales. La montée en puissance des technologies du BIM et du Smart Building, génèrent de nouvelles problématiques liées aux contrats de conception, de réalisation et d'exploitation, à la propriété intellectuelle et à la responsabilité des constructeurs.

Stratégie d'offre de formation

Pour conserver sa marque d'excellence, l'ICH devra de toute évidence convertir ses titres professionnels en parcours de Master. Le recrutement au niveau Licence permettra de repositionner l'ICH dans le paysage des formations supérieures en immobilier, et répondre ainsi aux attentes des auditeurs et des employeurs.

La notoriété de la marque ICH nécessite une proximité renouvelée avec la profession. La mise en place d'un Master en trois parcours sera l'occasion de formaliser des partenariats avec la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) pour le parcours Montage d'opération, avec la Compagnie nationale des experts de justice en immobilier (CNEJI) pour le parcours Expertise-conseil, L'Union sociale pour l'habitat (USH) pour le parcours logement social.

La mise en place d'un Master sera également l'occasion de développer une activité de recherche appliquée à travers les mémoires en entreprise, à la confluence de l'analyse juridique classique et de l'expérience professionnelle concrète de l'auteur. Développer et encadrer la recherche appliquée dans le domaine de l'immobilier sous l'angle juridique et économique constitue probablement un enjeu majeur pour la marque ICH.

Enfin, il y aurait un intérêt certain à concevoir un bouquet de services de formations professionnelles pour l'ensemble des acteurs de l'urbanisme (EPN11), du foncier (EPN2), de l'immobilier (EPN14) et de la construction (EPN1).

Définition d'un profil de poste

Charge administrative

Le professeur du CNAM, prendra en charge la direction de l'ICH, institut de droit et d'économie appliqués à l'immobilier. Il devra assurer le développement et la promotion de l'institut, animer l'équipe enseignante, coordonner le réseau des centres d'enseignement dans les régions et à l'étranger, actualiser et contrôler le contenu de l'offre de formation. Il devra en particulier transformer les titres professionnels de l'ICH en parcours de Master et mettre en place des partenariats durables avec les branches professionnelles des métiers de l'immobilier.

Charge d'enseignement et de recherche

Le professeur du CNAM devra dispenser des enseignements et contribuer à la production scientifique dans le domaine du droit immobilier appliqué public (droit immobilier de l'environnement, droit du logement social, marchés publics de travaux et de maîtrise d'œuvre, fiscalité immobilière) et/ou privé (responsabilité et assurance des constructeurs, marchés de travaux et de maîtrise d'œuvre, droit de la promotion immobilière, contrats de vente

d'immeubles). Il devra également participer à la diffusion de la culture scientifique, technique et professionnelle dans le domaine de l'immobilier.

Profil

Le candidat recherché est doté d'une expérience professionnelle ou/et académique de haut niveau dans le domaine du droit de l'immobilier. Il a une capacité à prendre des responsabilités, à animer des équipes, à établir des partenariats avec le monde de l'entreprise et les milieux institutionnels. Une solide culture économique et une ouverture pluridisciplinaire (urbanisme, architecture, construction, transition numérique et environnementale) est nécessaire pour couvrir le champ de formation et de recherche visé.

Conclusion du rapporteur

Le renouvellement de chaire de *droit de l'immobilier* est une nécessité pour la notoriété et le bon fonctionnement de l'ICH.

Compte tenu du large spectre de compétences couvertes par l'ICH, le rapporteur recommande l'adoption d'un intitulé de chaire plus générique (chaire ***Immobilier***).