



agence d'évaluation de la recherche
et de l'enseignement supérieur

Section des Unités de recherche

Rapport de l'AERES sur
l'unité :

GREDIAUC (Groupe D'Etudes et de Recherche en Droit
Immobilier, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de
la Construction) EA 3786

sous tutelle des établissements et
organismes :

Université Paul Cézanne Aix- Marseille 3

Décembre 2010



agence d'évaluation de la recherche
et de l'enseignement supérieur

Section des Unités de recherche

Rapport de l'AERES sur l'unité :

GREDIAUC (Groupe D'Etudes et de Recherche en Droit
Immobilier, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de
la Construction) EA 3786

sous tutelle des
établissements et organismes :

Université Paul Cézanne Aix- Marseille 3

Le Président de l'AERES

Didier Houssin

Section des unités
de recherche

Le Directeur

Pierre Glorieux

Décembre 2010



Unité

Nom de l'unité : GREDIAUC (Groupe d'Etudes et de Recherche en Droit Immobilier de l'Aménagement de l'Urbanisme et de la Construction)

Label demandé : EA

N° si renouvellement : EA 3786

Nom du directeur : Mme Laetitia TRANCHANT

Membres du comité d'experts :

Président :

M. Bernard BEIGNIER, Université Toulouse 1, représentant le CNU

Experts :

Mme Pascale DEUMIER, Université Lyon 3

M. Manuel GROS, Université Lille 2

M. Christophe RADE, Université Bordeaux 4

M. Jean-François SEUVIC, Université Nancy 2

M. Michel STORCK, Université de Strasbourg

M. Daniel TOMASIN, Université Toulouse 1

Représentants présents lors de la visite

Déléguée scientifique représentant de l'AERES :

Mme Christine NEAU-LEDUC

Représentants des établissements et organismes tutelles de l'unité :

M. Gilbert ORSONI, Faculté de Droit et de Science Politique d'Aix-Marseille

M. Alexis BUGADA, Assesseur à la recherche du Vice-Président du CS



Rapport

1 • Introduction

- Date et déroulement de la visite :

La visite a eu lieu le jeudi 9 décembre 2010, de 8h 30 à 10h. en présence de l'ensemble, à quelques exceptions près, des membres du GREDDAUC (Groupe d'Etudes et de Recherche en Droit Immobilier de l'Aménagement de l'Urbanisme et de la Construction). Après présentation respective des membres du Comité d'experts et du GREDDAUC, la directrice de l'unité décrit l'équipe, son organisation, son fonctionnement et explicite son bilan et son projet. Une discussion s'instaure, ensuite, entre les membres du comité d'experts et l'équipe. Les réponses apportées sont claires et précises. L'attente entre les membres de l'équipe a l'air réel. A huis clos, les doctorants sont entendus : ils évoquent leur encadrement et leur intégration dans l'équipe. L'ensemble de la visite s'est déroulée dans un climat de confiance, le comité d'experts précisant qu'il n'était surtout pas un « comité d'inspection » mais un groupe de collègues, venant observer les conditions de travail, les réalisations et les projets de leurs pairs pour leur faire part, de l'extérieur, de constatations ou de suggestions dont il appartiendra au Centre de tirer ou non conséquences.

- Historique et localisation géographique de l'unité et description synthétique de son domaine et de ses activités :

Le GREDDAUC est une unité de recherche qui regroupe deux équipes internes : le Centre de Recherches et d'Etudes en Droit Immobilier (CREDI) et le Centre d'Etudes Juridiques d'Urbanisme (CEJU), l'un de droit privé, l'autre de droit public.

Le GREDDAUC, qui est hébergé dans des locaux épars au sein d'anciens bâtiments de la Faculté de droit de l'Université Paul Cézanne, sera hébergé, dans un avenir proche, dans des locaux neufs, dédiés à un pôle « urbanisme-immobilier » qui associera, sur le site d'Aix Marseille- Poncet, le GREDDAUC à l'Institut d'Urbanisme et d'Aménagement (IUAR-CIRTA). Cette nouvelle domiciliation s'inscrira dans la perspective de la fusion des trois Universités Aixoises.

Le GREDDAUC développe sa recherche, à la fois en droit privé (CREDI) et en droit public (CEJU), dans les domaines du Droit Immobilier, de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat. Il se signale par des publications de haut niveau, individuelles ou collectives, sur des axes de recherche importants. Ces axes sont, pour le CREDI, le contentieux immobilier et de l'urbanisme, le développement urbain durable, les politiques du logement et du droit de propriété et les opérations immobilières complexes ; pour le CEJU, la Ville et le Changement climatique, l'urbanisme, l'environnement et les usages des sols, l'habitat, les précarités et l'accès au droit, le développement économique, les politiques urbaines et les problématiques environnementales.

- Equipe de Direction :

Mme Laetitia TRANCHANT Professeur à l'Université Paul Cézanne, directrice et responsable du CREDI, et Mme Françoise ZITOUNI Maître de conférences HDR à l'Université Paul Cézanne, directrice-adjointe et responsable du CEJU (composition de l'équipe de direction figurant au dossier et présentée au comité lors de l'audition du 9 décembre 2010).



- Effectifs de l'unité : (sur la base du dossier déposé à l'AERES) :

	Dans le bilan	Dans le projet
N1 : Nombre d'enseignants-chercheurs (cf. Formulaire 2.1 du dossier de l'unité)	14	14
N2 : Nombre de chercheurs des EPST ou EPIC (cf. Formulaire 2.3 du dossier de l'unité)	4	2
N3 : Nombre d'autres enseignants-chercheurs et chercheurs y compris chercheurs post-doctorants (cf. Formulaire 2.2, 2.4 et 2.7 du dossier de l'unité)	7	5
N4 : Nombre d'ingénieurs, techniciens et de personnels administratifs titulaires (cf. Formulaire 2.5 du dossier de l'unité)	1,5	1
N5 : Nombre d'ingénieurs, techniciens et de personnels administratifs non titulaires (cf. Formulaire 2.6 du dossier de l'unité)	00	
N6 : Nombre de doctorants (cf. Formulaire 2.8 du dossier de l'unité)	24	
N7 : Nombre de personnes habilitées à diriger des recherches ou assimilées	11	11

2 • Appréciation sur l'unité

- Avis global sur l'unité:

Le GREIAUC est une équipe transversale rassemblant des spécialistes de droit privé et de droit public, équipe qui a su se regrouper autour d'une personnalité scientifique de premier rang pour franchir les frontières disciplinaires et développer une recherche thématique centrée sur le droit immobilier et l'urbanisme. Elle allie une production de qualité à la conclusion de partenariats locaux et nationaux importants.

- Points forts et opportunités :

Il s'agit d'une équipe qui apparaît soudée dans la pluridisciplinarité, organisée autour d'une gouvernance efficace qui se veut respectueuse des champs disciplinaires tout en initiant une dynamique commune qui tend à se renforcer. Ses membres jouissent de compétences nationales affirmées et font preuve d'une activité de publication intense. L'équipe a su créer et préserver des rapports avec les milieux professionnels et les acteurs régionaux, notamment les collectivités territoriales.

- Points à améliorer et risques :

Le nombre de soutenances de thèses est trop faible et la durée d'inscription des doctorants parfois longue. De même, le nombre de HDR est insuffisant. Le développement de thématiques et de recherches communes et collectives demeure faible, prévoir une rapide domiciliation commune.



- **Recommandations:**

Il faudrait :

- développer les activités communes entre les deux champs disciplinaires ;
- rechercher les coopérations internationales ;
- maintenir l'excellence de la production intellectuelle ;
- rechercher de financements privés (projet et thèse) ;
- accroître le nombre de thèses soutenues et améliorer le rythme des soutenances.

- **Données de production :**

(cf. http://www.aeres-evaluation.fr/IMG/pdf/Criteres_Identification_Ensgts-Chercheurs.pdf)

A1 : Nombre de producteurs parmi les chercheurs et enseignants chercheurs référencés en N1 et N2 dans la colonne projet	11
A2 : Nombre de producteurs parmi les autres personnels référencés en N3, N4 et N5 dans la colonne projet	1
A3 : Taux de producteurs de l'unité [A1/(N1+N2)]	69%
A4 : Nombre d'HDR soutenues (cf. Formulaire 2.10 du dossier de l'unité)	2
A5 : Nombre de thèses soutenues (cf. Formulaire 2.9 du dossier de l'unité)	2

3 • **Appréciations détaillées :**

- **Appréciation sur la qualité scientifique et la production :**

Les deux équipes internes composant le GREDIAUC réalisent une fusion transdisciplinaire rare dans le domaine de la recherche en droit immobilier. En fusionnant avec les enseignants-chercheurs de droit public du CEJU, les enseignants-chercheurs de droit privé du CREDI réalisent un décloisonnement disciplinaire intéressant. Cette fusion donne plus de valeur à la recherche, car elle ouvre son champ d'investigation à tous les problèmes immobiliers publics ou privés sans aucune retenue tenant à la légitimité de sa compétence.

La qualité de la recherche pilotée par le GREDIAUC résulte directement de l'ouverture de son champ d'investigation et de l'approfondissement des thèmes abordés :

Le CEJU couvre une domaine vaste celui des politiques locales de l'habitat (participation à deux contrats de recherche sur « l'intercommunalité et la politique de l'habitat » et « l'évaluation juridique de la mise en œuvre de la loi sur le droit opposable au logement », en coopération avec le GRIDAUH-Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat qui est une GIPR), de l'aménagement de l'espace (questions relatives aux politiques foncières d'aménagement traitées dans le cadre d'un partenariat de recherche avec une collectivité locale et débouchant sur des publications), des autorisations d'urbanisme (organisation de colloques sur la réforme des autorisations d'urbanisme au travers d'un observatoire mise en place à l'échelle du département), en développant les études sur l'environnement, les risques et les territoires (réflexion sur la prise en compte les risques naturels et industriels dans la planification et l'aménagement urbains ; réponse à appel à projet ministériel avec intégration de chercheurs en sciences de l'environnement ; organisation de séminaires et rédaction d'études).



Le CREDI croise ces recherches en approfondissant les concepts de protection des droits réels et d'opérations immobilières. Le croisement de ces deux stratégies au sein d'un même laboratoire de recherche est excellent. Il est porté par la légitimité de la transdisciplinarité et il est porteur d'efficacité théorique et professionnelle. On est en présence d'un axe de recherche dynamique et original dans le secteur universitaire, axe qui se traduit par de nombreuses publications individuelles mais, également, par la conception et la rédaction d'une revue mensuelle spécialisée éditée par un grand éditeur (Lextenso).

Deux actions communes transversales ont été mises en œuvre : l'une relative au « contentieux de l'urbanisme et de l'immobilier » permet de révéler de façon pertinente l'interaction droit public/droit privé ; l'autre relative à « l'habitat » offre la possibilité d'étudier de concert les politiques publiques et les droits des particuliers au travers de partenariats locaux.

Ainsi, la production du GREMIAUC passe d'abord par des travaux collectifs théoriques et professionnels d'excellent niveau. On peut noter le « Lamy Droit Immobilier » ou « les contentieux immobiliers » qui révèlent la qualité des équipes et l'originalité de la recherche. Les deux composantes du GREMIAUC ont une politique de production. On peut cependant noter que les membres du CREDI sont plus nombreux et plus productifs que les membres du CEJU. Le Traité sur Les biens (LGDJ) écrit en collaboration par le fondateur du GREMIAUC est un ouvrage de référence.

La qualité et la production attirent les enseignants-chercheurs. On note un nombre important de doctorants (24) compte tenu de la difficulté des disciplines étudiées. Ce chiffre doit néanmoins être maintenu et amélioré, si possible, pour garder l'excellent niveau de la recherche. D'autant que le nombre de thèses soutenues en quatre ans est bas (2 dont une au bout de 11 ans) ainsi que le nombre de HDR soutenues (2). On peut noter une très forte politique d'établissement de rapports contractuels. Le CEJU a des rapports très fructueux avec les acteurs locaux et nationaux (Communauté des Pays d'Aix pour trois ans, PUCA, Ministère de l'Équipement, GRIDAUH évaluation de la loi DALO) et développe les projets de recherche inter-laboratoires (Vulgarisation PIRVE) dans des réseaux dont profitera le GREMIAUC. Le CREDI répond aussi à des appels d'offre locaux (Région PACA). Néanmoins Il développe surtout des Relations éditoriales très fructueuses (Lamy, Lexis Nexis, Le Moniteur) et des rapports avec des universités québécoises.

- **Appréciation sur le rayonnement, l'attractivité, et l'intégration de l'unité de recherche dans son environnement :**

Les invitations à participer à des colloques sont nombreuses : certains membres de l'unité participent ainsi à des colloques en France et à l'étranger. Les demandes d'expertise (par exemple HALDE 2007) sont, également, présentes. On peut remarquer la présence assez réduite des chercheurs étrangers qui demeurent peu nombreux : un chercheur de l'Université de Salerne, un chercheur de Tecnalia (Parc technologique de Biscaya). Les chercheurs nationaux sont plus nombreux, les collaborations débordant, ici, le cadre local. Le tout est néanmoins satisfaisant car les chercheurs étrangers sont relativement rares dans les laboratoires de droit (exceptés Internationaux).

Les financements obtenus sont d'origine essentiellement publique. Il est vrai que la recherche de financements privés est assez rare en France dans le domaine des sciences sociales. Mais, le GREMIAUC manifeste une attitude favorable à l'égard des appels d'offres locaux, régionaux et nationaux auxquels il soumissionne fréquemment, soit seul, soit avec d'autres unités de recherche ou partenaires. A ce titre, la participation, l'activité du GREMIAUC doit être soulignée. Il faut noter la participation au programme international dans le cadre d'un appel d'offre (projet GESSOL du MEEDDM pour un projet de recherche en partenariat avec l'Université de Turin). Se sont aussi construits des partenariats intéressants avec le CEREGE, l'EHESS, et l'IMEP sur la prise en compte du risque d'élévation du niveau des mers dans les politiques territoriales. Ce type de participation est à privilégier et à développer.

Le GREMIAUC organise chaque année un colloque très reconnu « Les entretiens de droit immobilier » dont le retentissement est localement et nationalement apprécié. Enfin, l'activité de publications de l'ensemble des membres du GREMIAUC valorise sa recherche. Certains membres sont reconnus, leurs signatures sont très appréciées et couvrent toutes les disciplines de l'immobilier. Il convient de continuer à couvrir toutes les disciplines (public et privé) touchant à l'immobilier et à maintenir cette unité de recherche.



- **Appréciation sur la stratégie, la gouvernance et la vie de l'unité:**

L'équipe pluridisciplinaire a des projets communs et des compétences multiples qui constituent le socle de sa cohésion. La gouvernance ne semble pas poser de difficultés alors même qu'une nouvelle direction a été mise en place. Un réel attachement de tous les membres de l'équipe à l'image du GREDIAUC est apparu, ce qui semble témoigner d'une bonne entente. Celle-ci devra perdurer pour franchir les prochaines années qui devraient parachever le rapprochement de équipes.

Au titre de la stratégie, il faut noter une recherche de décloisonnement permanente des équipes de droit privé et public. Les sujets des « Entretiens » annuels portent sur des thèmes de rassemblement (servitudes ; sous-traitance) et traduisent cet objectif. Ainsi, le risque est supporté en commun par le CREDI et le CEJU. L'encadrement des doctorants donne lieu aussi à la mise en place d'une politique concertée par le fonctionnement d'un cadre scientifique commun, offert par l'organisation des « Entretiens de droit immobilier », par exemple.

Les rapports avec les activités d'enseignement mériteraient d'être mieux mises en valeur. On ne voit pas suffisamment les transferts de savoir par des enseignements initiaux ou continus notamment vers les acteurs régionaux (collectivités ou entreprises ; professionnels du droit).

Les financements obtenus par les contrats de recherche sont affectés en partie à l'achat d'ordinateurs pour les jeunes chercheurs au CEJU, ce qui est une excellente chose.

- **Appréciation sur le projet :**

Le projet scientifique du GREDIAUC est exemplaire et porteur. Il est fondé sur un souci de cohérence et de regroupement. Il suppose que chacun accepte de collaborer avec ses compétences à un axe commun avec humilité et passion.

Quatre axes de recherche ont été choisis qui seront explorés sous les angles croisés du droit public et de droit privé :

urbanisme et construction durables (partenariat local avec réalisation d'un ouvrage collectif, d'un guide méthodologique et des journées d'études),

évolution des politiques du logement et droit de propriété (recherche sur les incidences des politiques du logement sur le droit de propriété),

opérations immobilières complexes (programme immobilier, zone d'aménagement, quels peuvent être leur mode d'appréhension global)

urbanisme environnement et usages des sols (impact des prescriptions environnementales sur l'urbanisme a étudié sous a forme de publications).

Ces axes sont au cœur des préoccupations économiques et sociales de notre société. Chacune des deux équipes (CREDI, CEJU) apportera dans la mesure de sa compétence, son analyse et le résultat de ses recherches pour chaque axe. Le projet est non seulement pertinent, mais il faut l'encourager car il s'inscrit dans des collaborations avec des acteurs locaux, d'autres universités et débouche déjà sur un projet de publication d'un ouvrage sur « la construction durable ». Il faudra néanmoins que la nouvelle direction maintienne l'esprit de transversalité et la volonté de réussite donnés à ce projet, au cours du précédent contrat, par le chercheur qui en a assuré le lancement.

La structuration prochaine de l'ensemble des deux équipes du GREDIAUC dans des locaux neufs, dédiés à un pôle « urbanisme-immobilier » sur le site d'Aix Marseille-Poncet, associé à l'Institut d'Urbanisme CIRTA, donnera au projet une pertinence parfaite et constituera un ensemble viable, profitable et exemplaire. On est ici en présence d'un des rares Centre Français pluridisciplinaire en droit de l'immobilier anticipant les grands mouvements de recentrage des universités. Le défi pour les deux composantes du GREDIAUC (CREDI et CEJU) est, pour chacune et l'une envers l'autre, de garder son champ disciplinaire, tout en construisant une collaboration quasi permanente.



Intitulé UR / équipe	C1	C2	C3	C4	Note globale
GREMIAUC-Groupe de Recherches et d Etudes en Droit de l Immobilier, de l Aménagement, de l Urbanisme et de la Construction	A+	A	A	A	A

- C1 Qualité scientifique et production
- C2 Rayonnement et attractivité, intégration dans l'environnement
- C3 Gouvernance et vie du laboratoire
- C4 Stratégie et projet scientifique

Statistiques de notes globales par domaines scientifiques (État au 06/05/2011)

Sciences Humaines et Sociales

Note globale	SHS1	SHS2	SHS3	SHS4	SHS5	SHS6	Total
A+	2	8	2	11	5	6	34
A	12	33	12	13	32	18	120
B	11	37	6	22	19	5	100
C	8	4	2	6	1		21
Non noté	1						1
Total	34	82	22	52	57	29	276
A+	5,9%	9,8%	9,1%	21,2%	8,8%	20,7%	12,3%
A	35,3%	40,2%	54,5%	25,0%	56,1%	62,1%	43,5%
B	32,4%	45,1%	27,3%	42,3%	33,3%	17,2%	36,2%
C	23,5%	4,9%	9,1%	11,5%	1,8%		7,6%
Non noté	2,9%						0,4%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Intitulés des domaines scientifiques

Sciences Humaines et Sociales

- SHS1 Marchés et organisations
- SHS2 Normes, institutions et comportements sociaux
- SHS3 Espace, environnement et sociétés
- SHS4 Esprit humain, langage, éducation
- SHS5 Langues, textes, arts et cultures
- SHS6 Mondes anciens et contemporains

Le Président

Observations d'Aix-Marseille Université sur le rapport d'évaluation

S2UR120001686 - GREDIAUC
Groupe de Recherches et d Etudes en Droit de l Immobilier, de l Aménagement, de l Urbanisme
et de la Construction - 0132364Z

Demandes de modifications :

NÉANT

Marc PENA
Président de l'Université
Paul Cézanne



■ L'Université est une chance.

Saisissons-la.



APPENDICE

S2UR120001686 - GREDIAUC

Groupe de Recherches et d'Études en Droit de l'Immobilier, de l'Aménagement, de l'Urbanisme
et de la Construction - 0132364Z

Réponse de la directrice d'unité : Laëtitia TRANCHANT

C'est au nom de l'équipe du GREDIAUC que je vous adresse nos remerciements pour l'attention et l'intérêt manifestés à l'égard de notre laboratoire de recherches.

Votre travail et vos observations nous permettent d'améliorer les conditions dans lesquelles le nouveau contrat quadriennal s'engage.

Deux précisions doivent sans doute être apportées.

D'une part, le GREDIAUC connaît actuellement des mouvements dans sa composition, puisque certains membres souhaitent se rapprocher d'un autre centre de recherches, alors que de nouveaux enseignants-chercheurs nous rejoignent.

D'autre part, Mme Françoise Zitouni, MCF, Section 02, n'est plus directrice adjointe du GREDIAUC depuis septembre 2010, ce qui n'avait pu être signalé dans le Projet écrit antérieur.

La direction adjointe sera désormais assurée par François Lichère, PR, Section 02, selon un arrêté du Doyen pris le 14 avril 2011. Le Professeur François Lichère est un des nouveaux entrants au GREDIAUC ; spécialiste des contrats de droit public, il devrait assurément renforcer par ses compétences et son dynamisme la démarche d'interdisciplinarité droit privé-droit public, qui nous fédère et fonde notre particularité.



L'Université est une chance.
Saisissons-la.