

# HCERES

Haut conseil de l'évaluation de la recherche  
et de l'enseignement supérieur

Département d'évaluation des formations

## Rapport d'évaluation

### Licence professionnelle Activités juridiques : métiers du droit de l'immobilier

Université de Toulon

Campagne d'évaluation 2016-2017 (Vague C)

Rapport publié le 29/06/2017

# HCERES

Haut conseil de l'évaluation de la recherche  
et de l'enseignement supérieur

Département d'évaluation des formations

*Pour le HCERES,<sup>1</sup>*

Michel Cosnard, président

---

En vertu du décret n°2014-1365 du 14 novembre 2014,

<sup>1</sup> Le président du HCERES "contresigne les rapports d'évaluation établis par les comités d'experts et signés par leur président." (Article 8, alinéa 5)

## Évaluation réalisée en 2016-2017

### sur la base d'un dossier déposé le 13 octobre 2016

Champ(s) de formations : Sociétés, langues, territoires

Établissement déposant : Université de Toulon

Établissement(s) cohabilité(s) : /

## Présentation de la formation

La licence professionnelle (LP) *Activités juridiques : métiers du droit de l'immobilier* propose une formation théorique et pratique dans le domaine de l'immobilier et de la gestion immobilière. La transversalité des enseignements juridiques (droit de l'immobilier au sens large, droit de l'urbanisme, déontologie, expertise) assortis de modules professionnalisants (maîtrise des outils informatiques et bureautiques courants, langues vivantes, connaissance des métiers de la filière, stage, technique d'expression) entend permettre à l'étudiant de s'insérer dans le secteur de l'immobilier : directeur d'agence immobilière, promoteur immobilier, expert immobilier, conseiller en gestion du patrimoine, responsable du service immobilier dans le secteur bancaire, responsable du service assurance construction dans le secteur des assurances.

La licence professionnelle est proposée en formation initiale et en formation continue, sur deux semestres, selon une organisation différente. Les étudiants en formation initiale suivent la formation de manière classique pour laisser place au stage de 12 semaines. Les étudiants en formation continue suivent les cours les vendredis et les samedis de septembre à janvier et de janvier à mai. Les enseignements sont réalisés en présentiel sous la forme de cours magistraux (CM) ou de travaux dirigés (TD).

Les enseignements ont lieu à la Faculté de droit de l'Université de Toulon.

## Analyse

### Objectifs

Le dossier expose clairement les objectifs de la formation s'agissant des connaissances et des compétences attendues. La transversalité des enseignements (droit de l'immobilier, droit de l'urbanisme, expertise) est un atout certain pour les futurs diplômés. On peut se demander toutefois si les objectifs ne sont pas trop ambitieux pour une LP (« formation théorique et pratique de haut niveau dans le domaine immobilier et la gestion immobilière »). Une impression similaire ressort de la présentation des débouchés (futurs cadres, directeur, expert, promoteur, responsable) qui, bien que clairement exposée, ne reflète pas la réalité de l'insertion professionnelle après l'obtention d'une LP. La plupart de ces métiers ne sont pas accessibles sans master.

<b>Organisation</b>
<p>L'organisation de la LP est très classique. Elle est proposée sur deux semestres équilibrés et comprend 15 unités d'enseignements (UE) qui couvrent toutes les matières des métiers de l'immobilier (droit des biens, construction, gestion de patrimoine, transaction, copropriété). Une attention particulière est donnée à la déontologie professionnelle qui prend de plus en plus d'importance en pratique. Une UE Expertise est également proposée de manière très opportune. La place du droit de l'urbanisme pourrait cependant être renforcée.</p> <p>Les enseignements se déroulent sur le site principal de la Faculté de droit de l'Université de Toulon sous la forme traditionnelle de CM ou de TD obligatoires. Les étudiants en formation continue forment un groupe spécifique avec des regroupements les vendredis et samedis de septembre à janvier et de janvier à mai.</p>
<b>Positionnement dans l'environnement</b>
<p>Une liste intéressante de partenaires locaux est communiquée : Fnaim du Var, Foncia Var, notaires du Var, Caisse d'épargne, mairies, ORpi, BNP. Il est regrettable que l'on n'ait pas plus de précisions sur la nature de ces partenariats qui semblent a priori se limiter à l'accueil d'étudiants en stage.</p> <p>La LP répond à un besoin local très fort qui est attesté par l'insertion professionnelle des diplômés pour une grande majorité dans le département ou la région.</p> <p>Une formation similaire existe à la Faculté de droit d'Aix-en-Provence intitulée LP <i>Métiers du droit de l'immobilier</i>. Les éléments de particularisme ou de différenciation de la formation évaluée ne sont pas mentionnés.</p>
<b>Equipe pédagogique</b>
<p>La responsabilité de la formation est assurée par un enseignant-chercheur (Maitre de conférences habilité à diriger les recherches). L'équipe pédagogique est composée pour moitié d'enseignants-chercheurs, pour moitié de professionnels dont le cœur de métier est le secteur de l'immobilier (avocats, notaires, agents immobiliers, expert-comptable, informaticien, expert, responsable service foncier). L'équipe pédagogique est solide et parfaitement en adéquation avec les objectifs et les besoins de la formation.</p> <p>L'équipe pédagogique se réunit tous les ans en présence des étudiants pour analyser l'évolution de la formation. L'absence de compte-rendu rend difficile d'en apprécier la pertinence.</p>
<b>Effectifs, insertion professionnelle et poursuite d'études</b>
<p>La formation est attractive en formation initiale (autour de 25 depuis 3 ans) et en formation continue (de 15 à 23 depuis 3 ans). Après avoir baissé il y a 5 ans, les effectifs sont à peu près stables depuis 3 ans. Le nombre important d'étudiants en formation continue montre tout l'intérêt de la formation au niveau local dans le cadre d'évolution ou de reconversion professionnelle. Les formations d'origine des étudiants sont classiques pour une LP en droit de l'immobilier (L2 Droit, BTS Professions immobilières, DUT Carrières juridiques). La provenance géographique des étudiants n'est malheureusement pas renseignée.</p> <p>On constate un très bon taux de réussite (entre 84 et 86%) mis à part l'année 2013 qui a été plutôt décevante (53%).</p> <p>Le dossier fait état des résultats de l'enquête d'insertion professionnelle des diplômés de 2012 réalisée 30 mois après l'obtention de leur diplôme (sur le diplôme antérieurement habilité). Le taux de retour est bon. Il en ressort un très bon taux d'insertion de 83 %. La durée d'accès au premier emploi est très courte : 3 mois. Les emplois sont principalement trouvés dans le département et dans le domaine de la formation. Le taux de cadres est de 64 %, ce qui laisse supposer une poursuite d'études après la licence professionnelle (un des emplois occupés est notaire stagiaire), sans que le dossier ne le précise particulièrement.</p> <p>Il ressort du dossier un taux très élevé de poursuite d'études (42,9 % en 2012) dont les raisons ne sont pas exposées. Les enquêtes antérieures donnent des résultats similaires. Il est regrettable que nous ne disposions pas de chiffres plus récents, au moins réalisés par le responsable de la formation.</p>
<b>Place de la recherche</b>
<p>De manière logique eu égard à la dimension professionnalisante de la formation, la place de la recherche est limitée. Elle trouve sa traduction dans l'intervention d'enseignants-chercheurs dans la formation. La formation n'est toutefois pas complètement déconnectée de la recherche puisque les étudiants doivent réaliser un mémoire. Sa pertinence en licence professionnelle peut toutefois être discutée.</p>

<b>Place de la professionnalisation</b>
<p>La formation donne les outils nécessaires pour exercer les professions de l’immobilier, notamment pour obtenir la carte professionnelle nécessaire à l’exercice des activités de transaction et de gestion des immeubles et fonds de commerce. Il n’est cependant fait mention d’aucun dispositif particulier de professionnalisation. En revanche la forte présence des intervenants professionnels permet aux étudiants d’être au plus proche du secteur de l’immobilier. La fiche RNCP (Répertoire national des certifications professionnelles) communiquée est très claire et complète.</p>
<b>Place des projets et des stages</b>
<p>Un stage obligatoire d’une durée correcte de 12 semaines est prévu. Les étudiants doivent rédiger un rapport qui donne lieu à une soutenance en présence d’un jury composé d’un universitaire et d’un professionnel. Le tuteur de stage est également impliqué dans l’évaluation au moyen d’une grille qu’il doit remplir à la fin du stage. Un suivi du stage par un universitaire est également prévu, sans que l’on ait plus de précisions sur les modalités du suivi.</p> <p>Le SAOI (Service d’accompagnement en orientation et en insertion) de l’université de Toulon est en appui de la recherche de stages et du suivi des stages.</p> <p>Un projet tuteuré est également prévu à hauteur de 125 heures dans l’année. Il vise à « encadrer et accompagner l’étudiant dans l’élaboration de son mémoire de fin d’année », ce qui ne correspond pas du tout à ce qui est attendu en licence professionnelle.</p>
<b>Place de l’international</b>
<p>La place de l’international est limitée, ce qui se comprend au regard des caractéristiques de la formation. La dimension internationale se retrouve uniquement au travers de cours d’anglais juridique dispensé en S1 et en S2. La licence est ouverte aux étudiants étrangers mais le dossier ne précise pas s’il est arrivé que la formation en ait accueilli.</p>
<b>Recrutement, passerelles et dispositifs d’aide à la réussite</b>
<p>Les modalités de recrutement sont classiques. La sélection des étudiants est réalisée par l’équipe pédagogique sur dossier (lettre de motivation et relevé de notes). L’équipe pédagogique prend en compte également les dossiers de VAP (validation des acquis professionnels) ou de VAE (validation des acquis de l’expérience), sans chiffres à l’appui. La formation n’est pas ouverte à l’alternance mais une réflexion est en cours à ce sujet. La mise en place de l’alternance permettrait de définir un emploi du temps commun aux étudiants en formation initiale et en formation continue.</p> <p>On peut regretter l’absence de dispositif de remise à niveau alors que les étudiants proviennent de diplômes diversifiés. Un tutorat est toutefois mis en place dans le cadre de la rédaction du rapport de stage et du mémoire.</p>
<b>Modalités d’enseignement et place du numérique</b>
<p>Le dossier renseigne assez peu d’éléments sur les modalités d’enseignement. Ils sont dispensés en présentiel sous la forme de CM ou de TD. Les étudiants en situation particulière bénéficient d’un régime spécifique qui n’est pas exposé.</p> <p>Le numérique occupe une place non négligeable s’agissant de l’initiation aux logiciels utilisés par les professionnels de l’immobilier (transaction, gérance, copropriété). Il pourrait occuper une place plus grande dans le cadre de l’enseignement.</p>
<b>Evaluation des étudiants</b>
<p>Les modalités d’évaluation sont exposées dans le dossier transmis. La plupart des UE semble faire l’objet d’un contrôle continu (UE 1 à UE 7 ; UE 9 à UE 13) composé d’une épreuve dans le cadre du cours, suivi par un oral ou un écrit à la fin du semestre. Le choix du type d’épreuve est communiqué aux étudiants 15 jours avant la date de l’épreuve. Une session de rattrapage est mise en place 15 jours à compter de la publication des résultats de la première session. Le redoublement est autorisé.</p> <p>Le stage aboutit à la rédaction d’un rapport écrit et d’une soutenance orale. L’articulation mémoire/projet tuteuré n’est pas claire. Chacun semble faire l’objet d’une soutenance alors que c’est le même exercice. En toute hypothèse, cela ne correspond pas à ce qui est attendu en licence professionnelle.</p> <p>Les règles de délivrance des crédits ECTS et du diplôme sont exposées de manière satisfaisante. La composition du jury d’examen n’est pas précisée.</p>

<b>Suivi de l'acquisition de compétences</b>
Le dossier ne mentionne pas de suivi particulier de l'acquisition des compétences autrement que par le biais de l'évaluation. Seule la fiche d'évaluation du stage remplie par le tuteur professionnel pourrait y contribuer mais son contenu n'est pas communiqué.
<b>Suivi des diplômés</b>
Le suivi des diplômés est essentiellement assuré par le service évaluation de l'université de Toulon qui mène des enquêtes annuelles d'insertion professionnelle auprès des anciens étudiants de la formation. Aucun dispositif plus « informel » n'est mis en place pour assurer ce suivi. Il est regrettable que les seuls chiffres communiqués soient issus d'une enquête menée en 2014 sur les diplômés de 2012.
<b>Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation</b>
Un conseil de perfectionnement se réunit depuis 2009. Il est pertinemment composé de membres de l'équipe pédagogique, de professionnels, d'étudiants et de représentants d'autres formations. L'ordre du jour du dernier conseil qui s'est déroulé en avril montre une activité opportune mais le procès-verbal n'est pas communiqué. Aucun dispositif d'évaluation des enseignements par les étudiants n'est mentionné. Le processus d'autoévaluation ne semble pas assez poussé.

## Conclusion de l'évaluation

### Points forts :

- Une bonne attractivité de la formation.
- Un taux d'insertion professionnel satisfaisant à 30 mois après l'obtention du diplôme.

### Points faibles :

- Un projet tuteuré qui ne répond pas à son objectif de professionnalisation.
- Un taux de poursuite d'étude trop élevé et inexpliqué.
- Une absence de dispositif particulier de suivi de compétences.
- Des objectifs en termes de compétence peu cohérent au niveau d'une licence professionnelle.
- Des informations insuffisantes.

### Avis global et recommandations :

La formation est attractive tant en formation initiale qu'en formation continue. Les enseignements transversaux (immobilier, urbanisme et expertise) sont dispensés par des enseignants-chercheurs et des professionnels du secteur. La formation est en adéquation avec les besoins professionnels locaux. Toutefois, les objectifs, les compétences et les débouchés visés ne sont pas en adéquation avec le niveau d'une licence professionnelle.

Le projet tuteuré devra répondre à l'objectif de professionnalisation par la réalisation de projets individuels ou collectifs différents de la rédaction d'un mémoire.

Il convient de diminuer le fort taux de poursuite d'études suite à l'adoption du diplôme, notamment en mettant en œuvre des dispositifs particuliers de suivi de la professionnalisation et des compétences des étudiants.

# Observations de l'établissement



La Garde, le 11 Mai 2017

EB/ KBC / 2017 n° 060

Cabinet de la Présidence

Dossier suivi par : Karine BENET-CATTIN

Tél 04 94 14 24 65 – cabinet-presidence@univ-tln.fr

Le Président d'Université

à

Monsieur le Directeur  
Jean-Marc GEIB  
Département d'évaluation des formations  
HCERES

**Objet :** Evaluation Licence professionnelle Activités juridiques : Métiers du droit de l'immobilier

Monsieur le Directeur,

Nous avons pris connaissance du rapport d'évaluation de la Licence professionnelle Activités juridiques : Métiers du droit de l'immobilier. Nous tenons à remercier le comité d'évaluation, pour la qualité de l'évaluation menée et les remarques constructives formulées.

En réponse à votre demande, nous vous informons que ce rapport n'appelle pas de commentaire particulier de la part de notre établissement.

Avec nos remerciements renouvelés pour ce travail constructif, veuillez recevoir, Monsieur le Directeur, l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



Éric BOUTIN

Président de l'Université de Toulon