

# HCERES

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

Formations et diplômes

## Rapport d'évaluation

### Licence professionnelle Droit et gestion immobilières

- Université Jean Moulin Lyon 3

Campagne d'évaluation 2014-2015 (Vague A)

# HCERES

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

Formations et diplômes

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

Didier Houssin, 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 2014-2015

## Présentation de la formation

Champ(s) de formation : Droit

Établissement déposant : Université Jean Moulin Lyon 3

Établissement(s) cohabilité(s) : /

La licence professionnelle mention *Activités juridiques* spécialité *Droit et gestion immobiliers* est portée par l'Université Jean Moulin Lyon 3 et plus précisément par la Faculté de Droit. Elle a été créée en 2000-2001.

L'objectif de la licence professionnelle est de former des étudiants aux métiers relevant du droit de l'immobilier et notamment à l'administration et à la gestion de biens immobiliers.

La formation peut être suivie en présentiel sur douze mois. Dans ce cas elle se déroule en alternance dans le cadre de l'apprentissage ou du contrat de professionnalisation pour les étudiants en formation continue.

La formation peut également être suivie à distance sur dix-huit mois. Le public est alors un public en formation continue.

Par ailleurs, la licence professionnelle est éligible à la validation des acquis de l'expérience (VAE).

## Avis du comité d'experts

L'intérêt de la licence professionnelle *Droit et gestion immobiliers* est exposé avec précision ainsi que les connaissances et compétences attendues à l'issue de la formation. Quant aux métiers recensés, ils sont en lien avec les enseignements dispensés. Ces derniers sont divers et cohérents : ils sont principalement centrés sur le droit de l'immobilier mais la gestion n'est pas occultée. De plus, les enseignements sont répartis de façon classique entre des cours et des travaux dirigés consacrés à l'étude de cas, révélant la volonté de lier la théorie à la pratique. Par ailleurs, il existe une approche transversale car le sujet du mémoire à réaliser par les étudiants doit être en lien avec les missions confiées en entreprise.

De manière judicieuse le rythme de l'alternance tient compte de l'origine géographique des étudiants et des impératifs liés à l'acquisition des connaissances.

Malgré tout quelques réserves peuvent être formulées. En premier lieu, une approche parfaitement en phase avec le marché de l'emploi aurait souligné que les jeunes diplômés seront collaborateurs ou assistants avant d'être cadres ou plus encore administrateurs de biens, syndics.

En second lieu, la remise d'un calendrier annuel aurait permis de mieux mesurer l'organisation annuelle de la formation et de mieux différencier la formation suivie en présentiel et celle suivie à distance. Les modalités concrètes de ce dernier parcours pouvaient être évoquées avec plus de précisions : notamment la raison pour laquelle ce parcours comprend deux semestres de neuf mois.

La formation s'insère parfaitement dans l'offre de formation de l'Université Jean Moulin Lyon 3 ainsi que dans son environnement socio-économique.

Elle bénéficie de son intégration au sein de l'Institut de Droit Patrimonial et de l'Immobilier (IDPI) qui regroupe dans l'établissement les licences professionnelles liées à l'immobilier (outre celle évaluée, les licences professionnelles *Droit du logement social* et *Métiers du notariat*) et les deux années de master relevant de ce secteur d'activité : le master 1 *Droit du patrimoine* et le master 2 *Droit immobilier*. L'ensemble offre une forte cohérence d'autant plus qu'il existe au sein de l'Université Jean Moulin Lyon 3 un observatoire des métiers de l'immobilier qui examine l'évolution des pratiques professionnelles et qui veille à ce que les formations soient en adéquation avec les besoins des professionnels.

Par ailleurs, il existe une interaction entre les composantes de l'Université car des enseignants rattachés administrativement à la Faculté de Droit et à l'Institut d'Administration des Entreprises (IAE) assurent des cours au sein de la licence professionnelle.

Cette dernière bénéficie, par ailleurs, des nombreux partenariats établis entre l'IDPI et les milieux professionnels locaux, nationaux et européens, montrant l'intérêt des professionnels pour cette formation. Le souci de développer ces partenariats est constant. La licence professionnelle répond également à une attente nationale et surtout locale car des étudiants viennent de toute la France et principalement de la région Rhône Alpes. Toutefois, la majorité des étudiants ne vient pas de l'Université Jean Moulin Lyon 3 sauf pour les titulaires d'un diplôme universitaire de technologie (DUT), probablement parce qu'il y a, au sein de ladite université, l'un des Instituts Universitaires de Technologie (IUT), Département Carrières Juridiques, existant en France.

Malgré tout, il aurait été intéressant d'avoir des précisions sur le tissu économique local afin de mieux apprécier la portée de la formation.

L'équipe pédagogique est diverse, complémentaire et fait l'objet d'une coordination. A des enseignants titulaires (professeurs des universités, maîtres de conférences) s'ajoutent des vacataires enseignants ou professionnels impliqués. Le nombre de professionnels assurant des cours paraît sensiblement équivalent au nombre d'enseignants issus du milieu académique. Une partie seulement des professionnels est explicitement liée au domaine de l'immobilier : expert immobilier, administrateur de biens... mais en aucun cas cela n'altère la qualité de l'équipe pédagogique. De même, si le corps professoral n'est pas rigoureusement identique dans la licence suivie en présentiel et dans celle suivie à distance cela n'affecte pas la cohérence de la formation.

Par ailleurs, on note une codirection de la formation : deux maîtres de conférences titulaires de l'habilitation à diriger des recherches s'occupent, pour l'un, de l'apprentissage et, pour l'autre, de la formation continue en présentiel et à distance. L'équipe pédagogique constitue la commission pédagogique de la licence professionnelle qui se réunit en début et en fin d'année. Cette commission constitue également le jury. Les enseignants ont, comme il se doit, des contacts avec les professionnels qui accueillent des étudiants au sein de leur entreprise. Ces derniers participent au recrutement des étudiants et à certains jurys.

Il y existe plusieurs indicateurs positifs au sujet des résultats et des effectifs mais des interrogations subsistent en raison, le plus souvent, de diverses imprécisions.

Plusieurs éléments témoignent du succès de la formation : le diplôme est classé depuis cinq ans dans les trois premières places du classement SMBG et le nombre de candidatures est toujours élevé bien que la formation ait quatorze ans d'existence (entre 250 et 300 candidats par an), ce qui permet de sélectionner les étudiants de qualité. Quant au taux de réussite, il est croissant : de 88 % en 2009-2010 à 97 % en 2012-2013.

Mais parallèlement il existe plusieurs ambiguïtés :

Peu d'étudiants sont titulaires d'une deuxième année de licence. De même, le nombre d'inscrits ayant obtenu un diplôme universitaire de technologie (DUT) est relativement faible alors qu'il existe, comme cela a été dit, un IUT au sein de l'Université Jean Moulin Lyon 3. La plupart des étudiants ont obtenu un brevet de technicien supérieur (BTS) professions immobilières.

Selon le rapport les promotions doivent être d'environ 25 étudiants, chiffre auquel s'ajoutent les étudiants à distance. Pour la période 2009-2014 les flux d'inscrits pédagogiques varient entre 37 et 53. Pour les inscrits passant le diplôme, les flux varient entre 26 et 43. Afin de garantir un suivi effectif des étudiants le nombre d'inscrits ne doit pas être trop important.

Enfin, le taux de poursuite d'études est élevé même s'il est indiqué que seul le major de promotion peut accéder au master 1 *Droit de l'immobilier* après étude de son dossier par la commission d'équivalence. En effet, une enquête réalisée par le Service Commun Universitaire d'Information, d'Orientation et d'Insertion Professionnelle (SCUIO-IP) révèle qu'au 1<sup>er</sup> décembre 2011, 45 % des diplômés de la session 2009 avaient trouvé un emploi et que 50 % avaient poursuivi leurs études à Lyon 3. Au 1<sup>er</sup> décembre 2012, 50 % des diplômés de la session 2010 avaient trouvé un emploi et 50 % étaient en poursuite d'études à Lyon 3 ou autres. Toutefois, le nombre d'étudiants enquêtés était faible au regard de celui des diplômés ; de fait les résultats fournis doivent être appréhendés avec prudence. Néanmoins, des explications auraient pu être apportées à leur sujet. Il n'y a par ailleurs aucune indication quant au type de formation suivie par les diplômés, ni quant aux emplois réellement occupés par ces derniers. Ces lacunes sont de nature à fragiliser la finalité professionnelle de la formation.

## Éléments spécifiques

Place de la recherche	La formation étant une licence professionnelle, il est logique que la place accordée à la recherche ne soit pas développée. Il faut néanmoins souligner la présence de professeurs des universités et de maîtres de conférences habilités à diriger des recherches au sein de l'équipe pédagogique sans que leur rattachement à un laboratoire ne soit spécifié. Les enseignants chercheurs sont des spécialistes du domaine de l'immobilier.
Place de la professionnalisation	La place de la professionnalisation est importante à plusieurs titres : des professionnels assurent des enseignements et les étudiants peuvent suivre des conférences organisées par les milieux professionnels. Par ailleurs, l'insertion en entreprise est primordiale : lorsque la formation est suivie en présentiel le rythme de l'alternance est d'une semaine en entreprise et d'une semaine à l'Université, à l'exception du mois de septembre afin de faciliter l'intégration des étudiants et des mois de juillet et août où les étudiants sont exclusivement en entreprise. Quand la formation est suivie à distance, une période de professionnalisation de quatre mois en entreprise s'effectue au cours du second semestre.
Place des projets et stages	Tous les étudiants doivent réaliser un mémoire portant sur un sujet théorique en lien avec une mission confiée en entreprise. La période en entreprise et le mémoire (rédaction et soutenance) font l'objet d'une note. Le mémoire est suivi par un tuteur universitaire et par un tuteur « entreprise ». Il n'est pas précisé s'il y a des modalités spécifiques à la formation en présentiel et à la formation à distance.
Place de l'international	De façon compréhensible la place de l'international est limitée en raison du domaine de la formation. On note néanmoins des cours d'anglais. Par ailleurs, l'ouverture sur l'Europe est intégrée par l'appartenance de l'IDPI au Conseil Européen des Professions Immobilières.
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	<p>Le recrutement repose sur un processus structuré : appréciation sur dossier, puis entretien auquel participent des professionnels.</p> <p>Les trois quart des inscrits sont des étudiantes. La répartition des étudiants par type d'inscription montre une stabilité des inscrits en apprentissage, une augmentation du nombre de contrats de professionnalisation et une diminution des inscrits en formation continue (hors contrat de professionnalisation) sans que ces deux dernières tendances ne soient examinées.</p> <p>Il existe par ailleurs un dispositif de remise à niveau, quel que soit le parcours suivi qui permet d'homogénéiser la promotion. En outre, on note un véritable dispositif visant à accompagner l'étudiant. Que la formation soit suivie en présentiel ou à distance un accompagnement individuel est offert aux étudiants. Sur le plan pédagogique diverses actions sont menées : un tuteur universitaire suit chaque étudiant tout au long de l'année et plus particulièrement lors de la mission en entreprise. Le responsable de la formation rencontre les étudiants en difficulté à l'issue des examens du premier semestre et tous les étudiants en fin d'année en vue de les accompagner dans leur projet futur. Par ailleurs, chaque semaine des rencontres peuvent avoir lieu avec des enseignants référents.</p> <p>Sur le plan administratif diverses informations sont communiquées aux étudiants afin de faciliter la recherche d'un stage, d'un contrat.</p>

Modalités d'enseignement et place du numérique	<p>Comme cela a été dit les enseignements sont assurés en présentiel ou à distance.</p> <p>Le numérique est pleinement intégré dans la formation. Cela se vérifie au plan administratif (inscription, information des étudiants, emploi du temps) et au plan pédagogique (cours en ligne, accès au cours de l'Université numérique francophone et à la bibliothèque numérique). Par ailleurs le suivi de l'apprentissage se réalise de manière complètement dématérialisée au moyen du livret électronique d'apprentissage.</p>
Evaluation des étudiants	<p>Les modalités de contrôle des connaissances sont décrites avec précision. Tous les cours magistraux donnent lieu à une épreuve en fin de semestre ; les matières avec travaux dirigés sont également évaluées en contrôle continu. L'épreuve peut-être un écrit ou un oral : il est tenu compte de la matière enseignée et de la nécessité d'assurer un équilibre entre les types d'épreuves.</p>
Suivi de l'acquisition des compétences	<p>Il n'existe pas d'annexe descriptive au diplôme (ADD), ce qui est regrettable ; mais il est envisagé d'y remédier dans le cadre de la prochaine accréditation.</p>
Suivi des diplômés	<p>Il existe un dispositif propre à l'Université : le SCUIO-IP.</p> <p>Toutefois, le dossier ne contient pas d'information précise sur le devenir précis des étudiants : type d'études poursuivies ou de métiers occupés.</p>
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation	<p>Il n'y a pas de comité de perfectionnement propre à la formation malgré la spécificité affichée de la licence évaluée. Celui existant est rattaché à l'IDPI qui regroupe les cinq formations relevant du domaine de l'immobilier. La composition précise, le nombre de membres et la fréquence des réunions ne sont pas indiqués.</p> <p>Les enseignements font l'objet d'une évaluation informelle (remarques lors de réunions) ou non (réponses à un questionnaire) par les étudiants. Les remarques sont communiquées aux enseignants.</p> <p>Une autoévaluation a eu lieu mais elle n'est, pour l'essentiel, qu'une synthèse aisée à lire du dossier.</p>

## Synthèse de l'évaluation de la formation

### Points forts :

- Forte implication des professionnels du secteur de l'immobilier.
- Nombreux partenariats établis avec les organismes professionnels.
- Accompagnement des étudiants de qualité tout au long de la formation.

### Points faibles :

- Taux de poursuite d'études paraissant élevé qui, s'il devait se confirmer à l'issue d'une enquête précise, remettrait en cause la finalité professionnelle de la formation.
- Pas d'information sur les emplois occupés par les diplômés et taux de retour des enquêtes relativement faible.

### Conclusions :

La licence professionnelle *Droit et gestion immobiliers* présente un haut niveau de formation académique. Par ailleurs les relations avec le monde professionnel sont indiscutables.

Toutefois des statistiques plus précises seraient nécessaires afin d'identifier avec précision le taux de poursuite d'études et de mieux cerner les emplois obtenus par les diplômés. Par ailleurs, la formation suivie à distance devrait être mieux explicitée et le dossier gagnerait en compréhension si les informations contenues dans le rapport étaient toujours semblables à celles figurant en annexe.

# Observations de l'établissement



<b>IDENTIFICATION DE LA FORMATION :</b> <i>Licence, Licence Professionnelle ou master suivi de l'intitulé de la Mention</i>	<b>Licence professionnelle Droit et gestion immobiliers</b>
--	---

**COMMENTAIRES :**

**Sur la licence à distance, elle présente trois particularités dans son organisation :**

En premier lieu, elle a été créée sur demande de professionnels de l'immobilier ne pouvant pas suivre les cours en présentiel et devant assumer une activité professionnelle au quotidien. Dans les négociations, l'une des demandes était de prévoir un temps plus long de formation pour permettre de rendre possible une activité professionnelle à temps plein et un temps de formation. Aussi un semestre dure-t-il neuf mois, là où il dure effectivement six mois dans la licence en présentiel.

En deuxième lieu, une autre particularité est la question de l'expérience professionnelle. Dans la licence en présentiel, l'alternance est d'une semaine sur deux. Dans le cadre de la licence à distance, des étudiants pouvant être en emploi et en reconversion, nous avons groupé la période de stage d'au moins 4 mois au second semestre, une fois les partiels du second semestre réalisés.

En troisième lieu, un travail efficace a très vite montré la nécessité de mettre en place des phases de regroupement à l'Université (l'une en début de formation pour former aux méthodes de travail et à l'utilisation de la plateforme, l'autre au début des travaux dirigés, puis pour les révisions des partiels avec épreuve blanche et une reproduction de ces temps forts au second semestre). Comme suggéré, je me permets de vous joindre en document joint le calendrier de la formation à distance.

**Le public**

Concernant le cœur de notre public, il est souligné qu'il ne vient pas de l'Université Jean Moulin Lyon 3. Cette situation est la conséquence de la suppression du DEUST administrateur de biens. Très clairement, ce diplôme délivré par la Faculté de droit avait les faveurs des professionnels et permettait de s'assurer de la motivation des étudiants à intégrer le monde professionnel pour lesquels nous les accompagnons, les étudiants étant par ailleurs préparés aux méthodes de travail à l'Université. Depuis cette disparition, les profils les plus ciblés sont les BTS professions immobilières qui par définition ne relèvent pas de l'Université. Nous accueillons également, mais à la marge d'autres profils, tels que des DUT carrières juridiques et des licences en droit ou en AES principalement. Il faut souligner que nous recevons peu de demandes de ces publics. De plus, la problématique est que le plus souvent ces étudiants ne connaissent pas le monde de l'immobilier et qu'ils se présentent sans véritable projet professionnel, ce qui ne leur permet pas de convaincre. Une réflexion a été menée en interne à l'échelle de l'Université pour mieux communiquer sur nos licences professionnelles qui ne sont pas toujours bien perçues par nos étudiants en droit et qui attirent le plus souvent des étudiants en échec important en licence classique. Nous retenons ces candidatures car nous savons que des étudiants peuvent ne pas parvenir à s'adapter dans un système de gestion de masse et se révéler dans une structure plus petite et en alternance, mais nous ne pouvons pas construire une promotion avec ce profil et ne pouvons pas retenir des étudiants qui se cherchent et qui n'ont pas de projet dans l'administration de biens. Quant au DUT carrières juridiques, il suffit de bien les conseiller en amont pour qu'ils choisissent des stages en la matière pour crédibiliser leur dossier. Il faut savoir que les élèves en BTS Professions immobilières arrivent avec au moins 14 semaines d'expériences professionnelles dans le secteur et ont déjà été remarqués par des professionnels le plus souvent.

**pour les effectifs :**

Dans la formule en présentiel : nous avons 17 contrats d'apprentissage négociés avec la Région. Nous retenons jusqu'à 10 contrats de professionnalisation. Les promotions sont donc en moyenne de 25.

Dans la formule à distance : nous avons des étudiants inscrits sur deux années universitaires avec un effectif de 10 à 20. Nous avons recruté chaque année jusqu'à présent et depuis cette année, pour des questions de réduction de la masse salariale, nous recrutons tous les deux ans.

Sur la licence professionnelle droit et gestion immobiliers, nous avons plusieurs VAE par an, ce qui augmente aussi les chiffres (environ 3 à 5 par an depuis deux ans)

**Sur la question des enquêtes**, nous avons d'ores et déjà intégré les remarques concernant nos enquêtes en interne à l'institut qui ne nous permettent pas à ce jour de savoir sur quel poste précis est recruté l'étudiant.

Par ailleurs, sur la question des débouchés professionnels, les remarques constructives sont également en phase d'intégration dans nos futurs documents.

**Manufacture des Tabacs**  
6 cours Albert Thomas  
BP 8242  
69355 LYON CEDEX 08

Tél. +33 (0)4 78 78 78 78  
Fax +33 (0)4 78 78 74 12  
[www.univ-lyon3.fr](http://www.univ-lyon3.fr)