



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

Section des Formations et des diplômes

Rapport d'évaluation de la licence professionnelle



Droit de l'immobilier

de l'Université de Perpignan
Via Domitia - UPVD

Vague E – 2015-2019

Campagne d'évaluation 2013-2014



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

Section des Formations et des diplômes

En vertu du décret du 3 novembre 2006¹,

- Didier Houssin, président de l'AERES
- Jean-Marc Geib, directeur de la section des formations et diplômes de l'AERES

¹ Le président de l'AERES « signe [...], les rapports d'évaluation, [...] contresignés pour chaque section par le directeur concerné » (Article 9, alinea 3 du décret n°2006-1334 du 3 novembre 2006, modifié).



Evaluation des diplômes Licences Professionnelles – Vague E

Evaluation réalisée en 2013-2014

Académie : Montpellier

Établissement déposant : Université de Perpignan Via Domitia - UPVD

Académie(s) : /

Etablissement(s) co-habilité(s) : /

Spécialité : Droit de l'immobilier

Secteur professionnel : SP8-Services aux collectivités

Dénomination nationale : SP8-5 Activités juridiques

Demande n° S3LP150007811

Périmètre de la formation

- Site(s) (lieux où la formation est dispensée, y compris pour les diplômes délocalisés) : Antenne UPVD de Narbonne, Avenue Pierre de Coubertin à 11100 Narbonne ; Ecole supérieure de l'immobilier ESI (FNAIM) 41 Avenue Gambetta 92928 PARIS LA DEFENSE.
- Délocalisation(s) : Formation en alternance à Paris dans le cadre d'un partenariat UPVD/ESI-FNAIM.
- Diplôme(s) conjoint(s) avec un (des) établissement(s) à l'étranger : /
- Convention(s) avec le monde professionnel : Fédération nationale de l'immobilier (FNAIM).

Présentation de la spécialité

Créée en 2007, la licence professionnelle (LP) *Droit de l'immobilier* permet une première approche juridique de l'immobilier au sein du pôle immobilier de l'UPVD-UFR *Sciences juridiques et économiques* (SJE) ; elle vise à offrir des professionnels mieux formés à un secteur d'activité en forte demande de renouvellement de statut. Organisée soit en formation initiale à Narbonne, soit en alternance à Paris (FNAIM-ESI), son objectif est de former des juristes polyvalents dans le domaine de l'immobilier qui exerceront le métier d'agent immobilier, syndic, administrateur de biens dans le secteur privé, ou d'attaché territorial, chargé de mission en bureau d'étude dans le secteur public.

Sur le plan national, deux autres licences professionnelles spécialisées en droit de l'immobilier sont proposées : l'une par l'Université de Rouen avec un même intitulé et un même programme, l'autre par l'Université de Grenoble avec une spécialité *Droit des opérations immobilières*. Sur le plan régional, il existe au sein de l'académie de Montpellier, à Nîmes, la LP *Droit et techniques du montage des opérations de l'immobilier*, plus technique et moins juridique.

Synthèse de l'évaluation

- Appréciation globale :

La LP *Droit de l'immobilier* apparaît dans sa présentation et dans les faits plutôt comme un tremplin vers le master *Droit de l'urbanisme et de l'immobilier* proposé sur le même site de Narbonne et non comme un diplôme à finalité d'insertion professionnelle.

Les matières sont dispensées en cohérence avec les compétences visées à travers une approche essentiellement juridique de l'immobilier. Cependant, le droit des nouvelles technologies n'est pas abordé. Les matières dispensées sont massivement concentrées en cinq unités d'enseignement (UE), ce qui ne permet pas d'apprécier, en leur sein, le nombre d'heures consacrées respectivement à chaque discipline. Les travaux dirigés (TD) occupent une place prépondérante (UE1 UE2 UE4), voire exclusive (UE3) et la répartition cours magistraux (CM)/TD ne semble pas toujours équilibrée (ex : UE1 20 heures de CM consacrées au droit de l'immobilier, au droit civil des biens et au droit des baux pour 72 heures de TD).

L'articulation et la progression entre le premier et le second semestre sont logiques : enseignements fondamentaux, puis approfondissement des connaissances et accompagnement du projet tuteuré et du stage.

Il est décrit une bonne politique des stages, en particulier grâce au partenariat noué avec la FNAIM qui favorise l'accueil des étudiants en milieu professionnel. Leur professionnalisation passe par une immersion de 16 semaines de stage (formation initiale) ou une présence de trois jours par semaine durant neuf mois en entreprise (formation par alternance).

La politique des projets tuteurés (150 heures) est satisfaisante, avec une forte implication des professionnels, tant en phase initiale pour une mise en application effective des connaissances qu'en fin de projet pour vérifier l'intérêt du travail des étudiants.

Si toutes les formes d'exercice sont encouragées (hormis les QCM) en matière d'évaluations, impossible de savoir s'il s'agit selon les matières d'un contrôle continu et/ou final, d'un écrit ou d'un oral. Les étudiants disposent d'un tout récent bâtiment dédié au pôle de formation *Droit de l'urbanisme et de l'immobilier* (LP et master professionnel). Les étudiants en situation de handicap bénéficient des moyens humains et techniques mis à disposition par le Bureau d'Accueil des Etudiants en situation de Handicap (BAEH). Les sportifs de haut niveau, quant à eux, bénéficient d'une cellule d'accompagnement spécifique.

Les emplois occupés sont en rapport direct avec la formation et les métiers visés, mais globalement, en matière d'insertion professionnelle, les données communiquées sont insuffisantes, incomplètes ou manquantes, ne permettant pas une analyse de qualité. Classiquement, une enquête nationale interroge les étudiants 24 à 30 mois après l'obtention du diplôme, mais il n'est pas communiqué d'éléments chiffrés. Depuis peu, une enquête locale menée six mois après la sortie des étudiants, permet à l'équipe pédagogique une meilleure réactivité, s'appuyant sur la connaissance du taux d'insertion.

Le taux important d'étudiants en poursuites d'études est une source de satisfaction pour le responsable de la formation. La LP constituerait le vivier naturel des futurs étudiants du master *Droit de l'urbanisme et de l'immobilier* proposé sur le même site de Narbonne. En 2009, 71,87 % des diplômés ayant répondu à l'enquête locale sont en poursuites d'études, dont 72 % dans l'établissement ; 40,60 % sont en recherche d'emploi.

80 % des heures d'enseignement sont assurées par des professionnels extérieurs à l'université, ce volume horaire constituant un déséquilibre manifeste ; 324 heures sont assurées par les intervenants professionnels, 24 heures par un professeur associé (PAST), 48 heures par un professeur agrégé (PRAG) ou un professeur certifié (PRCE), soit un total de 396 heures contre 64 heures assurées par des enseignants-chercheurs.

Deux enseignants-chercheurs sont identifiés au sein de l'équipe enseignante, composée de 11 professionnels associés et un PAST impliqués directement dans le domaine de l'immobilier : responsable d'agence, magistrat, notaire, avocat, inspecteur des impôts, responsable de service d'urbanisme.

Si trois partenariats sont évoqués (FNAIM, Compagnie nationale des experts immobiliers et SyCot de la Narbonnaise), seul celui avec la FNAIM semble actif, en particulier avec l'alternance proposée au sein de l'ESI à Paris.

Un conseil de perfectionnement présidé par le responsable de la formation se réunit une fois par an.

Les professionnels extérieurs participent activement au fonctionnement et à l'évolution de la LP.

Le contexte socio-économique difficile que connaît actuellement le secteur de l'immobilier, apparaît comme une motivation supplémentaire au bien-fondé de la démarche de formation et non un frein.

Les intervenants professionnels participent activement au pilotage de la spécialité qui est dirigée par un maître de conférences habilité à diriger des recherches en droit public. Une commission de perfectionnement présidée par ce dernier, se réunit annuellement pour procéder à l'évaluation interne des enseignements, à leur organisation, à l'adaptation du cursus et aux conditions de stage en fin d'année.

Le taux d'étudiants provenant de L2 est très faible, voire inexistant ; deux à six étudiants entre 2009 et 2012, aucun en 2013 ; l'existence de dispositions spécifiques permettant de faire connaître cette formation aux étudiants en amont ou de les préparer à l'accès à ce diplôme n'est pas mentionnée.

Il existe une forte attractivité nationale mais aussi locale ; deux-tiers des étudiants sont originaires d'une autre académie que celle de Montpellier.

Le taux de candidature est important ; en 2013, 125 candidats à Narbonne (formation initiale), et 87 à Paris (formation par alternance).

Le ratio entre le nombre de candidats et les effectifs est en 2013 à Narbonne de 47 % et à Paris de 56 %.

Un manque de diversité quant à l'origine du diplôme est à déplorer ; 73,50 % des étudiants proviennent de BTS « professions immobilières » (moyenne 2012/2011).

Les effectifs de la LP sont importants (103 étudiants en 2013) et plutôt stables (une moyenne de 90 étudiants sur les cinq dernières années) ; cette situation peut nuire à la qualité d'une formation qui se veut sélective, surtout si les TD ne sont pas ou plus dédoublés.

Le nombre de diplômés qui était en baisse constante depuis 2009 (de 86,42 % à 67,50 %) est remonté à 83,50 % en 2013.

● Points forts :

- Formation en phase avec les besoins du secteur professionnel.
- Contenu cohérent en adéquation avec les métiers visés.
- Convention partenariale avec la FNAIM/ESI.
- Forte implication des intervenants professionnels à tous les niveaux.

● Points faibles :

- Faible taux d'insertion professionnelle associé à un fort taux de poursuite d'études en master.
- Faible représentation des enseignants-chercheurs dans les enseignements.
- Manque de lisibilité dans la répartition horaire des enseignements au sein des UE.
- Effectif important pour une formation (spécialité) sélective.
- Manque de diversité dans l'origine des cursus des étudiants.
- Insuffisance des enquêtes liées au devenir des étudiants.

● Recommandations pour l'établissement :

Il est attendu une insertion professionnelle en fin de diplôme et non un encouragement affiché, à la poursuite d'études ; la LP ne doit en aucun cas constituer un tremplin pour les BTS « professions immobilières » vers le master *Droit de l'urbanisme et de l'immobilier*, proposé sur le même site de Narbonne.

Il conviendrait d'impliquer davantage d'enseignants-chercheurs dans la formation théorique et valoriser ainsi la plus-value des enseignements universitaires.

Une réflexion sur les modalités de recrutement doit impérativement être conduite afin d'assurer un meilleur suivi des étudiants, surtout lorsque ces étudiants bénéficient de la voie de l'alternance, laquelle est à privilégier.

L'équipe pédagogique pourrait améliorer la présentation des matières au sein des UE et veiller à l'équilibre CM/TD. Par ailleurs, il est recommandé d'organiser une meilleure collecte des données et de renforcer la qualité des enquêtes concernant l'insertion des diplômés.



Observations de l'établissement

Evaluation des diplômes

Licences professionnelles – Vague E

Evaluation réalisée en 2013-2014

Académie : Montpellier

Etablissement déposant : Université de Perpignan Via Domitia – UPVD

Spécialité : Droit de l'immobilier

Secteur professionnel : SP8-Services aux collectivités

Dénomination nationale : SP8-5 Activités juridiques

Demande n° S3LP150007811

Réponse à l'évaluation

La pertinence de la formation proposée n'est globalement pas remise en cause et les partenariats engagés confirment l'intérêt de la licence professionnelle, notamment au regard des nouvelles exigences de formation des professionnels de l'immobilier inscrites dans la loi ALUR du 24 mars 2014.

Concernant l'équipe de formation, la place des EC est renforcée avec l'arrivée d'un MCF 01 depuis 2013 et affectation d'une partie du service d'un nouveau PR 02 issu du concours d'agrégation recruté en 2014.

Un effort est engagé dès cette année, pour diversifier le recrutement, même si le contexte de la diversification des organisations pédagogiques fausse les statistiques (formation initiale à Narbonne et alternance à Paris avec, pour cette dernière, une forte majorité de BTS PI compte-tenu des engagements des professionnels envers leur ministère de tutelle). Une augmentation de candidats issus de la formation continue via le SFC de l'UPVD contribue aussi à la diversification (environ 10 % des effectifs en 2013-2014).

Les effectifs importants correspondent aussi à des débouchés professionnels « garantis » en raison de la signature pour tous les étudiants délocalisés à Paris, d'un contrat soit d'apprentissage, soit de professionnalisation, véritable gage de recrutement à l'issue des parcours de formation.

Les personnels administratifs affectés au fonctionnement de la licence professionnelle au sein de l'antenne de Narbonne ont réalisé en 2014 des formations sur la politique des stages (UPVD) et les réseaux sociaux (UM2) afin de permettre une meilleure connaissance de l'insertion professionnelle, en liaison avec les services centraux de l'UPVD.

La préparation d'un nouveau partenariat avec la CCIT Narbonne-Lezignan et la mise en place d'un «réseau des anciens» par l'UPVD permettront d'améliorer l'insertion professionnelle directe des diplômés de la licence professionnelle. La poursuite de conférences socio-économiques et les partenariats locaux permettront de faciliter la lisibilité des débouchés des diplômés.

Enfin, pour ce qui est du fort taux de poursuite d'études en master, le recrutement des étudiants pour le master professionnel sera davantage issu des cursus juridiques traditionnels (L3 droit, L3 AES, Ecole de notariat...) correspondant aux formations et débouchés offerts.



Le Président de l'Université,
Fabrice LORENTE