



**HAL**  
open science

## Master Droit notarial, immobilier et du patrimoine

### Rapport Hcéres

► **To cite this version:**

Rapport d'évaluation d'un master. Master Droit notarial, immobilier et du patrimoine. 2015, Université Toulouse 1 Capitole - UT1. hceres-02041268

**HAL Id: hceres-02041268**

**<https://hal-hceres.archives-ouvertes.fr/hceres-02041268>**

Submitted on 20 Feb 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# HCERES

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

Formations et diplômes

## Rapport d'évaluation

### Master Droit notarial, immobilier et du patrimoine

- Université Toulouse 1 Capitole - UT1

# 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 Toulouse 1 Capitole - UT1

Établissement(s) cohabilités : /

La mention *Droit notarial, immobilier et du patrimoine* offre une formation dispensée à la Faculté de Droit et Science Politique de l'Université de Toulouse 1, co-habilitée, pour une des spécialités (*Ingénierie du patrimoine*), par le Centre universitaire de formation et de recherche du Nord-Est Midi-Pyrénées d'Albi. L'enseignement pluridisciplinaire est construit autour de la constitution, la gestion et la transmission du patrimoine. Les étudiants acquièrent des compétences transversales leur permettant d'accéder aux métiers du notariat, de l'immobilier et de la gestion de patrimoine.

Après la première année de master, les étudiants peuvent candidater dans trois spécialités : *Droit notarial, Ingénierie du patrimoine* et *Droit immobilier, urbanisme et construction*.

Les enseignements sont dispensés en formation initiale ou en formation continue (environ 10 % des étudiants).

## Avis du comité d'experts

Le master *Droit notarial, immobilier et du patrimoine* est une mention cohérente et bien structurée. L'orientation patrimoniale spécifique complète bien les autres offres de formation proposées par l'établissement. Par ailleurs, la réunion dans la même mention des trois spécialités proposées en seconde année, fort cohérente, n'a pas d'équivalent dans la région Midi-Pyrénées.

La première année est conçue comme un tronc commun d'enseignements, donnant aux futurs diplômés de solides connaissances dans une perspective de spécialisation en seconde année.

Certains enseignements sont mutualisés entre les spécialités.

La spécialité *Ingénierie du patrimoine* est marquée par les sciences économiques et de gestion, plus que les deux autres. Cette spécialité est membre de la Fédération Nationale du Droit du Patrimoine (FNDP) qui regroupe sept masters français de cette spécialité. La spécialité *Droit notarial* constitue la première des trois années de formation nécessaires à l'obtention du Diplôme Supérieur de Notariat (DSN).

La formation est adossée aux unités de recherche qui travaillent sur le patrimoine : l'Institut de Droit Privé (IDP), l'Institut d'Etudes Juridiques de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Environnement (IEJUCE) et le Centre de Droit des Affaires (CDA). Des journées d'études sont organisées par les étudiants avec ces unités.

L'équipe pédagogique générale est solide. Elle est composée d'enseignants-chercheurs intervenant dans plusieurs disciplines et de professionnels exerçant pour la plupart les métiers en vue desquels les étudiants sont formés. Leurs interventions représentent 25 % du volume horaire dispensé en master 1 et 57 % en master 2. Les professionnels collaborent également à la formation en participant au pilotage des spécialités. Certaines professions contribuent par convention au financement de la spécialité qui les intéresse.

Les étudiants sont amenés à participer à des compétitions nationales (Prix Louis Magnan de l'Association Rencontre Notariat-Université ; Prix Gestion de patrimoine de la Fédération Nationale Droit du Patrimoine).

Le pilotage de la formation est globalement satisfaisant, même s'il n'est pas clairement institutionnalisé au niveau de la mention. La mention est dirigée par un universitaire, également responsable de la spécialité *Droit notarial*. Une équipe de direction, composée des responsables des spécialités, se réunit de manière informelle suivant les besoins. Une

réunion annuelle est prévue avec l'ensemble des étudiants. Un conseil de perfectionnement est instauré au niveau de certaines spécialités.

En dépit d'un contexte économique peu favorable, les effectifs sont en hausse notamment en seconde année.

En première année, ils varient entre 172 et 205 étudiants, avec environ 50 étudiants ne provenant pas de l'établissement et en seconde année entre 121 et 186 étudiants, avec environ une cinquantaine d'étudiants ne provenant pas de l'établissement.

Le taux de réussite en première année varie logiquement entre 73,3 % et 79,9 % et, en seconde année, il oscille entre 68,1 % et 87,6 %. Le taux de 68,1 % peut paraître un peu faible pour une formation accessible en seconde année après une sélection.

Le taux d'insertion professionnelle est très satisfaisant dans un contexte économique difficile. Le taux d'emploi des diplômés varie entre 79,8 % et 100 % (des étudiants choisissant une insertion professionnelle immédiate, ce qui paraît comprendre la poursuite en DSN pour les futurs notaires) et le taux de poursuite d'études est logiquement très faible (6,6 %) en raison de la vocation professionnalisante des trois spécialités.

## Éléments spécifiques de la mention

<p>Place de la recherche</p>	<p>La mention est adossée à trois unités de recherche : l'Institut de Droit Privé (IDP), l'Institut d'Etudes Juridiques de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Environnement (IEJUCE) et au Centre de Droit des Affaires (CDA).</p> <p>La poursuite d'études en doctorat est possible, suivant les conditions prévues par l'école doctorale, après rédaction d'un mémoire de recherche.</p> <p>En seconde année, les étudiants de chaque spécialité organisent une journée d'étude, avec la collaboration des laboratoires, à l'attention des professionnels de leurs spécialités.</p>
<p>Place de la professionnalisation</p>	<p>Un nombre important de professionnels des différents secteurs d'activités du patrimoine enseignent dans les deux années de la mention.</p> <p>Par ailleurs, la professionnalisation résulte du contenu spécifique des enseignements dispensés pour exercer les métiers sur lesquels débouche la spécialité.</p> <p>La spécialité <i>Droit notarial</i> constitue la 1<sup>ère</sup> année du Diplôme Supérieur de Notariat (formation professionnelle en trois années avec un stage professionnel de deux ans dans un office notarial).</p> <p>Les étudiants sont également invités à participer à des compétitions nationales : Prix Louis Magnan organisé par l'Association Rencontres Notariat-Universités ; Grand prix de la gestion du patrimoine organisé par la Fédération Nationale du Droit du Patrimoine.</p>
<p>Place des projets et stages</p>	<p>En première année, les stages sont vivement conseillés pour découvrir les métiers liés au patrimoine et 30 % des étudiants profitent de cette possibilité et peuvent bénéficier d'une bonification.</p> <p>En seconde année, un stage obligatoire d'un à quatre mois, selon les spécialités, est réalisé, qui donne lieu à la rédaction d'un rapport de stage avec soutenance. La note est prise en compte pour l'admission au diplôme.</p> <p>L'Association des anciens étudiants fournit une aide à la recherche de stage.</p>
<p>Place de l'international</p>	<p>La faible place de l'international se justifie au regard des champs disciplinaires et de l'orientation professionnelle.</p> <p>La formation accueille des étudiants d'universités étrangères, en</p>

	<p>faible nombre, du fait de la spécificité française de la législation relative au patrimoine.</p> <p>La présentation du TOEIC (Test Of English for International Communication) pourrait néanmoins être proposée aux étudiants.</p>
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	<p>Les modalités de recrutement sont classiques.</p> <p>En seconde année, la sélection est opérée par une commission composée d'enseignants et de professionnels sur dossier avec entretien.</p> <p>La formation est accessible en formation initiale, en formation continue ou par validation des acquis de l'expérience (VAE).</p> <p>Une passerelle est possible vers le doctorat pour les étudiants diplômés de seconde année.</p>
Modalités d'enseignement et place du numérique	<p>La formation est assurée en présentiel en formation initiale et en formation continue. Des documents de travail sont mis à la disposition des étudiants sur la plateforme numérique de l'établissement.</p> <p>En seconde année, en formation continue, certains enseignements peuvent être dispensés à distance par la plateforme pédagogique.</p> <p>Les étudiants et les enseignants bénéficient de formation à l'utilisation des TICE (technologies de l'information et de la communication pour l'enseignement).</p> <p>La formation peut faire l'objet d'adaptations pour les étudiants sportifs de haut niveau, handicapés ou élus.</p> <p>Seule la première année prévoit l'enseignement d'une langue vivante (anglais, allemand, espagnol), ce que l'on peut regretter.</p>
Evaluation des étudiants	<p>Les modalités d'évaluation sont classiques.</p> <p>En première année, le contrôle des connaissances donne lieu à un contrôle continu et à un examen terminal, et à des épreuves orales.</p> <p>En seconde année, les modalités d'évaluation sont propres à chaque spécialité (écrits d'une durée de cinq heures, grand oral pluridisciplinaires, oraux...), mais sont insuffisamment renseignées.</p>
Suivi de l'acquisition des compétences	<p>En deuxième année, le suivi est réalisé, le cas échéant, par la rédaction et la soutenance d'un rapport de stage ou d'un mémoire de recherche qui permet d'apprécier la mise en application pratique des enseignements.</p> <p>L'annexe descriptive au diplôme est délivrée aux étudiants à l'issue du master.</p> <p>L'établissement participe au portefeuille de compétences, avec l'appui du Service Universitaire d'Information d'Orientation et d'Insertion Professionnelle (SUIO-IP) : organisation de séminaires collectifs et de rendez-vous individuels.</p>
Suivi des diplômés	<p>L'Observatoire de la formation et de l'insertion professionnelle réalise des enquêtes au niveau de l'établissement, avec un taux de réponse moyen de 69,4 %.</p> <p>Pour chaque spécialité, une Association des anciens étudiants tient une base de données actualisée.</p> <p>Pour la spécialité <i>Droit notarial</i>, le suivi des étudiants est lié à la poursuite de leur formation au titre de la 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> année du Diplôme Supérieur de Notariat (DSN)</p> <p>Deux associations d'anciens étudiants ont été créées au niveau de l'établissement (Cercle Marty et Cercle Hauriou).</p>
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation	<p>La formation est soumise à la procédure d'évaluation des enseignements de l'établissement, au titre de la démarche qualité, à la fin de chaque semestre.</p>

	Deux des trois spécialités ( <i>Droit notarial, Droit immobilier, urbanisme, construction</i> ) bénéficient d'un conseil de perfectionnement -ou dispositif assimilé-, composé d'universitaires et de professionnels qui assurent le suivi de la formation.
--	---

## Synthèse de l'évaluation de la formation

### Points forts :

- La formation délivrée permet une forte spécialisation des étudiants diplômés, grâce à la qualité des enseignements dispensés.
- Les professionnels sont bien intégrés à la formation, certaines professions collaborant de manière renforcée en vue de favoriser une bonne adéquation de la formation avec ses débouchés.
- La structure de la mention est cohérente.
- Les procédures de suivi et d'évaluation des étudiants sont bien intégrées.

### Points faibles :

- Le pilotage des spécialités est parfois trop informel.
- Le dossier ne fait pas apparaître qu'une place est réservée à l'apprentissage des langues en S3 et S4.
- Les volumes horaires d'enseignements figurant dans l'annexe descriptive au diplôme ne sont pas toujours cohérents avec les autres documents fournis.

### Conclusions :

La mention *Droit notarial, immobilier et du patrimoine* dispense un enseignement de qualité assurant une spécialisation des étudiants diplômés et leur bonne insertion professionnelle. La structure de la formation est cohérente entre les deux années, ce qui permet une acquisition progressive des compétences. Cependant, les spécialités ne font l'objet d'aucune description dans le dossier de présentation, ce qui nuit à leur évaluation. L'intégration de la formation aux milieux professionnels est très bonne, certaines professions y étant très impliquées. La mention intègre bien les procédures d'évaluation et de suivi des étudiants, des diplômés et les outils de pilotage et d'adaptation de la formation aux exigences du secteur professionnel visé, même si ces outils peuvent paraître assez informels au niveau de la mention, voire inexistantes pour la spécialité *Ingénierie du patrimoine*.

## Éléments spécifiques des spécialités

### Droit notarial

Place de la recherche	La rédaction et la soutenance d'un mémoire peuvent s'ajouter au stage et fait alors l'objet d'une bonification.
Place de la professionnalisation	L'immersion dans le milieu professionnel est réalisée par un stage d'un mois, qui sera complété par le stage de deux ans au titre du Diplôme Supérieur de Notariat (DSN).  Les étudiants sont également invités à participer au Prix Louis Magnan organisé par l'Association Rencontres Notariat-Universités.

	La proportion moyenne du volume horaire des enseignements assurés par des professionnels est de 50 %.
Place des projets et stages	<p>Les étudiants effectuent un stage d'une durée d'un mois. La durée courte du stage provient de ce que la spécialité <i>Droit notarial</i> constitue également la première année du Diplôme Supérieur de Notariat (DSN), pour l'obtention duquel un stage de deux ans est prévu dans une étude notariale.</p> <p>La semestrialisation de la formation peut paraître singulière avec des enseignements a priori regroupés sur le premier semestre, suivis d'un stage obligatoire d'une durée d'un mois seulement pour le second semestre.</p> <p>L'Association des anciens étudiants fournit une aide à la recherche de stage.</p>
Place de l'international	Cf. éléments spécifiques de la mention.
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	Cf. éléments spécifiques de la mention.
Modalités d'enseignement et place du numérique	Cf. éléments spécifiques de la mention.
Evaluation des étudiants	Les modalités d'évaluation sont classiques.
Suivi de l'acquisition des compétences	Le suivi est réalisé par le rapport de stage rédigé par l'étudiant, donnant lieu à une soutenance, qui permet d'apprécier la mise en application pratique des enseignements reçus par le futur diplômé.
Suivi des diplômés	<p>Outre la procédure de suivi de l'établissement, le suivi des étudiants est lié à la poursuite de leur formation au titre de la 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> année du Diplôme Supérieur de Notariat (DSN).</p> <p>Le taux d'emploi est de 79,8 % (des étudiants choisissant l'insertion professionnelle immédiate) et celui de poursuite d'études 5,7 %. Le taux de poursuite d'études, qui est sans doute celui hors poursuite en DSN, semble relativement faible puisque la majorité des étudiants ont vocation à poursuivre leurs études au titre des 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> années du Diplôme Supérieur de Notariat (DSN) pour obtenir leur diplôme. Il serait souhaitable que l'établissement précise clairement les modalités de calcul de ces taux pour en faciliter la lisibilité.</p>
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation	La spécialité <i>Droit notarial</i> comprend un comité de perfectionnement composé de l'équipe enseignante -intervenant universitaires et professionnels- et de personnalités extérieures intéressées par la formation (Président de la Chambre interdépartementale des notaires de la cour d'appel de Toulouse, directrice du Centre de formation professionnelle notariale). Il se réunit à la fin de l'année universitaire pour examiner les dernières évolutions de la formation, tirer les conséquences de l'évaluation des enseignements par les étudiants et faire évoluer la formation (contenu, composition de l'équipe pédagogique).

### Droit immobilier urbanisme et construction

Place de la recherche	La spécialité <i>Droit immobilier, urbanisme et construction</i> permet judicieusement aux étudiants d'opter, en S2, pour une orientation professionnelle ou une orientation recherche avec la rédaction d'un mémoire de recherche au titre d'une unité Orientation.
-----------------------	--



Place de la professionnalisation	<p>La professionnalisation résulte de l'acquisition de compétences techniques (ex : droit de la promotion immobilière, droit des marchés publics de travaux, droit de l'urbanisme, séminaires de droit du logement social)</p> <p>La proportion moyenne du volume horaire des enseignements assurés par des professionnels est de 54 %.</p> <p>Des visites de chantier sont organisées avec l'association des anciens étudiants.</p>
Place des projets et stages	<p>Pour les étudiants qui choisissent la voie professionnelle, la formation comprend un stage obligatoire de deux mois donnant lieu à la rédaction d'un rapport de stage dont la note est prise en compte pour l'obtention du diplôme.</p>
Place de l'international	<p>Une certaine dimension internationale est donnée par quelques enseignements (ex : gestion du contrat de construction international).</p>
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	<p>Cf. éléments spécifiques de la mention.</p>
Modalités d'enseignement et place du numérique	<p>Cf. éléments spécifiques de la mention.</p>
Evaluation des étudiants	<p>Cf. éléments spécifiques de la mention.</p>
Suivi de l'acquisition des compétences	<p>Cf. éléments spécifiques de la mention.</p>
Suivi des diplômés	<p>Cf. éléments spécifiques de la mention.</p>
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation	<p>Même si aucun comité de perfectionnement n'est institutionnalisé, le suivi de la formation résulte de réunions de coordination entre les intervenants de l'équipe pédagogique -universitaires et professionnels. Des réunions avec les étudiants et avec le bureau de l'Association des anciens sont organisées pour faciliter notamment l'organisation de visite de chantiers, etc...</p>

### Ingénierie du patrimoine

Place de la recherche	<p>Le dossier de présentation mentionne la faculté de rédiger un mémoire à la place du stage, mais cette information n'est pas reprise dans l'annexe descriptive au diplôme ni la fiche au répertoire national des certifications professionnelles.</p>
Place de la professionnalisation	<p>La professionnalisation résultant notamment de la spécificité des enseignements, un cours de droit bancaire pourrait être envisagé.</p> <p>Les étudiants sont invités à participer au Grand prix de la gestion du patrimoine organisé par la Fédération Nationale du Droit du Patrimoine.</p>
Place des projets et stages	<p>En plus d'un stage obligatoire de quatre mois, des projets tuteurés sont prévus, mais sans autre précision.</p>
Place de l'international	<p>Un enseignement de droit international privé est prévu.</p>

Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	<p>Les modalités de recrutement sont classiques.</p> <p>Les effectifs, assez élevés, varient entre 61 et 114 étudiants, ce qui est assez surprenant pour une spécialité de master 2. Le taux de réussite entre 49,5 % et 78,7 % est relativement peu élevé au regard de la sélection opérée. Le taux d'abandon se démarque des autres spécialités de la mention (jusqu'à 35 % en 2011).</p>
Modalités d'enseignement et place du numérique	Cf. éléments spécifiques de la mention.
Evaluation des étudiants	Cf. éléments spécifiques de la mention.
Suivi de l'acquisition des compétences	Cf. éléments spécifiques de la mention.
Suivi des diplômés	<p>La formation bénéficie de la procédure de suivi des diplômés mise en place par l'établissement. Le taux d'emploi est 100 % (des étudiants choisissant une insertion professionnelle immédiate) et celui de poursuite d'études 5,9 %. Il est souhaitable que l'établissement fournisse les bases de calcul de ces taux pour en faciliter la lisibilité.</p>
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation	Le dossier ne fait état d'aucun conseil de perfectionnement ou de dispositif d'autoévaluation équivalent.

# Observations de l'établissement



L'université ne souhaite pas formuler de réponse en ce qui concerne cette évaluation.

Bruno SIRE

Président de l'université

