



HAL
open science

Licence professionnelle Administration de biens, gestion immobilière

Rapport Hcéres

► **To cite this version:**

Rapport d'évaluation d'une licence professionnelle. Licence professionnelle Administration de biens, gestion immobilière. 2016, Université de Bretagne Occidentale - UBO. hceres-02039576

HAL Id: hceres-02039576

<https://hal-hceres.archives-ouvertes.fr/hceres-02039576>

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

Rapport d'évaluation

Licence professionnelle Administration de biens, gestion immobilière

- Université de Bretagne Occidentale - UBO

Campagne d'évaluation 2015-2016 (Vague B)

HCERES

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

Formations

Pour le HCERES,¹

Michel Cosnard, président

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

¹ 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 2015-2016

Présentation de la formation

Champ(s) de formation : Droit, économie, gestion

Établissement déposant : Université de Bretagne Occidentale - UBO

Établissement(s) cohabilité(s) : /

La licence professionnelle (LP) *Administration de biens, gestion immobilière* se propose de former des cadres polyvalents de niveau intermédiaire aptes à assumer des fonctions diverses dans les trois principaux domaines des activités immobilières : la transaction immobilière, la gestion des biens immobiliers et la construction.

Les métiers auxquels peuvent prétendre les diplômés sont très diversifiés. Ce sont principalement ceux d'agent immobilier, de syndic, de conseiller immobilier, d'administrateur de biens, de gestionnaire de copropriété, de juriste en milieu bancaire ou dans le secteur des assurances.

La LP, ouverte en 2002, est portée par l'Unité de Formation et de Recherche (UFR) de Droit, Economie, Gestion et Administration économique et sociale (AES) de Brest. L'Université de Bretagne Occidentale (UBO) propose également une LP *Métiers du notariat* et un master *Droit du patrimoine et des activités immobilières*. Entre ces formations, une collaboration existe sous forme de mutualisation de cours ou d'actions communes.

La LP est préparée principalement en formation initiale, Elle accueille quelques étudiants en formation continue. La formation se déroule sur deux semestres d'enseignement de 12 semaines chacun, et suivis d'une période de 12 semaines de stage.

Synthèse de l'évaluation

Au plan régional, il n'existe pas de LP similaire. Au plan national, il existe peu de LP spécialisées en droit immobilier et elles sont très éloignées géographiquement. Cette formation n'est pas en situation de concurrence et elle répond aux besoins de la profession.

La LP accueille environ 30 étudiants chaque année, dont 10 en formation continue. Aucun étudiant n'est en contrat d'apprentissage ou en contrat de professionnalisation. La sélection est forte, chaque année l'Université ne retient que 20 à 30 % des dossiers de candidatures.

D'après l'enquête nationale, avec un taux de réponses satisfaisant, 65 à 81 % des diplômés sont en emploi. Mais sans enquête interne, on ne connaît pas le devenir des diplômés depuis 2012. Il est indiqué que plus de la moitié des étudiants bénéficient, au sortir de leur stage, d'une promesse d'embauche, mais aucun élément dans le dossier ne permet de le vérifier.

Le taux de réussite est élevé notamment 100 % en 2011, mais en net recul en 2014 (68 %), sans que cela ne soit commenté.

Cette LP devrait être proposée en formation par alternance. L'avis semble partagé par l'Université, mais elle serait dans l'impossibilité de la mettre en place en raison de la mutualisation des enseignements. D'autres universités rencontrent les mêmes difficultés et cependant des LP en alternance ont été créées.

Il n'existe aucun partenariat formalisé avec le secteur professionnel. Les étudiants doivent rechercher seuls leur stage, mais apparemment ils n'auraient pas de difficulté à en trouver.

Des professionnels interviennent dans la formation : ils représentent plus de 60 % des enseignants et assurent environ 50 % des cours (le dossier ne permet pas d'être plus précis). Le choix des intervenants extérieurs semble pertinent. Ils travaillent tous dans des secteurs liés à l'immobilier.

La responsabilité de la formation est assurée par une enseignante-chercheure maître de conférences. L'équipe pédagogique est assez diversifiée. Elle comporte des enseignants-chercheurs, des enseignants universitaires et des

professionnels du droit et du secteur de l'immobilier. Le pilotage de cette licence est assuré principalement par le responsable de la formation relevant de la faculté de Droit.

Il n'existe pas de véritable conseil de perfectionnement. Ce dernier est constitué des membres de l'équipe enseignante, du doyen ou son représentant et d'un membre de la formation continue, mais aucun professionnel ni étudiant n'en fait partie. Il ne se réunit qu'une fois par an. Il a pour objectif d'accompagner l'évolution des professions et de permettre l'adaptation du diplôme aux réalités nouvelles. Il est étonnant de faire évoluer une formation professionnelle sans associer des professionnels.

Des procédures d'autoévaluation de la formation ont été mises en place, mais il manque des informations précises qui permettraient de juger de leur pertinence. Deux questionnaires sont soumis aux étudiants en fin d'année. Les réponses au premier questionnaire sont éventuellement communiquées au conseil de perfectionnement, les réponses au deuxième questionnaire sont communiquées aux enseignants.

Points forts :

- Cette LP a très peu de concurrence tant régionale que nationale et elle répond aux besoins de la profession.
- Malgré une demande assez soutenue, l'Université maintient sa politique de sélection.

Points faibles :

- Des données absentes et des informations contradictoires rendent l'analyse difficile.
- On ne dispose pas d'informations sur le devenir des diplômés depuis 2011.
- Le conseil de perfectionnement ne comporte pas de professionnels ni d'étudiants.
- Il paraît difficile de suivre l'acquisition des compétences, sans contrôles continus et évaluations régulières.
- La présence des intervenants professionnels est trop importante.

Recommandations :

Des données plus précises sont nécessaires, notamment sur le nombre d'intervenants et leur répartition entre enseignants-chercheurs, enseignants et professionnels. Le suivi des diplômés, via des enquêtes à réaliser, est indispensable. Malgré les difficultés pour réunir les professionnels, l'équipe pédagogique devrait se réunir plusieurs fois et ne pas attendre la fin de l'année universitaire. Il serait utile d'associer plus d'enseignants à son pilotage, de définir clairement le rôle du conseil de perfectionnement pour faire évoluer cette formation, d'enrichir le cursus d'un cours d'économie du secteur de l'immobilier et de diversifier le vivier du recrutement.

Analyse

<p>Adéquation du cursus aux objectifs</p>	<p>Cette LP se propose de former des cadres polyvalents de niveau intermédiaire.</p> <p>Le bilan d'autoévaluation et les autres documents du dossier permettent de constater que le cursus est bien construit et semble répondre aux objectifs visés par cette formation. Le contenu des enseignements de cette licence permet de développer les compétences nécessaires dans le secteur de l'immobilier.</p> <p>Le volume horaire global de la formation est de 429 heures auxquelles doivent s'ajouter 150 heures de travail personnel pour le projet tuteuré et un module de 45 heures de mise à niveau. Ce volume horaire se décompose en cours magistraux et en travaux dirigés, de façon équilibrée.</p> <p>On ne voit cependant pas la nécessité de concentrer la formation théorique sur 12 semaines. Les 429 heures de cours représentent environ 35 heures par semaine, ce qui semble beaucoup.</p>
---	---

	<p>Pour la place du droit, 170 heures de cours et 15 crédits européens correspondent aux objectifs de cette licence. En revanche le « poids » de la fiscalité et de la négociation paraît trop faible, respectivement 20 heures et 12 heures de cours, et on peut regretter l'absence d'un cours d'économie dédié à ce secteur.</p>
<p>Environnement de la formation</p>	<p>La formation est unique au sein de l'UBO. S'agissant d'une formation à dominante juridique, elle s'insère parfaitement dans l'offre de formation de l'UFR Droit, Économie, Gestion et AES.</p> <p>Au plan régional, il n'existe pas de LP similaire. Rennes 1, dans son antenne de Saint-Brieuc, propose une licence professionnelle <i>Négociation et promotion immobilière dont le programme est très différent.</i></p> <p>Au plan national, il existe peu de LP spécialisées en droit immobilier et elles sont très éloignées géographiquement (Rouen, Perpignan, Grenoble, Marne-la-Vallée) avec des orientations parfois différentes.</p>
<p>Equipe pédagogique</p>	<p>L'équipe pédagogique est diversifiée. Elle comporte des enseignants-chercheurs, des enseignants et des professionnels du droit et du secteur de l'immobilier. Les enseignants-chercheurs qui participent à cette formation sont rattachés à deux laboratoires de recherche de la faculté de droit.</p> <p>L'annexe concernant les intervenants comporte des « blancs » (pas d'enseignants face à des enseignements), des incohérences, par exemple : l'UE « Pathologie du bâtiment » compte 34 heures ; or deux enseignants sont prévus pour assurer 48 heures de cours. Par ailleurs le nombre d'heures de cours total ressort à 494, alors qu'il est indiqué dans la note de présentation 429.</p> <p>A la lecture du dossier, il apparaît que les professionnels représentent entre 60 et 65 % des intervenants et assurent environ la moitié des cours. On ne dispose pas d'information sur les enseignants-chercheurs.</p> <p>L'équipe pédagogique ne se réunit qu'une fois par an afin de faire le bilan de l'année écoulée, c'est peu. Le seul intérêt de cette réunion est de faire évoluer (éventuellement) la formation pour la rentrée universitaire suivante. Il est indiqué dans le dossier d'autoévaluation que les obligations professionnelles des intervenants extérieurs rendraient les réunions difficiles. Si les professionnels se sentent impliqués dans la formation et si les réunions sont programmées longtemps à l'avance il ne serait probablement pas difficile de les faire participer plusieurs fois par an.</p>
<p>Effectifs et résultats</p>	<p>Le nombre de dossiers de candidatures s'élève selon les années entre 90 et 150 en provenance de l'ensemble du territoire et la sélection est effectuée par un jury. La méthode utilisée pour sélectionner les dossiers est pertinente : d'abord l'étude du dossier puis une audition éventuelle des candidats par un jury composé d'enseignants et de professionnels impliqués dans la formation.</p> <p>Cette LP est prévue pour accueillir 30 étudiants dont 10 en formation continue, soit le tiers. Les effectifs sur les cinq dernières années étaient compris entre 19 et 28 étudiants. Le nombre de dossiers de candidature pourrait pourtant permettre chaque année l'inscription d'une trentaine d'étudiants. L'Université doit privilégier une forte sélection. Il est intéressant de réserver des places pour les étudiants en formation continue, mais la demande actuelle des professionnels est très en deçà : 17 % en 2014 soit 5 étudiants.</p> <p>La majorité des étudiants est titulaire d'un brevet de technicien supérieur (BTS) ; entre 32 et 71 % (65 % pour la rentrée 2014). Les étudiants venant de deuxième année de licence (L2) ne semblent pas intéressés (sauf en 2012) par cette formation : 2 étudiants en 2013 et 1 en 2014.</p> <p>Le taux de réussite à l'examen a été élevé dans les années 2011-2012-2013 (100 % en 2011). Le très net recul en 2014 (68 %) aurait mérité des explications.</p> <p>On ne dispose pas d'enquête interne, mais l'enquête nationale a été effectuée en 2011-2012-2013 avec un taux de réponse correct (entre 66,6 % et 83,3 %).</p> <p>Le taux d'insertion révélé par l'enquête nationale était très inquiétant : 18 mois après l'obtention du diplôme il n'y avait qu'1 diplômé sur 2 qui avait trouvé un emploi en 2011 (diplôme de 2009) - sans doute en raison de la crise dans l'immobilier, car la situation s'est améliorée en 2012 (67 %) et surtout en 2013, 81 % des diplômés de 2010 et de 2011 avaient trouvé un emploi. Le taux d'insertion est correct pour les diplômés de 2011, mais</p>

	<p>depuis cette date on n'a plus d'informations.</p> <p>Il est indiqué que les diplômés ayant trouvé un emploi occupent des postes qui correspondent à leur formation, mais sans enquête interne on ne peut vérifier cette information.</p>
--	---

Place de la recherche	<p>Il s'agit d'une formation professionnelle qui n'a pas vocation à former les étudiants à la recherche. En revanche, comme les emplois visés nécessitent des compétences en matière de recherche documentaire, de veille juridique, etc., la formation a mis en place des moyens pour sensibiliser les étudiants à la recherche. Cela se fait à travers les journées d'étude et les colloques organisés par la formation ou par l'UFR de Droit, Economie, Gestion et AES. Les étudiants sont incités à assister à ces manifestations.</p>
Place de la professionnalisation	<p>La professionnalisation se fait à travers le choix des matières enseignées qui apportent les savoirs et savoir-faire nécessaires, et à travers le projet tuteuré qui confronte l'étudiant à la réalité du terrain. Des conférences, avec la présence des acteurs de l'immobilier, contribuent à la professionnalisation de la formation, tout comme l'organisation d'un salon annuel de rencontres et d'une journée « portes ouvertes ».</p> <p>Il est dommage que cette formation ne soit pas proposée en formation par alternance, et qu'il n'y ait pas de partenariat formalisé avec des entreprises du secteur.</p> <p>La fiche du répertoire National des Certifications Professionnelles (RNCP) jointe est particulièrement claire. Les métiers visés et les unités d'enseignement (UE) sont bien détaillés.</p>
Place des projets et stages	<p>Le stage se déroule en fin de cursus à partir de la fin du mois de mars. Il doit avoir une durée de 12 semaines et s'effectuer dans une entreprise du secteur immobilier. L'encadrement de l'étudiant durant son stage semble de qualité. Le suivi de la formation « terrain » est sous la responsabilité d'un maître de stage et le suivi pédagogique est assuré par un enseignant référent de l'Université. Ce dernier doit assurer une visite dans l'entreprise.</p> <p>En fin de stage, le maître de stage doit transmettre à l'Université une fiche sur laquelle il porte son appréciation sur le déroulement du stage et le comportement du stagiaire. Le stage donne lieu à la rédaction d'un rapport écrit qui rend compte du travail effectué et des compétences acquises. Ce rapport fait l'objet d'une soutenance orale devant l'enseignant référent et en présence du maître de stage s'il le souhaite.</p> <p>Le projet tuteuré est réalisé en groupe. Ce travail donne lieu à une soutenance devant un jury d'enseignants et l'ensemble de la promotion. Il manque des précisions concernant le jury, les notes attribuées à l'écrit et à l'oral</p> <p>La réalisation en groupe semble compliquée, les étudiants effectuant leur stage dans diverses entreprises et les problématiques rencontrées étant forcément différentes.</p>
Place de l'international	<p>En raison de la spécificité de la formation, la place de l'international est réduite. L'Université souhaite mettre l'accent sur l'importance d'une bonne maîtrise de l'anglais (par des volumes d'enseignement importants) afin de faciliter les transactions avec les anglo-saxons attirés par la région bretonne.</p> <p>Cette formation est cependant peu adaptée à des étudiants étrangers en raison de la complexité et des spécificités de la législation française dans le domaine de l'immobilier.</p>
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	<p>En principe, cette formation accueille des étudiants de différentes origines disciplinaires, titulaires d'un diplôme de niveau bac+2 de droit, de gestion, d'AES, d'un DUT ou d'un BTS. Mais ce sont les étudiants titulaires d'un BTS qui sont toujours majoritaires. Cette LP attire peu d'étudiants venant de L2. Les candidats au diplôme peuvent aussi solliciter une VAE. Le nombre de ces demandes est fluctuant (de deux à quatre demandes annuelles). Dans la moitié des cas, la validation n'est que partielle et le candidat doit compléter sa formation en assistant aux enseignements des UE qu'il n'a pas obtenues.</p>

	<p>La proposition de mise à niveau grâce à un module de 45 heures est pertinente. Ce module permet d'homogénéiser les connaissances de base. Il ne donne pas lieu à l'attribution de crédits européens. Il n'existe pas d'autre dispositif d'aide à la réussite, alors qu'il a été constaté en 2014 un taux d'échec élevé, sans explication.</p>
<p>Modalités d'enseignement et place du numérique</p>	<p>La formation se fait en présentiel, et la présence des étudiants en cours est contrôlée. Les enseignements prennent la forme de cours magistraux et de travaux dirigés. L'enseignement obligatoire portant sur la maîtrise des logiciels courants ainsi que l'utilisation d'un système de gestion des bases de données est une excellente initiative qui aidera l'intégration professionnelle des étudiants.</p> <p>La possibilité de passer le C2i (Certificat informatique et Internet), certification nationale portant sur les compétences numériques et qui s'inscrit dans une démarche européenne, est également utile aux étudiants.</p> <p>Ces derniers disposent d'une messagerie électronique et d'une bibliothèque en ligne. Les enseignants peuvent déposer des documents relatifs à leurs cours sur une plateforme de cours en ligne. Le numérique occupe une place importante dans cette formation.</p> <p>L'Université prévoit des adaptations pour les étudiants qui se trouvent dans des situations de handicap. Ils peuvent obtenir un aménagement de leurs conditions d'études (les horaires, une aide matérielle, le report des journées d'examen, etc.). Les sportifs de haut niveau, les étudiants salariés et les artistes peuvent également être accueillis et bénéficier de ces aménagements. Mais le dossier ne précise pas si des étudiants se trouvant dans ces situations ont été inscrits.</p>
<p>Evaluation des étudiants</p>	<p>Il est surprenant de constater l'absence de contrôle continu sauf pour une UE (« Pathologie du bâtiment »). Une session d'examen est organisée à la fin de chaque semestre.</p> <p>Les épreuves sont majoritairement des épreuves écrites d'une durée de une à deux heures. Le redoublement est possible, et le redoublant a la possibilité de conserver les notes des enseignements pour lesquels il a obtenu une note au moins égale à 8/20. Le jury de diplôme est composé d'au moins trois membres de l'équipe enseignante. Le jury doit comporter au moins ¼ de professionnels de l'équipe pédagogique et au plus la moitié.</p> <p>La composition du jury est proposée par le responsable de la formation et validée par le président de l'Université.</p>
<p>Suivi de l'acquisition des compétences</p>	<p>Le dossier indique que les étudiants disposent d'un livret destiné à présenter la formation ainsi que ses objectifs et les compétences visées. Ce livret est en réalité un « livret d'accueil » sans rapport avec le suivi de l'acquisition des compétences.</p> <p>Sans contrôle continu et sans point d'étape pour valider la progression pédagogique, il paraît difficile de suivre l'acquisition des compétences.</p> <p>Pendant la durée du stage, il n'est pas prévu d'évaluer régulièrement les compétences, il faut attendre la fin du stage pour connaître les appréciations du maître de stage.</p> <p>Les fiches RNCP et supplément au diplôme sont jointes au dossier.</p>
<p>Suivi des diplômés</p>	<p>Il n'est pas indiqué les raisons de l'absence d'étude interne, qui nous prive d'informations sur les promotions depuis 2012.</p> <p>Dans le dossier, il est précisé la mise en place, via un observatoire des étudiants, d'un service commun chargé du suivi des étudiants, cependant on ne dispose d'aucune information sur l'insertion des diplômés depuis 2011.</p> <p>En l'absence d'enquête interne, et malgré l'intérêt que la responsable de la formation semble porter au suivi de ses étudiants, il manque des données pour mettre en place des solutions d'adaptation.</p>
<p>Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation</p>	<p>Il existe un conseil dit de perfectionnement qui n'intègre pas, semble-t-il, les professionnels et les étudiants. Il est constitué des membres de l'équipe enseignante, du doyen ou son représentant et d'un membre de la formation continue, et se réunit une fois par an. On n'a pas d'information concernant les travaux de ce conseil, hormis en 2014 avec la création</p>

	<p>d'un module de mise à niveau.</p> <p>Le dossier mentionne l'existence de procédures d'autoévaluation de la formation. Un premier questionnaire détaillé, géré par les services de l'UBO, est soumis aux étudiants. Un deuxième questionnaire est proposé aux étudiants en fin d'année leur demandant d'émettre un avis sur chaque unité d'enseignement. Les réponses peuvent être communiquées au conseil de perfectionnement si nécessaire. Elles sont en tout cas communiquées à chaque enseignant concerné.</p> <p>La présence de questionnaires est positive, mais l'un intervient trop tard et l'autre peut rester confidentiel. Il serait préférable d'avoir des informations durant l'année de formation et de pouvoir réagir sans attendre l'année suivante.</p> <p>Certes, les effectifs sont peu importants, et la responsable de la formation rencontre chaque semaine les étudiants, mais l'évolution de la formation mériterait un suivi formalisé.</p>
--	---

Observations de l'établissement

Brest, le 18 juillet 2016,

Le Vice-Président formation tout au long de la vie en charge de la Commission de la Formation et de la Vie Universitaire

Au Haut Conseil de l'Evaluation de la Recherche et de l'Enseignement Supérieur

Direction des Etudes et de la Vie Etudiante

AM/KB/2016/n°

Affaire suivie par
Kristen Bosser

Téléphone
02.98.01.60.19

Fax
02.98.01.60.01

Mél.
directrice.deve@univ-brest.fr

Objet : Retour sur les rapports d'évaluation de l'offre de formation « 2012-2016 »

L'université de Bretagne Occidentale remercie le HCERES et l'ensemble des évaluateurs pour le travail qu'ils ont réalisé. Les remarques et recommandations seront d'une aide précieuse dans le cadre de la mise en œuvre de la future offre de formation de notre établissement.

L'évaluation de cette formation n'appelle pas de commentaire.

Je vous prie d'agréer l'expression de ma considération la plus distinguée.

Pour le Président et par délégation,

Le Vice-Président formation tout au long de la vie en charge de la CFVU,



Abdeslam MAMOUNE

Au :

Haut Conseil de l'Evaluation de la Recherche et de l'Enseignement Supérieur

**2 rue Albert Einstein
75013 PARIS**