

HCERES

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

Département d'évaluation des formations



Rapport d'évaluation

Licence professionnelle Gestionnaire des biens immobiliers

Université de La Rochelle

Campagne d'évaluation 2016-2017 (Vague C)

Rapport publié le 07/07/2017

HCERES

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

Département d'évaluation des 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 2016-2017

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

Champ(s) de formations : Société, entreprises et territoires

Établissement déposant : Université de La Rochelle

Établissement(s) cohabilité(s) : /

Présentation de la formation

La Licence professionnelle *Gestionnaire de biens immobiliers* a pour objectif de transmettre les connaissances et compétences en matière immobilière et spécialement en gestion locative. Elle vise à former des professionnels exerçant des fonctions de conseil auprès des investisseurs, d'accompagnement des acheteurs pour la gestion de leurs biens, et des professionnels assurant la globalité des fonctions attachées à la mission de gestionnaire du locatif. Les employeurs potentiels visés sont les agences immobilières, les agences spécialisées en location saisonnière, les syndicats de copropriété, les banques et assurances spécialisées en habitat ayant un service spécifique, les bailleurs sociaux et les structures de gestion de patrimoine.

La licence, créée en 2015, accueillera au minimum 8 et au maximum 12 étudiants (conformément à la réglementation régionale) ayant signé des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation. Les enseignements se déroulent en présentiel, ont lieu à l'Université de La Rochelle (ULR) et à l'Institut Supérieur de Formation par Alternance et Continue de la Rochelle (ISFAC). La formation propose une alternance hebdomadaire de deux jours d'enseignement et trois jours en entreprise.

Analyse

Objectifs
<p>La licence professionnelle (LP) vise à former des professionnels exerçant des fonctions de conseil auprès des investisseurs, d'accompagnement des acheteurs pour la gestion de leurs biens, et des professionnels assurant la globalité des fonctions attachées à la mission de gestionnaire du locatif. Créée en septembre 2015, elle accueille 11 étudiants ayant signé des contrats d'apprentissage ou de professionnalisation, cette même année. Les connaissances attendues et les compétences à acquérir apparaissent clairement dans le dossier, elles correspondent aux catégories de métiers visés, tous orientés autour de la gestion des biens immobiliers en lien avec les enseignements donnés.</p> <p>Les cours ont lieu à l'ULR et à l'ISFAC, sans que la répartition des heures assurées dans chaque établissement apparaisse. Les emplois réellement occupés ne pourront être identifiés que prochainement au vu de la récente ouverture de la formation.</p>
Organisation
<p>Les enseignements sont prévus sur le seul 1^{er} semestre ; ce qui est confirmé par l'annexe descriptive du diplôme. Le rythme hebdomadaire de l'alternance étant de deux jours d'enseignement et de trois jours en entreprise, cela n'est pas faisable en un seul semestre. Une répartition des enseignements sur les deux semestres serait plus appropriée.</p> <p>L'ensemble des unités d'enseignements (UE) offre un contenu lisible de la formation, en adéquation avec les objectifs professionnels présentés.</p>

L'étendue de la collaboration avec l'ISFAC, partenaire essentiel de la formation n'est pas totalement explicite. Si la co-direction de la LP est assurée par un enseignant-chercheur de l'ULR et une responsable de l'ISFAC, il n'est pas précisé si une convention de partenariat existe. L'ISFAC apporte des locaux, des compétences, des intervenants, une mise en relation des futurs alternants avec les entreprises, mais l'ampleur réelle de ces moyens mis à disposition de la LP manque de précision.

Positionnement dans l'environnement

Le positionnement de la LP est uniquement envisagé par rapport à des formations similaires présentes sur l'arc atlantique : trois LP (*Commerce, spécialité Gestion et transactions immobilières* à l'Université de Bordeaux IV, *Négociation et promotion immobilière* à l'Université de Rennes I et *Métiers de l'immobilier* à l'Université de Limoges) et une certification professionnelle (« Gestion d'affaires immobilières » du groupe EPSI à Nantes). L'ensemble de l'offre universitaire en ce domaine est jugé assez pauvre, il n'y aurait donc par de pression concurrentielle sur ce contenu de formation.

Les liens entre la formation et l'environnement socio-économique sont difficiles à évaluer au vu du peu d'informations données. Les entreprises d'accueil des alternants au sein de ces catégories ne sont pas définies. L'environnement socio-économique local et régional n'est donc évoqué que de façon très générale dans la liste des secteurs d'activités listés (et donc de catégories d'entreprises et organismes visés) dans la fiche du répertoire national des certifications professionnelles (RNCP).

Equipe pédagogique

L'équipe pédagogique est composée de deux Maîtres de Conférences (MCF), un Professeur Agrégé (PRAG), un Professeur Certifié (PRCE), et un Professeur Associé (PAST) n'assurant que 108,5 heures, soit environ 22, 60 % du nombre d'heures total et de 12 professionnels. Ces derniers étant chargés de 371,5 heures de cours, soit plus de 77,40 % du nombre d'heures total de 480 heures, ce qui est trop important. 190,5 heures de cours (plus de 51 %) sont assurées par cinq formateurs/consultants, dont le cœur de métier est en adéquation avec les enseignements dispensés. Ainsi, les qualifications des différents intervenants sont toutes pertinentes par rapport aux enseignements effectués.

Toutefois, s'agissant d'une formation universitaire, la composition de l'équipe pédagogique est déséquilibrée, ne comptant que deux enseignants-chercheurs n'assurant que 6 % du total des heures de cours (28,5 heures) et deux enseignants de l'université (8 heures de cours soit 16,70 % du total).

Concernant les responsabilités des membres de l'équipe pédagogique, le dossier mentionne deux directrices du diplôme : une MCF de la Faculté de droit (chargée des projets tutorés représentant 4,5 heures de cours) et la directrice de l'ISFAC (chargées aussi des projets tutorés à hauteur de 20,5 heures de cours). Le pilotage de la formation est partagé entre les deux établissements. Les réunions des directrices s'organisent de manière informelle selon les besoins. Aucune réunion de l'équipe pédagogique n'est mentionnée.

Effectifs, insertion professionnelle et poursuite d'études

Les informations fournies sont limitées du fait que la LP n'a connu qu'une 1^{ère} année de fonctionnement.

La formation a été créée en septembre 2015 : il s'agit donc, en 2015/2016, des premières inscriptions dans cette LP. Elle compte onze inscrits, dont neuf viennent de brevet de technicien supérieur - brevet de technicien supérieur agricole (BTS - BTSA). Le nombre de candidats n'est pas précisé ; il aurait notamment été utile de savoir dans quelle mesure les contrats d'apprentissage ou de professionnalisation non obtenus n'avaient pas permis de retenir des admis dans la formation.

Les effectifs sont conformes à la réglementation régionale qui limite les contrats d'apprentissage entre 8 et 12. Cette licence compte huit contrats d'apprentissage, auxquels s'ajoutent deux contrats de professionnalisation en 2015/2016. Du fait de cette seule année de fonctionnement, il n'est pas possible d'apprécier l'insertion professionnelle, la poursuite d'études, ... A court terme, pour cette 1^{ère} promotion, la majorité des entreprises accueillant des alternants s'est engagée à les embaucher.

Place de la recherche

Le dossier mentionne que les travaux de recherche des membres de l'équipe pédagogique et de l'équipe enseignante sont valorisés au sein de la formation qui en bénéficie en matière de pédagogie universitaire. Cependant, la formation n'est adossée à aucun laboratoire de recherche et l'équipe pédagogique ne compte que deux enseignants-chercheurs spécialisés en droit qui ne sont chargés que de 28,5 heures d'enseignement : 4,5 heures pour les projets tutorés pour la responsable de la licence et pour le 2nd MCF, 24 heures de cours en « Introduction générale au droit » et « Contrats et successions », soit moins de 6 % du nombre total d'heures. Cependant, s'agissant d'une LP, cette place limitée de la recherche ne constitue pas un réel point faible.

Place de la professionnalisation
<p>La modalité alternance est exclusive (contrats d'apprentissage et contrats de professionnalisation) et cette démarche a été un succès dès la 1^{ère} année de fonctionnement de la LP. L'absence du livret de l'apprenti en annexe rend difficile l'évaluation de son adéquation aux objectifs de professionnalisation exposés dans la fiche RNCP.</p> <p>Les missions du bureau d'aide à l'insertion professionnelle (BAIP) de l'ULR sont communiquées sans préciser le nombre d'étudiants de la formation qui utilisent ce service. Le dossier manque de réflexion sur les métiers, de dispositifs d'accompagnement du projet professionnel, de contacts avec le milieu socio-économique ou d'atelier de mise en situation. La fiche RNCP précise clairement les objectifs de formation de professionnels exerçant des fonctions de conseil auprès des investisseurs, d'accompagnement des acheteurs pour la gestion de leurs biens, et de professionnels assurant la globalité des fonctions attachées à la mission de gestionnaire du locatif. Les missions sont également bien détaillées et les secteurs d'activités (les employeurs potentiels) sont bien identifiés. En ce qui concerne les compétences et capacités devant être évaluées, il est ici autant question de connaissances que de compétences. Par contre, les métiers visés sont insuffisamment identifiés. Deux fiches du répertoire opérationnel des métiers et des emplois (ROME) sont citées : la fiche C1501 (« Gérance immobilière ») et la fiche C1502 (« Gestion locative immobilière »).</p> <p>La fiche C1501 comporte 35 appellations de métiers (qualifiés, à un bon niveau de responsabilités), et la fiche C1502 en comporte 24 (dont 25 % de niveau agents/employés) : les principales catégories de métiers visées ne sont pas clairement spécifiées dans la fiche RNCP.</p>
Place des projets et des stages
<p>Les projets tutorés sont déterminés en accord avec le responsable de l'alternant en entreprise, mais il n'est pas précisé si cet accord est conclu avec un éventuel tuteur de l'équipe pédagogique et/ou l'étudiant concerné. Aucun exemple de thème de projet tutoré n'est donné. 25 heures sont allouées à l'encadrement du projet tutoré et du rapport d'activité, et 100 heures de travail sont prévus par étudiant alors que 150 heures devraient être programmées en LP. De plus, le dossier manque d'information sur le suivi, ne précisant pas s'il est complété en interne dans l'entreprise d'accueil. Le soutien du BAIP aux étudiants est rappelé mais il ne semble s'appliquer qu'aux stages et emplois. Par contre, le rôle essentiel de l'ISFAC, du Pôle alternance et de la Faculté de droit de l'ULR sont soulignés : soutien logistique et mise à disposition partiel d'un secrétariat par le Pôle alternance, accueil en entreprise assuré par l'ISFAC. Ce dernier point signifiant probablement que l'ISFAC met en contact les inscrits avec l'offre de contrats des entreprises. Le rapport d'activité (le « rapport de stage » des alternants) et le projet tutoré sont évalués par un jury composé des deux responsables de la formation et des tuteurs en entreprise.</p>
Place de l'international
<p>La formation n'a pas de véritable dimension internationale, ce qui n'est pas problématique au regard de la finalité de la formation. En dehors d'un module de langue vivante de 18 heures par semestre qui devrait être assuré (ici seulement 30 heures d'anglais professionnel sur l'année), dans la LP comme dans toutes les mentions de licence de l'ULR, une mobilité étudiante sortante est financée par des bourses accordées par la Communauté d'agglomération de La Rochelle. Mais cette disposition ne peut s'appliquer dans le cas d'une LP en apprentissage et contrats de professionnalisation.</p>
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite
<p>Le recrutement est réalisé en deux temps : un examen du dossier puis, un éventuel entretien et, le cas échéant, une admission définitive conditionnée par la signature d'un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Il est effectué par les deux responsables de la formation et le jury ne comporte donc pas de professionnels, alors que la cohérence du projet professionnel est évaluée. Il n'existe pas actuellement de passerelles ou dispositifs d'aide à la réussite. Seule une remise à niveau est programmée, une « Initiation à la comptabilité » (volume horaire non chiffré) pour les étudiants n'ayant pas abordé la comptabilité avant leur entrée dans la formation. Le dossier mentionne également la possibilité de la mise en place d'un suivi individuel, en cas de difficulté d'un étudiant, sans en préciser les modalités.</p>
Modalités d'enseignement et place du numérique
<p>Peu d'informations sont données sur ces points. Le dossier de présentation indique que les enseignements de cette formation par alternance ont lieu en présentiel et prennent la forme d'exercices pratiques. Le tableau des UE indique (sauf pour l'initiation à la comptabilité, cours facultatif, où rien n'est indiqué dans le tableau des UE) qu'il s'agit uniquement de travaux dirigés. La fiche RNCP le confirme pour l'ensemble des enseignements. Alors que la fiche « Annexe descriptive au diplôme » (ADD) précise que les enseignements sont assurés sous la forme de cours magistraux (CM), travaux dirigés (TD) et travaux pratiques (TP). La fiche ADD doit être rectifiée et n'inclure que des TD. La plateforme numérique de l'université, qui permet de mettre en ligne les cours et les exercices, est évoquée, sans que soit précisée l'utilisation qu'en font effectivement les étudiants de la LP. L'acquisition par l'URL d'un logiciel permet de réaliser les enseignements en gestion. Aucun exemple concret n'est fourni concernant l'utilisation de ce logiciel par les enseignants.</p>

Evaluation des étudiants
<p>Le principe d'une double moyenne a été retenu : le diplôme de la LP est délivré aux étudiants ayant obtenu à la fois, une moyenne générale égale ou supérieure à 10 sur 20 à l'ensemble des UE y compris le projet tutoré et le stage, et une moyenne égale ou supérieure à 10 sur 20 à l'ensemble constitué du projet tutoré et du stage. Le projet tutoré et le stage donnent lieu à une soutenance devant un jury composé des responsables de la formation et des tuteurs en entreprise. Le dossier ne donne aucune information sur les jurys d'examens de la LP : leur composition, leurs modalités de fonctionnement, ... Il est nécessaire d'apporter ces précisions.</p>
Suivi de l'acquisition de compétences
<p>Il est seulement indiqué que le livret de l'apprenti sert de support au suivi de l'acquisition de compétences, sans que celui-ci ne soit communiqué ou présenté : il est commun aux étudiants ayant signé un contrat d'apprentissage ou de professionnalisation. Des visites d'entreprises sont réalisées en cours de formation. Les connaissances et compétences que doit acquérir l'étudiant sont clairement énoncées dans la fiche RNCP et la fiche ADD.</p>
Suivi des diplômés
<p>Du fait de l'ouverture récente de la formation, aucun suivi n'a pu être mis en place. Toutefois, la formation s'appuiera sur le suivi des diplômés à 30 mois (par l'observatoire des formations, de l'insertion et de la vie étudiante) dans le cadre du dispositif mis en place par l'Université. Il est renforcé depuis 2016 par un outil complémentaire permettant de connaître l'insertion professionnelle des diplômés de l'année N-1. Il est également prévu d'impliquer l'ISFAC dans ce suivi. S'agissant d'une nouvelle formation, la création du réseau des anciens dès l'obtention du diplôme par les premières promotions, permettrait de garder un lien avec eux.</p>
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation
<p>Un conseil de perfectionnement (CP) se réunit une fois par an, à la fin de l'année. Aucune information n'est donnée sur sa composition. L'évaluation des enseignements par les étudiants est réalisée via moodle à partir du dispositif développé par l'université. Les dernières modalités mises en place à l'initiative du Conseil de la Formation et de la Vie Universitaire de l'université semblent avoir porté leurs fruits en augmentant significativement les taux de réponse à l'enquête (de 7 % en 2011 en licence à 46,50 % en 2014 en 3^{ème} année de licence (L3). Les résultats de ces évaluations sont ensuite présentés en conseil de perfectionnement et font l'objet de recommandations à destination de l'équipe enseignante et/ou du personnel administratif. Aucune précision n'est cependant donnée concernant spécifiquement la LP et la 1^{ère} promotion.</p>

Conclusion de l'évaluation

Points forts :

- Le choix de l'alternance (contrats d'apprentissage et contrats de professionnalisation), débouche sur un succès de cette démarche obtenu dès la 1^{ère} année de fonctionnement.
- Les connaissances attendues et les compétences à acquérir pour atteindre les catégories de métiers visés ont été bien identifiées, dès la phase de démarrage de la formation.
- La collaboration avec l'ISFAC, partenaire de l'apprentissage, est pertinente du point de vue de l'accueil effectif des étudiants en entreprise.
- La formation propose une spécialisation dans la gestion des biens immobiliers qui trouve sa place dans l'offre universitaire.

Points faibles :

- Un problème de pilotage de la formation à différents niveaux : réunions inexistantes de l'équipe pédagogique, absence d'information sur la composition des jurys ou du conseil de perfectionnement, réunions informelles des responsables, collaboration avec l'ISFAC peu explicite.
- Une sous-représentation des universitaires dans la composition de l'équipe pédagogique et dans la répartition des heures d'enseignement assurées pour une formation universitaire.

Avis global et recommandations :

La formation affiche une réelle réussite en matière de mise en œuvre de la modalité apprentissage et contrats de professionnalisation, ce qui ne va pas de soi lors d'une 1^{ère} année de fonctionnement. Mais elle devrait consolider ce 1^{er} succès en réunissant certaines conditions indispensables à son développement.

Tout d'abord, les modalités de pilotage de la licence restent à préciser ; il est nécessaire de convoquer des réunions régulières de l'équipe pédagogique et d'intégrer diverses catégories d'intervenants dans le conseil de perfectionnement.

De plus, la présence des enseignants-chercheurs de l'établissement doit être renforcée, à la fois en nombre mais aussi en heures effectuées, afin d'accroître leur poids au sein de l'équipe pédagogique, s'agissant d'une formation universitaire. Les enseignants-chercheurs sont en effet en nombre insuffisant, n'assurant que 5,90 % du total des heures assurées, même si ceux-ci ont des spécialités en lien avec l'objet de la formation, surtout en comparaison avec les 74,40 % assurées par des professionnels.

Une clarification sur le partage des 25 heures énoncées entre l'encadrement du projet tutoré et le rapport d'activité serait appréciable, accompagnée de la fixation d'objectifs pédagogiques, dans le cadre du projet professionnel des étudiants.

Il faudrait également expliciter la collaboration avec l'ISFAC afin de faire ressortir précisément l'engagement de chacun des partenaires dans la formation. Dans l'optique de formaliser cette coopération, une convention de partenariat serait appropriée, si ce n'est pas déjà le cas.

S'agissant d'une formation en lien direct avec les entreprises, il est nécessaire d'apporter plus d'informations sur ces acteurs économiques et d'envisager la création d'un réseau professionnel (bien que le dossier sous-entende la participation active de l'ISFAC dans ce domaine). La fiche RNCP doit préciser de manière claire les métiers visés par la formation. Enfin, la création du réseau des anciens dès l'obtention du diplôme par les premières promotions, permettrait de garder un lien avec eux ; ce qui pourrait être bénéfique pour les futurs diplômés.

Observations de l'établissement

L'établissement n'a pas fourni d'observations.