

HCERES

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

Département d'évaluation des formations



Rapport d'évaluation

Licence professionnelle Métiers de l'immobilier

Université de Haute Alsace

Campagne d'évaluation 2016-2017 (Vague C)

Rapport publié le 20/07/2017

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 : Droit, politique et sociétés

Établissement déposant : Université de Haute-Alsace

Établissement(s) cohabilité(s) : /

Présentation de la formation

La licence professionnelle (LP) *Métiers de l'immobilier* portée par l'institut universitaire de technologie (IUT) de Colmar vise à doter les étudiants des connaissances et compétences techniques, juridiques et méthodologiques nécessaires à l'exercice d'une fonction de cadre intermédiaire dans la promotion, la transaction, ou la gestion immobilière, au sein d'entreprises spécialisées intervenant (directement ou sous forme de courtage) sur ce marché, que ce soit dans le secteur public ou privé.

L'objectif annoncé est double :

Répondre à l'acquisition des connaissances et compétences nouvelles liées à un marché en pleine restructuration (notamment réglementaire).

Permettre aux étudiants l'appropriation des fondements de leur future activité professionnelle.

La formation se déroule en alternance de deux jours en formation académique et trois jours en immersion professionnelle, au sein d'une structure publique ou privée.

L'essentiel de la formation se présente sous la forme d'un tronc commun auquel s'ajoute un module complémentaire au choix entre « transaction » ou « syndic de copropriété ».

Une partie du tronc commun est dispensé sous forme d'enseignements transversaux ciblant des apports méthodologiques, langues étrangères, multimédia, décoration intérieure...

La formation est organisée en deux unités d'enseignement (UE) à dominante théorique, combinées à deux UE à dominante pratique. L'ensemble est complété par deux UE ciblant l'expérience professionnelle, à travers deux missions spécifiques à réaliser en entreprise.

L'enseignement se déroule essentiellement en présentiel dans les locaux de l'IUT de Colmar.

Analyse

Objectifs

Les objectifs de la formation sont remarquablement déclinés, explicités et justifiés.
Ils conjuguent la situation d'un marché de l'immobilier très volatil, suite à une crise très forte en 2009.

Comme suite à la crise financière de 2008 vis-à-vis des organismes financiers, il a été nécessaire de restructurer le secteur immobilier en refixant des principes et surtout des règles strictes, parfois très contraignantes et dans tous les cas faisant appels à des connaissances et des compétences variées que ce soit dans le domaine du droit, de la gestion, de la négociation ou encore du management.

Une liste détaillée et judicieuse précise chacun des deux objectifs visés, complétée par l'annonce des vecteurs de renforcement de l'accompagnement de la réussite priorisés durant la formation (contrôle continu, suivi strict des absences, présence forte auprès des entreprises) puis après l'obtention du diplôme (suivi qualitatif de la réalité des situations d'insertion).

Les débouchés sont à leur tour spécifiés, et correspondent à un niveau de cadres intermédiaires insérables dans chacun des maillons de la chaîne de l'immobilier.

Organisée dans le cadre de partenariats privilégiés avec des professionnels de l'immobilier du secteur géoéconomique de l'université de Haute Alsace (UHA), les objectifs sont ambitieux, mais adaptés, tant par leur adéquation avec les besoins du marché, que par la qualité d'accompagnement présentée dans le dossier, qui se trouve confortée par les chiffres d'insertion fournis.

Organisation

La LP est structurée et cohérente avec le double objectif de compétences et de professionnalisation.

Le programme, extrêmement riche et varié, est adapté et soutenu par une équipe pédagogique qui réfléchit en permanence à des adaptations, pour le maintenir en phase avec un marché très évolutif.

La LP est en alternance. Le rythme de deux jours de formation académique/ trois jours d'immersion professionnelle permet une intégration immédiate dans l'entreprise et par conséquent la vision globale d'une activité développée sur l'ensemble d'une année.

Le programme est bâti sur une répartition équilibrée des volumes d'aspects théoriques (220 heures sur deux UE), essentiellement juridiques et réglementaires et d'aspects pratiques (200 heures sur deux UE) avec les notions de stratégie, gestion, négociation, management.

Le souci d'équilibre est conforté dès la première UE par la mise à niveau des étudiants dont les profils sont très variés, à travers un module de 20 heures sur la présentation des enjeux et contraintes des activités immobilières doublé d'un module de 60 heures sur la mise à niveau sur les bases du droit (public, des contrats, de la gestion d'entreprise).

Enfin, deux UE confortent l'expérience professionnelle, par le projet tuteuré et le stage.

Si l'essentiel de la formation est un tronc commun, deux modules de 20 heures sont toutefois proposés pour approfondir au choix l'aspect transaction ou l'aspect syndic de copropriété.

Enfin des enseignements transversaux sont dispensés à hauteur de 120 heures ciblant des apports méthodologiques, langues étrangères, multimédia, décoration intérieure, logiciels de gestion...

Positionnement dans l'environnement

La formation est à plusieurs titres, très judicieusement positionnée et intégrée dans son environnement tant académique que professionnel.

C'est clairement sur ce créneau que s'est positionnée la formation, et ce n'est certainement pas un hasard si l'on considère que c'est la même responsable de formation, le même positionnement, et la même argumentation que pour la LP *Conseils en assurance et services financiers*.

C'est l'unique LP relevant de cette spécialité dans la région, une autre licence sur l'immobilier existant à l'université de Lorraine, mais se limitant à l'administration des biens et le syndic de copropriété. Ainsi ses spécificités et notamment l'alternance, différencient la formation des autres formations proposées dans le même domaine (six autres en France, mais formations à temps plein) et la positionnent comme complémentaire à l'offre existante et en tout état de cause lui confère une adéquation totale avec les besoins d'un marché notamment sur le bassin d'emploi de l'UHA.

On peut rajouter à ce positionnement l'adéquation totale du recours à des enseignants chercheurs du centre européen de recherche sur le risque, le droit des accidents collectifs et des catastrophes (CERDACC) qui renforce l'approche risque dans sa diversité et développe la maîtrise préventive et sécuritaire très centrale dans les préoccupations dans la restructuration en cours.

L'implication des secteurs d'activité vient également consolider la formation dans le domaine professionnalisant, à travers leur participation aux recrutements, accueil des apprentis enseignements participation à des jurys...).

C'est le cas de la fédération nationale de l'immobilier (FNAIM), de l'union nationale de la propriété immobilière (UNPI), d'associations de bailleurs sociaux, d'offices publics de l'habitat, de sociétés appartenant à des grands groupes immobiliers nationaux, mais également des petites structures et agences immobilières locales...

Equipe pédagogique

L'équipe pédagogique est constituée de la responsable de la formation (professeur certifié (PRCE) intervenant 20 heures), entourée d'un autre PRCE (20 heures), et de quatre enseignants chercheurs (20 heures chacun).

Les intervenants professionnels sont au nombre de 10 qui interviennent 20 heures chacun, plus trois qui interviennent 20 heures.

Ainsi on constate là encore une volonté forte de diversité et de professionnalisation, avec 68% des effectifs intervenants et 71% du volume horaire représenté par des professionnels.

La responsable de formation assure la coordination globale de l'équipe pédagogique et notamment le recrutement des intervenants professionnels et organisation des modules, ainsi que la planification et la conduite des trois réunions pédagogiques annuelles (réunion de rentrée, réunion à mi-parcours et Conseil de perfectionnement). Elle souligne la difficulté à concilier la multitude de contraintes de disponibilité de chacun.

Il serait souhaitable de veiller à renforcer encore la maîtrise du niveau académique, mais également d'une approche universitaire en poursuivant l'effort réalisé par l'intégration dans l'équipe pédagogique d'un enseignant chercheur. L'intégration d'un autre enseignant chercheur, conforterait ainsi l'objectif fort de structuration réglementaire et juridique à travers l'indépendance de cet intervenant vis-à-vis du marché visé.

Effectifs, insertion professionnelle et poursuite d'études

Les effectifs sont stabilisés à 20 étudiants par choix de l'équipe pédagogique afin d'assurer une insertion optimale adaptée à la réalité du marché du Grand-Est.

L'origine des étudiants inscrits est équilibrée entre diplôme universitaire de technologie (DUT) et brevet de technicien supérieur (BTS) avec épisodiquement un ou deux étudiants de seconde année de licence généraliste (L2).

De 100% d'étudiants en formation initiale en 2012, l'alternance est devenue la forme essentielle de participation à la formation sur les deux dernières années avec notamment 17 étudiants sur 20 en 2015 (plus deux en contrat de professionnalisation et un en formation continue).

Le taux de réussite au diplôme est à quasiment 100% chaque année, puisque sur les cinq dernières années, un seul étudiant n'a pas été diplômé en 2014/2015, et un autre en 2012/2013.

La poursuite d'étude est élevée pour une LP (visant essentiellement l'insertion immédiate post diplôme) avec quatre étudiants en 2012 et six étudiants en 2013 ayant poursuivi leurs études (enquête nationale de 2014 et 2015).

Le taux d'insertion est de 80% des répondants hors poursuite d'études sur les chiffres de l'enquête nationale et de 77% sur les années 2014 et 2015 pour l'enquête interne.

La responsable de formation précise que 75% des diplômés sont rapidement (1,3 mois en moyenne) en emploi stable, après la formation.

Les contrats sont essentiellement dans le domaine de l'immobilier, à 75% des contrats à durée indéterminée (CDI), et 25% agent commerciaux ou autoentrepreneur.

Le suivi des diplômés est une préoccupation forte tant sur l'aspect quantitatif que qualitatif, et l'analyse de la qualité de l'insertion et du devenir des diplômés est menée très régulièrement notamment dans le Conseil de perfectionnement. Il n'en est toutefois pas fait mention dans les comptes rendus de Conseils de perfectionnements déposés en annexe du dossier d'autoévaluation, et aucun élément dans le dossier ou en annexe n'étaye ces analyses fournies.

Place de la recherche

La place de la recherche se limite essentiellement à l'intervention d'enseignants chercheurs qui facilitent l'accompagnement en termes de méthodologie et de recherche bibliographique dans la réalisation des mémoires.

On peut rappeler ici toutefois comme évoqué dans plus haut l'intérêt du recours à des enseignants chercheurs du CERDACC qui renforce l'approche risque dans sa diversité et développe la maîtrise préventive et sécuritaire très centrale dans les préoccupations dans la restructuration en cours du marché.

Aucune précision toutefois ne permet de cerner la place réelle de la recherche (thème de mémoire...).

Place de la professionnalisation

La professionnalisation est une préoccupation centrale dans la conception et la mise en œuvre de la formation.

Le fort développement du recours à l'alternance en est un des marqueurs, mais de nombreux autres éléments sont mis en force pour atteindre cet objectif essentiel dans le positionnement et les objectifs du diplôme.

La fiche du répertoire national des certifications professionnelles (RNCP) très claire et sa mise à jour régulière par le Conseil de perfectionnement assurent une cohérence forte entre la formation et les besoins du marché, en particulier sur les compétences juridiques et réglementaires.

Le poids important des interventions réalisées par des professionnels et la diversité des intervenants professionnels sont également gages de cette professionnalisation.

Les contacts avec les professionnels orchestrés par l'université (salons régionaux de l'immobilier, journées professionnelles) se conjuguent avec les contacts plus formellement liés à la formation, tels que mémoires et soutenances de problématiques sélectionnées, et validées par le responsable de la formation, réunions avec les maîtres d'apprentissage, visites en entreprises dans le cadre des contrats d'apprentissage et de professionnalisation pour multiplier les occasions et la diversité des contextes de ces contacts professionnalisants.

La formation donne lieu à l'obtention de la carte professionnelle, certification délivrée par la chambre de commerce et d'industrie (CCI), incontournable pour qui veut travailler dans le domaine de l'immobilier (ouvrir une agence par exemple...), ce qui est une opportunité supplémentaire de conforter une employabilité immédiate après le diplôme.

Place des projets et des stages
<p>Les étudiants ont une phase très formalisée à travers deux UE visant une démarche professionnalisante. En formation initiale, un projet tuteuré (de 110 heures, représentant seulement 20°% du temps global de la formation) et un stage (de 16 semaines) ; en alternance deux missions successives réparties dans l'année. L'importance accordée à ces deux UE, se retrouve dans une structuration claire et cohérente de la définition des objectifs, des modalités de mise en place et d'accompagnement dans la préparation, la formalisation contractuelle et enfin dans le suivi et l'évaluation de ces stages, projets ou missions à travers des production d'écrit, une soutenance orale devant jury et pour les phases d'immersion en entreprise, une évaluation par l'entreprise des qualités personnelles et professionnelles de l'étudiant. Cet accompagnement strict de l'équipe pédagogique est une des clefs de la qualité et de l'efficacité de la formation, avec en particulier le souci de conserver un haut niveau d'exigence académique dans ces deux UE.</p>
Place de l'international
<p>Cette dimension n'est clairement pas priorisée, mais plutôt traitée ponctuellement, en fonction de opportunités que le positionnement géographique frontalier peut générer, comme par exemple, un étudiant qui trouverait un stage géographiquement compatible avec le rythme rapide de l'alternance (deux jours en formation/ trois jours en entreprise). Comme le précise la responsable de la formation, une ouverture sur l'internationale serait possible, avec toutefois la problématique de la langue que les quelques heures d'enseignement dispensées dans la formation ne suffiront pas à régler. Il est vraisemblable qu'une évolution vers cette ouverture internationale nécessiterait un reformatage total de la formation (recrutement, contenus, structure, profils des intervenants...) pour un enjeu très hypothétique.</p>
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite
<p>Le recrutement s'appuie sur un schéma classique en deux étapes, sélection sur dossier (résultats, commentaires des enseignants et qualité de définition du projet professionnel), puis entretien face à face (motivation, organisation du travail, capacité d'apprentissage). L'attractivité augmente sur les trois dernières années, permettant un recrutement plus sélectif des candidats tout en se limitant à la capacité d'accueil de la formation (+ 6°% annuels sur les deux dernières années pour atteindre 151 dossiers recevables traités en 2015/2016). On constate un équilibre dans la répartition d'origine des candidats en termes de diplôme DUT/BTS/L2 et en termes de profils juridique/commercial/managérial. On retrouve ainsi des étudiants provenant de DUT <i>Carrières juridiques, Techniques de commercialisation, Gestion des entreprises et des administrations, Gestion administrative et commerciale des administrations</i>, et de BTS <i>Négociation et relation client, Management des unités commerciales, Assistant manager, Assistant PME PMI, Professions immobilières, L2 Droit, Economie et gestion, Administration économique et sociale</i>. En revanche après sélection des dossiers puis, le choix final par les candidats admissibles, puis l'obtention ou non d'un contrat par les admissibles, cette répartition n'est plus du tout la même dans les inscrits définitifs (pour mémoire 9 DUT/10 BTS/1 L2 pour 2015). Compte tenu de la diversité des publics un dispositif de mise à niveau est prévu au sein d'une UE, avec un module de 20 heures sur la présentation des enjeux et contraintes des activités immobilières doublé d'un module de 60 heures sur la mise à niveau sur les basiques du droit (public, des contrats, de la gestion d'entreprise). La responsable de la formation regrette la difficulté à recruter des étudiants de L2, les bons éléments susceptibles d'être retenus, préférant s'orienter vers un master dans leur cursus d'origine, et voit dans ce constat une voie de progrès à creuser à travers une meilleure promotion de la formation auprès de ces publics.</p>
Modalités d'enseignement et place du numérique
<p>Même si le présentiel reste important dans la formation, une plateforme <i>MOODLE</i> sert de base au développement de la pédagogie inversée, en permettant l'accès à des cours transmis en ligne, en préparation à un rythme individualisé pour l'intégration de notions qui seront exploitées en heures présentiels en interaction et réflexion sur des études de cas et mises en situations professionnelles. 40 heures sont consacrées à la maîtrise des langues appliquées dans l'immobilier. Ce sont essentiellement l'anglais et l'allemand qui sont ciblés (espagnol en option), dans un enseignement dispensé par groupe de niveau et la possibilité d'obtenir deux certifications : le <i>Test of English for International Communication</i> (TOEIC) et le Goethe.</p>

Face à l'explosion de la digitalisation et des nouvelles technologies applicables au secteur de l'immobilier, la formation insiste fortement sur ces aspects (visites virtuelles caméra 360°Giroptic, applications *Apple Watch*, états des lieux sur Ipad...) et met à disposition sur le *MOODLE* des cours et cas pratiques, des articles de presse et autres ouvrages à consulter, l'accès à des forums...

Les étudiants ont la possibilité de passer le certificat informatique et internet (C2i).

L'équipe pédagogique réfléchit à la structuration de blocs de compétences qui serait mis à disposition de la formation continue de l'établissement, sous forme de programme d'environ 80 heures visant à proposer l'approfondissement de la connaissance des métiers de l'immobilier.

Evaluation des étudiants

Le processus d'évaluation des étudiants est à la fois clair, diversifié et connu de tous.

Un jury d'examen (composé par la responsable de formation et validé par le conseil de l'IUT de Colmar) a la double mission de valider l'inscription des étudiants en début d'année et de valider l'obtention ou non de l'examen en fin d'année.

Les modalités de contrôle des connaissances sont celles décrites dans le décret de création du diplôme, portées à la connaissance des étudiants lors de la réunion de rentrée et rappelées par les enseignants concernés tout au long de l'année.

Les formes d'évaluations sont très diverses (tests écrits oraux, travaux individuels ou de groupe, mises en situations...).

Suivi de l'acquisition de compétences

Ce suivi est très organisé et suit le modèle élaboré par les instances européennes.

L'utilisation du livret d'apprentissage a été élargi à l'ensemble des étudiants et permet de compléter les notes par une évaluation bipartite structurée et écrite par le maître d'apprentissage ou le maître de stage et l'enseignant tuteur, des compétences acquises par l'étudiant, en particulier en entreprise durant son immersion professionnelle.

Les supports fournis en annexe montrent la réalité de ce suivi très structuré et structurant.

Suivi des diplômés

Le suivi est réalisé à partir de plusieurs sources.

La dernière enquête de l'observatoire régional de l'enseignement supérieur et de l'insertion professionnelle (ORESIPÉ) date de 2013 et ne permet pas d'être efficace dans l'analyse de l'impact de la formation des différentes promotions compte tenu en particulier d'un taux de réponse faible. Le décalage est trop important entre la formation dont les effets sont analysés et la réalité de la formation en cours, avec notamment l'impact important du développement de l'alternance qui change fortement la situation.

Pour pallier à ce handicap, et avoir une analyse plus « réactive », le département a pris le relais en développant son propre suivi, et la responsable de la formation s'implique fortement dans le maintien du contact avec les anciens diplômés.

Elle souligne toutefois justement, que cette efficacité a un coût chronophage qui pourrait être amélioré par la mise en place d'un *phoning* par des étudiants, à l'instar de ce qui existe pour le DUT.

Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation

La responsable de la formation réunit chaque année un Conseil de perfectionnement représentatif de l'ensemble des partenaires de la formation.

Ce Conseil est composé du chef de département Carrières juridiques de l'IUT de Colmar, de la responsable du diplôme, du directeur du lycée Schongauer de Colmar, des intervenants enseignants et professionnels de la formation, d'un représentant de chacun des organismes FNAIM, CCI, mairie de Colmar, de deux professionnels recrutant régulièrement des apprentis, d'un ancien étudiant et d'un étudiant représentant la promotion en cours.

Il est difficile d'avoir une présence de tous les membres pour cause d'incompatibilité d'agenda. Toutefois la convocation trois semaines avant la réunion ouvre la possibilité de transmission d'échanges préalables bilatéraux.

Par ailleurs, tous les étudiants sont soumis à un questionnaire obligatoire de 43 questions d'évaluation de la formation (profil des étudiants, organisation, relation avec les professionnels et relations avec le marché du travail).

La responsable de la formation dépouille les résultats de cette évaluation et diffuse à chaque intervenant les aspects le concernant.

Les résultats sont intégrés dans les réflexions du Conseil de perfectionnement, qui est compétent pour prendre des décisions d'évolutions des enseignements, touchant à l'organisation ainsi qu'aux modalités d'évaluation de la formation.

Même si la plupart des décisions et remarques donnent lieu à un compte rendu, l'information et sa mise en force sont immédiatement prises en compte oralement pour action.

Conclusion de l'évaluation

Points forts :

- Positionnement et objectifs très clairs.
- Positionnement judicieux par rapport aux besoins du marché.
- Implication très forte et efficace de la responsable de la formation.
- Forte intégration dans les milieux professionnels.
- Taux d'insertion élevé.

Points faibles :

- Notoriété à développer.
- Dimension académique à consolider par une place importante des enseignants-chercheurs (volumes d'heures).
- Projet tuteuré dont le volume est insuffisant.

Avis global et recommandations :

La LP *Métiers de l'immobilier* est très attractive et adaptée sur un marché de l'immobilier porteur, en pleine restructuration, et dont les opportunités professionnelles sont nombreuses.

L'implication et la compétence de la responsable de formation sont incontestablement des atouts dont la faiblesse est d'être des atouts personnalisés donc fragiles dans la durée.

La formation vise des compétences spécifiques répondant à des préoccupations juridiques et réglementaires strictes et qu'il convient de bien ancrer dans une approche stratégique à maîtriser par une approche durable et citoyenne globale des besoins, technique et fiable des solutions, et dont la maîtrise doit bien sûr s'appuyer sur la consultation active des entreprises du secteur mais dont le contrôle doit rester à l'université elle-même garante de la fiabilité et de l'adaptation des enseignements tant sur la forme que sur l'ensemble des contenus, en particulier académiques.

Observations de l'établissement

OBSERVATIONS A PROPOS DU RAPPORT D'ÉVALUATION HCERES

Licence Professionnelle METIERS DE L'IMMOBILIER

Nous remercions les évaluateurs de l'HCERES pour l'attention portée au dossier d'évaluation ainsi que pour les suggestions formulées qui nous seront utiles pour la construction de la nouvelle offre de formation. Nous n'avons pas d'observations à vous transmettre.

Nous vous prions de recevoir, nos très respectueuses salutations.

La Présidente,


Christine GANGLOFF-ZIEGLER

