

HCERES

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

Formations

Rapport d'évaluation

Licence professionnelle Droit de l'immobilier

- Université de Rouen

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

Établissement déposant : Université de Rouen

Établissement(s) cohabilité(s) : /

La licence professionnelle *Activités juridiques spécialité Droit de l'immobilier* est dispensée par l'IUT de l'Université de Rouen sur le campus Pasteur. Ouverte depuis 2005, elle a pour objet de former les étudiants, sur une année, aux métiers de l'immobilier en leur permettant d'acquérir des connaissances juridiques adaptées à ces métiers. La formation associe de nombreux professionnels issus des secteurs de l'immobilier. Elle comprend 440h de cours et de travaux dirigés, 150h de projet tuteuré et 16 semaines de stage en entreprise. Elle est ouverte à la formation continue, à la formation en alternance via les contrats de professionnalisation et à la validation des acquis de l'expérience (VAE).

Synthèse de l'évaluation

La licence professionnelle *Droit de l'immobilier* a pour objectif d'offrir une formation juridique à de futurs professionnels de l'immobilier. Elle répond ainsi à des attentes réelles de la part des professionnels du secteur qui se plaignent d'un manque de qualification juridique. Elle est par ailleurs unique au sein de la ComUE (Communauté d'Universités et d'Etablissements) Normandie-Université.

Son programme d'enseignements est en adéquation avec les objectifs de la formation. Les connaissances dispensées sont toutes axées sur le droit de l'immobilier. Le projet tuteuré porte sur un thème en lien avec le droit de l'immobilier. En prenant la forme d'un travail en équipe, il prépare les étudiants à la réalité professionnelle. Enfin, la formation comprend un stage suffisamment long (16 semaines) qui est une étape essentielle pour la professionnalisation. De nombreux professionnels interviennent en outre dans la formation, facilitant la recherche de stage et l'acquisition de compétences professionnelles. Les étudiants bénéficient, semble-t-il, d'un bon encadrement de la part de l'équipe pédagogique, spécialement en ce qui concerne le projet tuteuré et le stage. Il manque en revanche un dispositif spécifique de suivi des compétences qui pourrait valoriser davantage les compétences acquises tout au long de la formation. L'équipe pédagogique comprend par ailleurs assez peu d'universitaires et le volume horaire qui leur est confié est moins important que celui qui est accordé aux professionnels. La place des enseignants-chercheurs est pourtant essentielle pour garantir la qualité d'une formation universitaire.

La formation accueille un public très diversifié. Elle est ouverte à la formation continue, à la formation en alternance par le biais des contrats de professionnalisation et à la validation des acquis de l'expérience (VAE). La diversification des modalités d'enseignement permet d'accueillir des professionnels qui souhaiteraient compléter leurs compétences commerciales par une formation juridique axée sur l'immobilier. La licence professionnelle constitue, par ailleurs, une poursuite d'étude intéressante pour des étudiants titulaires d'un BTS qui auraient besoin de perfectionner leurs connaissances et compétences juridiques. Cette ouverture à un public diversifié est donc conforme aux objectifs de la formation. Mais elle est aussi un véritable défi pour l'équipe pédagogique du fait du faible niveau juridique constaté chez la plupart des étudiants. On peut par ailleurs regretter le manque d'attractivité de la formation auprès des étudiants de deuxième année de licence en droit.

Enfin, si les taux de réussite paraissent satisfaisants, l'insertion professionnelle est insuffisante, tant sur le plan quantitatif que qualitatif, la plupart des emplois occupés par les étudiants diplômés étant sous-qualifiés par rapport au niveau de la formation.

En conclusion, la licence professionnelle *Droit de l'immobilier* présente les points forts et les points faibles suivants :

Points forts :

- Un programme d'enseignements bien adapté aux objectifs professionnels de la formation.
- Un bon accompagnement de la part de l'équipe pédagogique dans le projet tuteuré et le stage.
- Une participation de nombreux professionnels du secteur facilitant la professionnalisation des étudiants.
- Une part estimable de formation continu.

Points faibles :

- Une place insuffisante des universitaires dans l'équipe pédagogique.
- Un manque d'attractivité auprès des étudiants de 2^{ème} année de droit.
- Une insertion professionnelle assez faible sur les plans quantitatif et qualitatif
- L'absence d'un suivi spécifique pour l'acquisition des compétences.

Recommandations :

Quant à ses objectifs, cette licence professionnelle répond à des attentes réelles parmi les professionnels de l'immobilier en venant offrir une formation adaptée aux exigences de la profession. Il serait souhaitable, en revanche, que la participation des universitaires soit renforcée pour garantir la qualité scientifique de la formation et s'assurer que les étudiants en sortent avec les connaissances et les compétences suffisantes, d'autant que celle-ci accueille une majorité d'étudiants qui ne possèdent pas un niveau suffisant en droit. Il faudrait par ailleurs poursuivre les efforts engagés pour rendre cette licence professionnelle plus attractive auprès des étudiants de 2^{ème} année de droit. En outre, l'acquisition des compétences devrait faire l'objet d'un suivi spécifique. Une réflexion pourrait être enfin engagée sur la possibilité et l'opportunité de mettre en place un dispositif de mise à niveau à destination des étudiants qui n'ont pas suivi un parcours juridique avant la licence professionnelle. Ces éléments s'inscriraient dans la réflexion à mener pour améliorer l'insertion professionnelle des diplômés.

Analyse

Adéquation du cursus aux objectifs	Les objectifs de la formation sont bien définis. Il s'agit de former des professionnels de l'immobilier dotés de compétences juridiques solides. Les enseignements (propriété foncière, droit public immobilier, profession de l'immobilier, cadres juridiques de la construction, responsabilité des constructeurs, et même un apprentissage au numérique axé sur l'immobilier) sont en adéquation avec ces objectifs. L'organisation de la mention en huit unités d'enseignement (UE), dont une UE pour le projet tuteuré et une UE pour le stage, est claire.
Environnement de la formation	Des liens ont été noués avec plusieurs associations et entreprises dans le secteur de l'immobilier (notaires, architectes, avocats, cabinets immobiliers). Il y a là un partenariat satisfaisant qui prend la forme d'une participation aux enseignements pour les professionnels et d'un accueil des étudiants en stage. La licence professionnelle est, par ailleurs, la seule dans la ComUE Normandie-Université à former aux métiers de l'immobilier, les formations équivalentes les plus proches se situant à Saint Brieuc et Brest.
Equipe pédagogique	L'équipe se compose de professionnels (huit) dont les compétences correspondent aux objectifs de la formation et d'enseignants (huit dont trois maîtres de conférences, trois professeurs certifiés et deux enseignants de lycées). Toutefois, les universitaires sont sous-représentés dans la formation, ce qui est regrettable. Le volume horaire confié aux professionnels est en effet plus important que celui qui est effectué par les enseignants académiques (250h contre 150h, le volume horaire des enseignements assurés par les trois maîtres de conférences ne représentant

	que 20 % de la formation). Le pilotage est assuré essentiellement par le responsable de la formation, aidé de l'équipe pédagogique et d'un conseil de perfectionnement. Ces organismes se réunissent de façon régulière et satisfaisante.
Effectifs et résultats	Les effectifs de la licence professionnelle <i>Droit de l'immobilier</i> sont suffisants (entre 24 et 30 depuis 2006, à l'exception de la promotion 2014-2015 qui enregistre une diminution de près d'un tiers par rapport à la promotion précédente en raison des difficultés économiques du secteur de l'immobilier). En revanche, l'analyse qualitative des effectifs est plus décevante. La licence professionnelle attire peu les étudiants de 2^{ème} année de droit et est relevée « la difficulté à recruter des étudiants de qualité » malgré une sélection à l'entrée. De même, si les taux de réussite sont assez satisfaisants, l'insertion professionnelle est assez faible. Le rapport annonce 63 % à 73 % de taux d'emploi mais en se basant sur les répondants seulement (dont on ne connaît pas le nombre). Sur l'ensemble de la formation, le taux d'emploi est donc très probablement inférieur à ces données. La qualité de l'insertion est par ailleurs insuffisante. Si la plupart des emplois prennent la forme de contrats à durée indéterminée, la majorité d'entre eux sont sous-qualifiés par rapport au niveau du diplôme.

Place de la recherche	La formation n'accorde à la recherche aucune place particulière, ce qui se comprend au regard de la finalité professionnelle de la licence. Les étudiants sont par ailleurs formés à la recherche documentaire dans le cadre du projet tuteuré.
Place de la professionnalisation	La professionnalisation occupe une place assez satisfaisante dans le cursus de la formation. La participation des professionnels à l'enseignement constitue à cet égard un atout et facilite la recherche de stage, voire l'insertion professionnelle des étudiants. En revanche, le rapport ne mentionne aucune préparation ni aucune aide à l'élaboration du projet professionnel, en dehors du stage, et la fiche RNCP reste succincte sur les débouchés professionnels alors même que les activités visées suggèrent un vaste champ professionnel.
Place des projets et stages	Le stage (16 semaines) et le projet tuteuré (150h) font l'objet de deux UE distinctes. Ils occupent tous deux une place centrale dans la formation, l'un et l'autre étant présentés comme une première expérience professionnelle. Dans cette découverte du monde professionnel, les étudiants bénéficient d'un important suivi de la part de l'équipe pédagogique puisque le projet tuteuré fait l'objet de véritables « rendez-vous d'étapes » avec des objectifs déterminés et que dans le cadre du stage, l'enseignant référent a vocation à avoir des échanges réguliers avec le maître de stage pour s'assurer de son bon déroulement. Tous deux font l'objet d'un rapport qui donne lieu à une soutenance dont le déroulement et les exigences sont bien présentés.
Place de l'international	La formation ne recherche aucune dimension internationale, ce que l'on peut comprendre au regard de ses finalités. Un enseignement d'anglais de 20h est par ailleurs dispensé aux étudiants.
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	La formation est ouverte à des profils divers comme le montre la présence d'étudiants en formation continue et en contrats de professionnalisation. En dépit d'une sélection à l'entrée de la licence, le dossier transmis déplore le niveau insuffisant en droit d'une majorité d'étudiants et le manque d'attractivité de la formation auprès des étudiants de 2 ^{ème} année de droit. La grande majorité des étudiants sont en effet titulaires d'un DUT <i>Carrières juridiques</i> , d'un DUT <i>Techniques de commercialisation</i> ou encore d'un BTS <i>Professions immobilières</i> . Aucun dispositif de mise à niveau n'est pourtant prévu pour compenser les lacunes des étudiants, qui pour la plupart, n'ont pas suivi un parcours juridique, ce dont on peut s'étonner.

Modalités d'enseignement et place du numérique	Les modalités d'enseignement sont diverses et bien adaptées aux objectifs de la formation ainsi qu'aux contraintes particulières d'un public diversifié. La licence professionnelle est ainsi ouverte à la formation continue, à la formation en alternance par le biais des contrats de professionnalisation ainsi qu'aux titulaires d'une validation des acquis de l'expérience (VAE). Cette ouverture donne lieu à des exercices adaptés à la situation des étudiants en contrat de professionnalisation. Ces derniers suivent en effet une période de formation en entreprise de 24 semaines faisant l'objet d'un bilan intermédiaire puis d'un rapport d'activité écrit exposant les points forts et les points faibles de la période de formation en alternance. De même, le numérique est intégré de façon satisfaisante à la formation par un enseignement spécifiquement consacré aux nouvelles technologies de l'information et de la communication intégrant l'analyse des logiciels dédiés à l'immobilier.
Evaluation des étudiants	L'évaluation des étudiants est assurée par un contrôle continu et des examens terminaux. Les règles de délivrance du diplôme sont bien exposées de même que les modalités d'évaluation du projet tuteuré et du rapport de stage. La répartition des ECTS (European Credits Transfer System ou crédits européens) est précisée dans la fiche RNCP. La composition et le fonctionnement des jurys d'examen sont satisfaisants.
Suivi de l'acquisition des compétences	Le suivi de l'acquisition des compétences pourrait être amélioré. Aucun dispositif spécifique n'est prévu en dehors du Portefeuille d'Expériences et de Compétences (PEC) mis en place par l'Université qu'il faudrait compléter par un dispositif propre à la formation ou présenter aux étudiants dans le cadre d'un atelier spécial. En outre, l'annexe descriptive au diplôme n'est pas jointe au dossier.
Suivi des diplômés	Le suivi des diplômés devrait être renforcé. Il n'est assuré que par l'Observatoire de la vie étudiante (OVEFIP) par le biais d'une enquête annuelle. Or, le nombre de répondants n'est pas suffisant pour en faire un outil fiable. Vu les objectifs professionnels de la formation, ce suivi devrait être complété par une enquête menée par le responsable auprès des diplômés de la licence professionnelle.
Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation	La composition du conseil de perfectionnement est satisfaisante, celui-ci associant des enseignants, des professionnels et des étudiants. Il se réunit une fois par an, ce qui est suffisant. Mais l'ordre du jour des réunions de ce conseil est limité. Il s'agit, selon le dossier, d'« examiner l'adéquation des enseignements avec les besoins des professions immobilières ». Quelle est la place, dans cet ordre du jour, de la qualité et de l'organisation de la formation, des attentes des étudiants, de l'aide à la recherche de stage, etc... ? En outre, aucun dispositif d'évaluation des enseignements par les étudiants n'est mis en place. Enfin, on ne sait pas si les réunions du conseil de perfectionnement ont permis de faire évoluer la formation. Les pistes d'amélioration proposées par l'autoévaluation sont d'ailleurs assez minces.

Observations de l'établissement

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