

# 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 Limoges

Campagne d'évaluation 2016-2017 (Vague C)

Rapport publié le 06/07/2017

# HCERES

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

Département d'évaluation des formations

*Pour le HCERES,<sup>1</sup>*

Michel Cosnard, 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 2016-2017 sur la base d'un dossier déposé le 13 octobre 2016

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

Établissement déposant : Université de Limoges

Établissement(s) cohabilité(s) : /

### Présentation de la formation

La Licence professionnelle *Métiers de l'immobilier* de la faculté de droit et de sciences économiques de Limoges a pour objectif de « proposer une formation de niveau licence comportant un socle commun de connaissances juridiques et de compétences professionnelles fondamentales pour l'exercice des différents métiers de l'immobilier ». Elle constitue l'une des trois licences de ce type existant en France.

Ses effectifs sont croissants, passant entre 2011-2012 et 2015-2016 de 65 à 80 étudiants marquant l'intérêt de cette formation. Elle est proposée en formation initiale et en alternance (contrat de professionnalisation ou apprentissage) sur le campus de Limoges et à Paris en partenariat avec l'Ecole supérieure de l'immobilier. Elle comporte deux parcours *Négociation immobilière* et *Administration des biens*.

### Analyse

Objectifs
Le secteur professionnel visé est celui des professions immobilières et à titre connexe, les établissements bancaires, les assurances, les organismes publics ou semi-publics d'urbanisme ou du logement, les études notariales. Les domaines couverts par la formation embrassent, à travers deux axes : la négociation et l'administration de bien, à la fois le droit privé et le droit public. L'adéquation entre la formation, bien détaillée dans la fiche RNCP (Répertoire national des compétences professionnelles) et le secteur professionnel visé apparaît satisfaisante.
Organisation
L'organisation articule un tronc commun de cours obligatoires avec des cours optionnels visant deux spécialisations : négociation immobilière et administration des biens. Les enseignements sont localisés à la faculté de Droit et de sciences économiques de Limoges dans le cadre de la formation initiale. En formation par alternance, ils se déroulent à Paris dans les locaux de l'ESI (Ecole supérieure de l'immobilier) et à Limoges dans les locaux de la CCI (Chambre de commerce et d'industrie).

Positionnement dans l'environnement
<p>La formation n'a pas d'équivalent au sein de la COMUE et est rare sur le plan national. Au sein de la faculté, sa spécificité justifie son adossement aux deux principaux centres de Recherche : l'Observatoire des mutations institutionnelles et juridiques (OMIJ) et le Centre de recherche sur les entreprises, les organisations et le patrimoine (CREOP). Les candidatures sont stables. Elle suscite l'intérêt des professionnels. En atteste la signature d'une convention entrée en vigueur en 2010, avec l'Ecole supérieure de l'immobilier (ESI) - organisme national de formation de la FNAIM - en vue de mettre en place à Paris, la formation en alternance (contrat de professionnalisation ou d'apprentissage). En 2012, une convention de ce type a été signée avec la CCI de Limoges. Depuis la rentrée 2015, cette formation accueille également un public en contrat d'apprentissage à Limoges.</p>
Equipe pédagogique
<p>L'équipe pédagogique repose, en premier lieu, sur les interventions de 6 enseignants-chercheurs, dont trois juristes privatistes et trois juristes publicistes, pour un volume horaire global de 168 heures. Elle repose en second lieu, et à titre principal, sur les interventions de 23 professionnels, pour une grande part issus du secteur de l'immobilier, et pour un volume horaire global de 584 heures, toutes localisations confondues. L'équilibre entre enseignants-chercheurs et intervenants professionnels paraît satisfaisant, de même que le niveau de compétence et de responsabilité de ces derniers (directeurs d'agence, en particulier ; juristes en lien avec le secteur de l'immobilier : notaire, huissier, avocat...)</p> <p>Le pilotage de la formation est assuré par deux enseignants-chercheurs (dont le responsable de la formation), deux professionnels (dont les noms ne sont pas indiqués), le directeur de l'ESI et le directeur de la CCI de Limoges, ou leurs représentants. La périodicité de réunion de cette équipe est régulière - trois fois par semestre - et de nature à permettre le suivi satisfaisant du fonctionnement du diplôme.</p>
Effectifs, insertion professionnelle et poursuite d'études
<p>L'attractivité de la formation se traduit par une répartition équilibrée entre étudiants inscrits en formation initiale (33), inscrits pédagogiques en apprentissage (23) et inscrits pédagogiques en contrat de professionnalisation (22), en 2015-2016. Une répartition également équilibrée entre ces trois sources de recrutement peut être relevée au titre de l'année universitaire 2014-2015. Les effectifs globaux de la formation apparaissent assez stables, étant relevé la part importante prise par les contrats d'apprentissage et de professionnalisation.</p> <p>Les taux de réussite est moyen de l'ordre de 75% sur les 4 dernières années.</p> <p>L'enquête réalisée par l'université, indique sur trois années d'enquête (diplômes obtenus en 2011, 2012 et 2013) et 68 répondants, une proportion de 33 répondants diplômés (soit 47 %) en emplois n'ayant pas poursuivi d'études ; une proportion de 32 répondants diplômés en poursuite d'études ; ainsi que 9 répondants diplômés en recherche d'emploi. La durée moyenne de recherche d'emploi n'est pas indiquée. Le taux de poursuite d'étude après cette licence professionnelle (près de la moitié d'une promotion) interroge sur la pertinence des étudiants recrutés ou du positionnement de cette licence. Il aurait été intéressant de savoir si les diplômés qui poursuivent leurs études sont ceux qui relèvent de la formation initiale. Au regard des statistiques sur le devenir des diplômés figurant dans le dossier, il conviendrait de préciser les types d'études poursuivies par ceux des diplômés qui choisissent de les prolonger, soit à l'Université de Limoges, soit dans un autre établissement.</p>
Place de la recherche
<p>Bien que la licence professionnelle soit adossée sur deux centres de recherches : le centre de recherche sur les entreprises, les organisations et le patrimoine (CREOP) et l'Observatoire des mutations institutionnelles et juridiques (OMIJ), la recherche n'est pas l'objectif premier d'une formation à vocation professionnelle. Aucun élément complémentaire ne permet d'apprécier dans le dossier, réellement, la part dévolue à celle-ci.</p>
Place de la professionnalisation
<p>La place de la professionnalisation est très bien justifiée s'agissant de l'enseignement d'une méthode de travail auprès des étudiants afin qu'ils puissent être opérationnels dès l'entrée sur le marché de l'emploi. On notera en particulier le recours aux projets tuteurés, l'apprentissage de l'anglais et le recours à l'étude de cas. Le lien avec les professionnels est assuré par « la grande place accordée aux intervenants concernés par le droit immobilier et par l'implication dans la formation d'organismes professionnels (FNAIM par exemple) sous forme de convention ». Enfin, mérite d'être retenu le fait que « la licence professionnelle permet de justifier de l'aptitude professionnelle requise pour obtenir la carte professionnelle nécessaire à l'exercice des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce, conformément à l'article 11 du décret n° 72-678 du 20 juillet 1972, dans sa rédaction issue du décret n° 2005-1315 du 12 octobre 2005 ».</p>

<b>Place des projets et des stages</b>
<p>La professionnalisation s'appuie sur deux instruments distincts qui sont adaptés à la licence professionnelle. Le premier est le projet tuteuré qui permet un travail collectif des étudiants, par groupe de trois à cinq personnes. Le stage est réalisé à la fin de l'année universitaire. Le stage est en rapport direct avec le contenu de la formation et se déroule le plus souvent en agences immobilières, sociétés de construction immobilière, services d'urbanisme ou d'action foncière de collectivités territoriales, services publics ou entreprises privées de gestion du patrimoine, études de notaires, cabinet d'expertise foncière ou agricole, compagnies d'assurances, établissements bancaires, Sociétés d'Economie Mixte à compétence immobilière...</p> <p>L'évaluation du stage se fait par le biais d'un rapport noté qui ne semble pas donner lieu à une soutenance qui permettrait de tester certaines compétences.</p> <p>La fiche RNCP de la formation est clairement présentée, notamment quant aux éléments de compétence acquis et quant aux emplois postulés. Cependant, un élément de discordance quant à la durée du stage apparaît : 16 semaines mentionnées dans la fiche RNCP, contre 12 semaines mentionnées dans le dossier.</p>
<b>Place de l'international</b>
<p>Dans la période récente, la formation de LP s'est ouverte à l'international. Sont aussi évoquées une mobilité sortante étudiante pouvant prendre la forme de stages effectués dans des agences collaborant avec des universités partenaires, ainsi qu'une mobilité enseignante. Le dossier ne contient pas d'éléments suffisants pour apprécier ces deux types de mobilités, succinctement évoquées.</p> <p>Dans la structuration de l'offre de formation, une place particulière est accordée, tant au premier qu'au second semestre, à l'anglais appliqué à l'immobilier, pour un total annuel de 38h.</p>
<b>Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite</b>
<p>Le recrutement des étudiants se fait à l'université auprès des étudiants de deuxième année de licence en Droit, AES (Administration économique et sociale) ou DUT Carrières juridiques et de BTS (immobilier, notariat, géomètre-topographe).</p> <p>Il peut également y avoir des recrutements par voie de la validation des acquis professionnels ou de l'expérience (VAP ou VAE).</p> <p>Afin d'assurer la réussite des étudiants, une semaine de pré-rentrée est organisée où sont revus les prérequis par l'équipe enseignante avec la nouvelle promotion.</p> <p>Il aurait été utile de connaître le taux d'abandon ou de réussite pour savoir si les dispositifs mis en place sont efficaces.</p>
<b>Modalités d'enseignement et place du numérique</b>
<p>Dans le cadre des conventions passées avec l'ESI et avec la CCI de Limoges, la temporalité des enseignements a été adaptée : deux jours d'enseignement par semaine sur 10 mois dans les locaux de l'ESI à Paris ; deux semaines par mois concernant la formation assurée à la CCI de Limoges, sans préjudice de cours mutualisés à l'université de Limoges. La formation en présentiel des étudiants relevant de la formation initiale donne lieu quant à elle à des enseignements à plein temps de septembre à mars.</p> <p>Des procédures de VAP et de VAE avec validation partielle sont prévues.</p> <p>Dans la structuration de l'offre de formation, dans les UE Communication des semestres 1 et 2, des enseignements d'Informatique appliquée sont prévus, pour un volume global de 38 h.</p>
<b>Evaluation des étudiants</b>
<p>L'évaluation des étudiants, dans le cadre de deux sessions, repose sur le régime de la compensation des notes à l'intérieur des unités d'enseignement, semestres et année d'enseignement. Par ailleurs, est prévu un régime de « double moyenne », subordonnant la délivrance du diplôme à l'obtention de la moyenne à l'unité professionnelle du second semestre incluant le projet tuteuré et le stage.</p> <p>Le jury d'examen est composé de l'ensemble des intervenants universitaires et professionnels de la formation.</p> <p>Le contrôle des connaissances et d'évaluation des compétences est commun à tous les étudiants, qu'ils soient inscrits en formation initiale ou en formation en alternance.</p>

<b>Suivi de l'acquisition de compétences</b>
Le suivi est assuré par les modalités d'évaluation susvisées intégrant contrôle continu, épreuves écrites et épreuves orales. En outre le stage et le projet tuteuré permettent de vérifier l'acquisition de l'esprit d'analyse dans l'étude de la question traitée et de synthèse dans son exposé écrit. Le supplément au diplôme précise clairement les objectifs de chacune des unités d'enseignement de la formation. On ne trouve cependant pas de livret de compétences joint.
<b>Suivi des diplômés</b>
L'université réalise un suivi des diplômés au moyen d'une enquête à 30 mois. Il est regrettable qu'il n'y ait pas de suivi des diplômés par les responsables du diplôme, car cela leur permettrait d'établir un réseau d'anciens et de renforcer le lien de leur formation avec le monde professionnel.
<b>Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation</b>
Un conseil de perfectionnement existe depuis 2011 pour la LP. Composé de 10 membres et associant enseignants-chercheurs, représentants des intervenants professionnels au sein de la formation, étudiants élus, professionnels du secteur et représentants des organismes associés, ce conseil se réunit une fois par semestre pour échanger sur le diplôme, et évoquer le contexte dans lequel s'inscrit la formation, notamment la situation du marché de l'emploi dans le secteur de l'immobilier. Depuis 2001, a été mise en place au niveau de l'université de Limoges une enquête auprès des étudiants leur permettant d'évaluer la qualité de leur formation. Une chargée de mission vérifie si les résultats de cette évaluation ont été pris en considération par les équipes pédagogiques. Concernant la LP <i>Métiers de l'immobilier</i> , le dossier ne précise pas la mesure dans laquelle les résultats des évaluations ont été pris en considération par l'équipe pédagogique.

## Conclusion de l'évaluation

### Points forts :

- Place des contrats de professionnalisation et d'apprentissage en lien avec les conventions passées avec l'Ecole supérieure de l'immobilier (ESI) et avec la CCI de Limoges.
- Diversité et spécialisation des intervenants professionnels au sein de l'équipe pédagogique.
- Accompagnement des étudiants par l'équipe pédagogique.
- Place du stage et du projet tuteuré dans la formation.

### Points faibles :

- Un taux de poursuite d'études trop important.
- Manque d'outils de pilotage permettant de faire un suivi fin du devenir des diplômés.
- Absence de livret de compétences.
- Une place faible de l'international et du numérique au sein des modalités pédagogiques ou des contenus pédagogiques.

### Avis global et recommandations :

La qualité de la formation s'appuie sur un équilibre des domaines de compétences en matière immobilière pensé et structuré. La formation de Licence professionnelle, spécialité *Métiers de l'immobilier*, comporte de nombreux éléments professionnalisants, ce dont témoigne notamment la configuration de l'équipe pédagogique, et s'appuie, pour la diversification de ses publics aux contrats de professionnalisation et d'apprentissage, sur des conventions signées avec des organismes professionnels et/ou de formation, l'Ecole supérieure de l'immobilier, en particulier, et la CCI de Limoges. Il s'agit d'un atout important pour les étudiants. Pour autant, le nombre d'étudiants poursuivant leurs études après la licence reste encore trop élevé (50%) pour une licence professionnelle dont la finalité est l'insertion professionnelle immédiate. La sélection à l'entrée de la licence devrait être revue afin d'orienter les étudiants de façon plus adéquate en fonction de leur projet de formation.

Il faudrait également que les formateurs constituent un listing de leurs diplômés afin de renforcer les liens avec les lieux professionnels que ceux-ci intégreront.

A partir de la fiche RNCP, la formation gagnerait, enfin, à construire un livret de compétences moyen de valorisation auprès des étudiants ainsi que de renforcer la place du numérique et de l'international.

# Observations de l'établissement



Limoges, le 16 mai 2017

Alain CELERIER,  
Président de l'Université de Limoges

à

Monsieur le Président du HCERES  
A l'attention de Monsieur le Directeur du Département  
d'Evaluation des Formations  
2 rue Albert Einstein  
75 013 PARIS



Affaire suivie par  
Virginie Lefebvre  
Directrice des Etudes  
Tél. 05.55.14.92.81  
[virginie.lefebvre@unilim.fr](mailto:virginie.lefebvre@unilim.fr)

et Pascale TORRE  
Vice-présidente CFVU  
[pascale.torre@unilim.fr](mailto:pascale.torre@unilim.fr)

Réf :PFIP/DE/VL/1132

OBJET :

**Réponse aux observations sur le rapport d'évaluation de la licence professionnelle « Métiers de l'immobilier »**

Monsieur le Président,

La gouvernance de l'Université de Limoges et l'équipe de formation remercient le comité d'évaluation HCERES et ses différents membres pour le travail d'expertise réalisé et la qualité des échanges.

Le rapport qui en résulte analyse en profondeur le bilan de cette formation sur la période d'évaluation 2011-2016. Nous nous engageons à mettre en œuvre les démarches visant à satisfaire aux recommandations inscrites dans ce rapport.

Les observations du comité sur les différents critères de l'évaluation ne conduisent donc pas à des remarques particulières.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de notre considération distinguée.

Alain CELERIER

