

# HCERES

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

Formations et diplômes



## Rapport d'évaluation

### Licence professionnelle Droit du logement social

- Université Jean Moulin Lyon 3

Campagne d'évaluation 2014-2015 (Vague A)

# HCERES

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

Formations et diplômes

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

Didier Houssin, 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 2014-2015

## Présentation de la formation

Champ(s) de formation : Droit

Établissement déposant : Université Jean Moulin Lyon 3

Établissement(s) cohabilité(s) : /

La licence professionnelle mention *Activités juridiques* spécialité *Droit du logement social* est portée par l'Université Jean Moulin Lyon 3 et plus précisément par la Faculté de Droit. Les enseignements sont dispensés sur les sites des Quais et de Chevreul. Elle est gérée en partenariat académique avec l'Institut des Métiers du Notariat de Lyon. La formation a été ouverte en 2012-2013. L'évaluation s'opère donc sur seulement deux promotions.

La licence professionnelle a pour objectif la formation des cadres intermédiaires présents au sein des diverses entités privées ou publiques liées au logement social. Par ailleurs elle vise à former les collaborateurs des notaires souhaitant avoir une spécialité en droit de l'immobilier. Les diplômés sont censés maîtriser les aspects juridiques, comptables, fiscaux, psychologiques et relationnels spécifiques à l'immobilier social, à la gestion du patrimoine d'un acteur du logement social, à l'accomplissement d'une opération immobilière ainsi qu'à la gestion locative ou de copropriété.

La formation se déroule sur douze mois et est dispensée en alternance dans le cadre de l'apprentissage ou du contrat de professionnalisation. L'alternance a lieu selon une périodicité d'une semaine en entreprise et d'une semaine à l'Université. Il en va différemment pour le mois de septembre afin de faciliter l'intégration des étudiants et des mois de juillet, d'août où les étudiants sont uniquement en entreprise. La formation peut accueillir des étudiants au titre de la formation continue et est éligible à la validation des acquis de l'expérience (VAE). Toutefois cette dernière modalité n'a jamais été mise en œuvre.

## Avis du comité d'experts

La présentation de la formation délivrée dans le cadre de la licence professionnelle *Droit du logement social* est lisible. Son contenu, les connaissances et les compétences attendues à l'issue de la licence professionnelle sont exposés avec précision.

Les enseignements sont en adéquation avec l'objectif de la formation et la diversité des métiers possibles. Les 565 heures d'enseignements sont réparties de manière équilibrée sur deux semestres et répondent à un impératif de progression : du général vers le technique. De plus, ils sont répartis de façon classique entre des cours et des travaux dirigés avec une volonté de lier la théorie à la pratique : études de cas, montages de dossiers... Enfin, on observe une approche transversale dans la structure des enseignements : plusieurs travaux dirigés sont communs à divers enseignements. Le « rapport-mémoire » fait l'objet d'un enseignement sur la méthodologie et porte sur un sujet en lien avec les missions confiées en entreprise.

La licence professionnelle bénéficie, au premier abord, d'un très bon positionnement dans son établissement et dans son environnement socio-économique.

En effet, elle paraît s'insérer parfaitement dans l'offre de formation de l'Université Jean Moulin Lyon 3 puisque cette dernière propose plusieurs formations liées à l'immobilier : licence professionnelle *Droit et gestion immobiliers*, licence professionnelle *Métiers du notariat*, master 1 *Droit du patrimoine*, master 2 *Droit immobilier*. De plus, la formation analysée est rattachée à l'Institut de Droit Patrimonial et de l'Immobilier (IDPI) présent au sein de l'Université de Lyon 3. En outre cette dernière dispose d'un observatoire des métiers de l'immobilier qui examine l'évolution des pratiques professionnelles et qui veille à ce que les formations existantes soient en adéquation avec les besoins professionnels. Il en découle une interaction entre les composantes de l'Université de Lyon 3 : des universitaires

rattachés administrativement à la Faculté de Droit et à l'Institut d'Administration des Entreprises (IAE) participent aux enseignements. Quant aux étudiants de cette dernière, ils viennent pour l'essentiel de toute la région et ils peuvent participer à des colloques ou à des conférences organisés par diverses structures. Par ailleurs, il existe au sein de l'Université de Lyon 3 des passerelles entre les formations. Enfin, il est fait état d'un important réseau de partenaires professionnels locaux, régionaux et européens et d'une volonté d'accroître les partenariats existants.

Toutefois, plusieurs éléments pourraient, à moyen terme, fragiliser la pertinence de la formation. Rappelons qu'elle vise notamment à former des collaborateurs de notaires ce qui est le but premier de la licence professionnelle *Métiers du notariat*. En outre, plusieurs matières concernent au semestre 2 le secteur de l'immobilier de manière générale et certains cours sont présents dans d'autres licences professionnelles sans qu'il y ait de mutualisation. Cela serait dû, notamment, au rythme de l'alternance. Il n'en demeure pas moins qu'un problème de coût, de délimitation et de concurrence entre les licences professionnelles rattachées à l'immobilier pourrait apparaître. Les facteurs précités expliquent peut-être le nombre peu élevé de candidats et d'étudiants inscrits dans la formation depuis son ouverture : 30 candidatures et 12 inscrits pour la première et pour la seconde promotion alors que l'objectif affiché était de 25 inscrits. Plus largement, n'aurait-il pas été opportun de limiter le nombre de formations liées à l'immobilier et de créer en leur sein différentes spécialisations ?

L'équipe pédagogique est diverse, complémentaire et fait l'objet d'une coordination. A des enseignants issus du milieu académique (maîtres de conférences, professeur agrégé de l'enseignement du second degré) s'ajoutent ceux issus du monde professionnel. 60 % des enseignants sont des professionnels ayant une activité en lien avec le logement social ou l'immobilier : notaire, avocat, cadre de l'Office public d'aménagement et de construction (OPAC), directeur régional Vinci construction...

L'implication des professionnels est réelle puisqu'ils participent au recrutement des étudiants, à certains jurys et accueillent des étudiants dans le cadre de l'apprentissage ou du contrat de professionnalisation. Par ailleurs certains d'entre eux assurent des cours relevant du cœur de compétence de la formation : gestion financière, comptable, commerciale des opérations immobilières, droit de la construction, droit de l'urbanisme et des logements sociaux...

Le responsable de la licence professionnelle est un maître de conférences titulaire de l'habilitation à diriger les recherches. On note, comme il se doit, des contacts entre les enseignants, entre ceux-ci et les professionnels. Une commission pédagogique se réunit deux fois par an : pour la mise en place de l'année universitaire et pour effectuer un bilan de la promotion. Elle constitue le jury de délibération qui se réunit une fois par an.

La formation est récente ; de fait il y a peu d'indicateurs et ceux fournis doivent être appréhendés avec prudence.

Comme cela a été indiqué le nombre d'inscrits est encore assez faible. Le plus souvent les étudiants sont titulaires d'un baccalauréat Economique et social (ES) ou d'un baccalauréat Sciences et techniques de la gestion (STG) et disposent d'un brevet de technicien supérieur (BTS). Moins nombreux sont ceux qui ont un diplôme universitaire de technologie (DUT) alors qu'un Institut Universitaire de Technologie (IUT), Département Carrières Juridiques, existe au sein de l'Université Jean Moulin Lyon 3. Peu d'étudiants sont titulaires d'une deuxième année de licence.

Le taux de réussite et le taux d'insertion sont connus uniquement pour la promotion 2012-2013. Pour celle-ci la réussite a été de 100 % et moins de six mois après l'obtention de leur diplôme. 50 % des étudiants ont obtenu un contrat à durée déterminée ou indéterminée. Malheureusement la nature des postes occupés n'est pas indiquée. 16,67 % des diplômés ont poursuivi leurs études en première année de master, intégration qui se fait après avis de la commission d'équivalence. Le taux de réponse à l'enquête a été de 66,67 %.

## Éléments spécifiques

Place de la recherche	La formation évaluée étant une licence professionnelle la place de la recherche n'est pas développée. Des enseignants chercheurs participent aux enseignements. 50 % d'entre eux sont titulaires de l'habilitation à diriger les recherches mais il n'y a pas de professeurs des universités.
Place de la professionnalisation	La professionnalisation occupe une place importante. Les développements précédents ont mis en évidence l'intervention de nombreux professionnels au sein de la formation. Par ailleurs, la formation est suivie en alternance comme cela a été indiqué.

Place des projets et stages	Les étudiants doivent rédiger un « rapport-mémoire » dont il est fait état à divers moments dans le rapport et en des termes parfois différents. Il en ressort une certaine confusion. Le terme même de « rapport-mémoire » est source d'ambiguïtés. Il ne paraît pas y avoir de projet tuteuré indépendant de l'expérience en entreprise. Son identification et son évaluation ne peuvent donc pas être cernées avec précision
Place de l'international	La formation n'a pas accueilli d'étudiant étranger en raison des contraintes liées à l'obtention du contrat de professionnalisation ou de l'apprentissage. Par ailleurs, les étudiants ne peuvent pas partir à l'étranger au cours de la licence. Toutefois, il existe une ouverture à l'international avec l'enseignement de l'anglais.
Recrutement, passerelles et dispositifs d'aide à la réussite	Le recrutement repose sur un processus structuré : appréciation sur dossier, entretien. Les promotions sont presque exclusivement composées d'étudiantes. Il existe un dispositif de remise à niveau qui se déroule sur deux semaines à la rentrée. Les étudiants en situation de handicap peuvent intégrer la formation.
Modalités d'enseignement et place du numérique	L'usage du numérique occupe une place importante, tant sur le plan administratif que sur le plan pédagogique. En effet, le retrait des dossiers, leur examen, l'inscription des étudiants se font par voie dématérialisée. De plus, les informations concernant la scolarité (emploi du temps...) sont accessibles par voie électronique. Par ailleurs, les cours sont en ligne et les étudiants ont accès gratuitement aux cours de l'Université numérique francophone ainsi qu'à la bibliothèque numérique. Enfin, le suivi de l'apprentissage se réalise de manière complètement dématérialisé : présence d'un livret électronique d'apprentissage.
Evaluation des étudiants	Les modalités de contrôle des connaissances sont décrites avec précision. De façon classique les cours magistraux font l'objet d'un examen terminal ; les matières de travaux dirigés sont évaluées en contrôle continu. Par ailleurs, il existe diverses évaluations en entreprise par le tuteur entreprise et dans le cadre du « rapport mémoire ». Le calcul des moyennes est lui aussi clairement évoqué.  Toutefois, il y a peu d'indications au sujet de la composition du jury.
Suivi de l'acquisition des compétences	Il existe un véritable dispositif visant à accompagner l'étudiant. En premier lieu, chaque étudiant bénéficie d'un accompagnement pédagogique : tout étudiant est suivi par un référent universitaire pendant l'année et plus particulièrement lors de la mission en entreprise ; le responsable de la formation rencontre les étudiants en difficulté à l'issue des examens du premier semestre et reçoit chaque étudiant en fin d'année pour évoquer leur projet futur. En second lieu, il existe un suivi administratif : communication d'informations afin que l'étudiant ait un contrat...  Il n'y a cependant pas, comme le relève l'autoévaluation, d'annexe descriptive au diplôme (ADD) mais il est prévu d'y remédier.
Suivi des diplômés	Il n'y a pas eu d'enquête de l'établissement en raison du caractère récent de la formation. Les enquêtes dont il a été fait état au sujet de l'insertion professionnelle et des poursuites d'études ont été réalisées par la responsable administrative de l'IDPI.  L'orientation des étudiants est gérée par une structure propre à l'ensemble de l'Université : le Service Commun Universitaire d'Information, d'Orientation et d'Insertion Professionnelle (SCUIO-IP). Comme il se doit les offres d'emploi sont communiquées aux étudiants. La mise en place de la CVthèque au niveau de l'Université est en cours.

<p>Conseil de perfectionnement et procédures d'autoévaluation</p>	<p>Il n'y a pas de comité de perfectionnement propre à la formation malgré la spécificité affichée de la licence professionnelle. Celui qui existe est rattaché à l'IDPI qui regroupe plusieurs formations dont la licence professionnelle <i>Métiers du notariat</i> et la licence professionnelle <i>Droit et gestion immobiliers</i>. Le comité de perfectionnement examine régulièrement le rythme de l'alternance.</p> <p>Les enseignements font l'objet d'évaluations semestrielles, d'enquêtes, de réflexions lors de diverses réunions.</p> <p>Une autoévaluation a eu lieu mais il s'agit principalement d'une synthèse du rapport.</p>
---	--

## Synthèse de l'évaluation de la formation

### Points forts :

- La formation jouit d'un ancrage important dans le secteur du logement social.
- Le partenariat avec les professionnels est indiscutable.
- L'accompagnement des étudiants est très présent.

### Points faibles :

- L'articulation de la formation avec les autres licences professionnelles liées à l'immobilier est sujette à questions.
- Le dossier comporte quelques imprécisions à propos du projet tuteuré, du « rapport-mémoire ».

### Conclusions :

La formation est en adéquation avec les besoins du secteur du logement social. Toutefois une réflexion devrait être menée à moyen terme eu égard à la concurrence des autres licences professionnelles et au nombre d'étudiants inscrits.

# Observations de l'établissement

<b>IDENTIFICATION DE LA FORMATION :</b> <i>Licence, Licence Professionnelle ou master suivi de l'intitulé de la Mention</i>	<b>Licence professionnelle Droit du logement social</b>
<b>COMMENTAIRES :</b>  <p>Le rapport pose à la marge, semble-t-il, une question d'articulation entre la licence professionnelle « droit et gestion immobiliers du secteur privé » et la licence professionnelle « droit du logement social ».</p> <p>Le faible flux d'étudiants en licence professionnelle droit du logement social aujourd'hui au regard des objectifs n'est pas forcément inquiétant. La même situation a présidé aux cinq premières années de la licence aujourd'hui phare de l'institut, qui est la licence professionnelle droit et gestion immobiliers. En revanche, il existe deux problématiques sur lesquels nous travaillons :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La première est que l'univers du logement social apparaît un peu comme le droit du pauvre et peut faire peur à certains étudiants qui ont une vision fautive de cet univers et peut attirer des candidats qui ont une vision misérabiliste du logement social. Nous notons déjà, alors que nous recrutons en ce moment notre quatrième promotion et ce depuis l'année dernière, que la communication faite, le travail de renseignement, les rendez-vous consacrés aux éventuels postulants, la présence sur les salons, notamment de l'apprentissage ont permis de lutter avec succès contre des clichés et de communiquer positivement sur cette licence.</li><li>- La seconde est que nous devons faire connaître notre licence en alternance aux acteurs professionnels. Nous avons monté cette licence avec des professionnels, en particulier l'Opac du Rhône et surtout Entreprises Habitat, ancien CIL 2000, mais avant d'atteindre 25 contrats, il faut étendre notre réseau. Nous avons, ces dernières années, derniers mois, créé des liens privilégiés avec plusieurs acteurs dans l'Ain, en Saône et Loire, dans le Rhône et en Isère. Malheureusement, pour l'instant, les professionnels ne peuvent pas toujours nous soutenir comme ils le souhaiteraient. Les différentes réformes qu'ils subissent freinent les recrutements, y compris d'alternants. Cette année, nous aurons à nouveau à faire avec le gel des recrutements à l'OPAC du Rhône en raison de la mise en place de la métropole, que nous avons pu anticiper a priori, et malheureusement, ce que nous n'attendions pas aussi vite : la fusion des collecteurs du 1% logement pour 2016, ce qui vient d'entraîner le gel des postes. Ce sont des phénomènes conjoncturels puisque les emplois au niveau des cadres intermédiaires ne sont pas remis en cause, mais cela rend plus compliqué de trouver des contrats pour tous nos candidats, pourtant de valeur. Nous restons confiants pour cette année universitaire en raison du travail accompli depuis maintenant 4 ans de rencontres avec le monde professionnel du secteur et du climat de confiance qui existe entre nous.</li></ul>	



Nous avons également réfléchi, comme le souligne le rapport, à la possibilité de créer a minima un tronc commun entre les deux licences sur certaines matières.

Mais plusieurs raisons nous ont conduits à ne pas retenir ce choix :

- une raison objective d'abord, si des matières peuvent paraître communes aux deux licences, c'est souvent en trompe-l'œil. En effet, les matières ne recouvrent pas nécessairement la même réalité et même lorsqu'elles sont semblables, elles ne sont pas pratiquées de la même manière. Je prendrai la matière de la gestion locative en donnant deux exemples pour montrer que cette matière qui intéresse les deux corps ne recouvre pas la même réalité. A titre d'illustration, concernant la gestion locative, un tiers du programme est relatif à la question de l'attribution du logement social et dans le privé à la question de la sélection du candidat à la location, deux sujets qui sont spécifiques. Ensuite sur la question des charges locatives, des textes spécifiques encadrent la question en matière de logement social. Il existe par ailleurs assez peu de rotation dans le parc social. Aussi la question de la fin de bail, avec les congés notamment, font-ils l'objet d'un traitement plus approfondi dans le privé où il s'agit d'une problématique à maîtriser et très pratiquée. Les fonctions de chargé€ de clientèle dans le secteur du logement social ne recouvre ainsi pas du tout la même réalité que dans le secteur privé pour un gestionnaire locatif.
- un second exemple peut être donné. Le droit des obligations dans le cadre de la licence professionnelle droit et gestion immobiliers correspond à une mise à niveau sur le droit privé des contrats et de la responsabilité dans la licence droit et gestion immobiliers, là où nos étudiants du logement social ont besoin d'une remise à niveau en droit public des contrats et de la responsabilité, en plus du droit privé.
- une raison subjective, ensuite, les deux mondes : privé et social évoluent encore beaucoup en parallèle et nous travaillons à pouvoir les rapprocher sur des points. Mais, à ce jour, un rapprochement ne serait pas forcément compris.

De manière plus générale, la nouvelle nomenclature des mentions règle la question pour le prochain contrat.

### Quelques précisions sur des éléments plus ponctuels

P. 1 relativement à la présentation de la formation

Il s'agit d'une erreur probablement dans la constitution du dossier.

La procédure de VAE a été mise en œuvre une fois pour cette licence droit du logement social Elle a permis la diplomation d'une cadre d'une association connu du logement social qui a plus de vingt ans d'expérience et qui a ensuite intégré notre équipe pédagogique.

P. 4 relativement au rapport-mémoire

Concernant le rapport-mémoire, il comprend deux parties. L'un est un rapport comprenant une présentation de l'entreprise et une analyse des missions effectuées d'une dizaine de pages. Le mémoire est un sujet théorique retenu en fonction des missions confiées en entreprise et constitue ensuite un premier travail de recherche. Les étudiants suivent à travers le cycle de conférences une dizaine d'heures de formation à la recherche (un fascicule d'une vingtaine de pages est remis également à chaque étudiant). Ils ont ensuite un encadrement individuel par un tuteur universitaire qui est un enseignant-chercheur. Ce rapport-mémoire fait l'objet d'une évaluation de l'écrit par le tuteur universitaire et d'une soutenance orale, évaluée par le tuteur universitaire et le tuteur entreprise (soutenance la dernière semaine d'août à l'Université en présence des deux tuteurs).

Sur la question des enquêtes, nous avons d'ores et déjà intégré les remarques concernant nos enquêtes en interne à l'institut qui ne nous permettent pas à ce jour de savoir sur quel poste précis est recruté l'étudiant.

#### **Manufacture des Tabacs**

6 cours Albert Thomas  
BP 8242  
69355 LYON CEDEX 08

Tél. +33 (0)4 78 78 78 78  
Fax +33 (0)4 78 78 74 12  
[www.univ-lyon3.fr](http://www.univ-lyon3.fr)