

# MODULE DIGITAL AFPOLS



## Etat des lieux et visite conseil

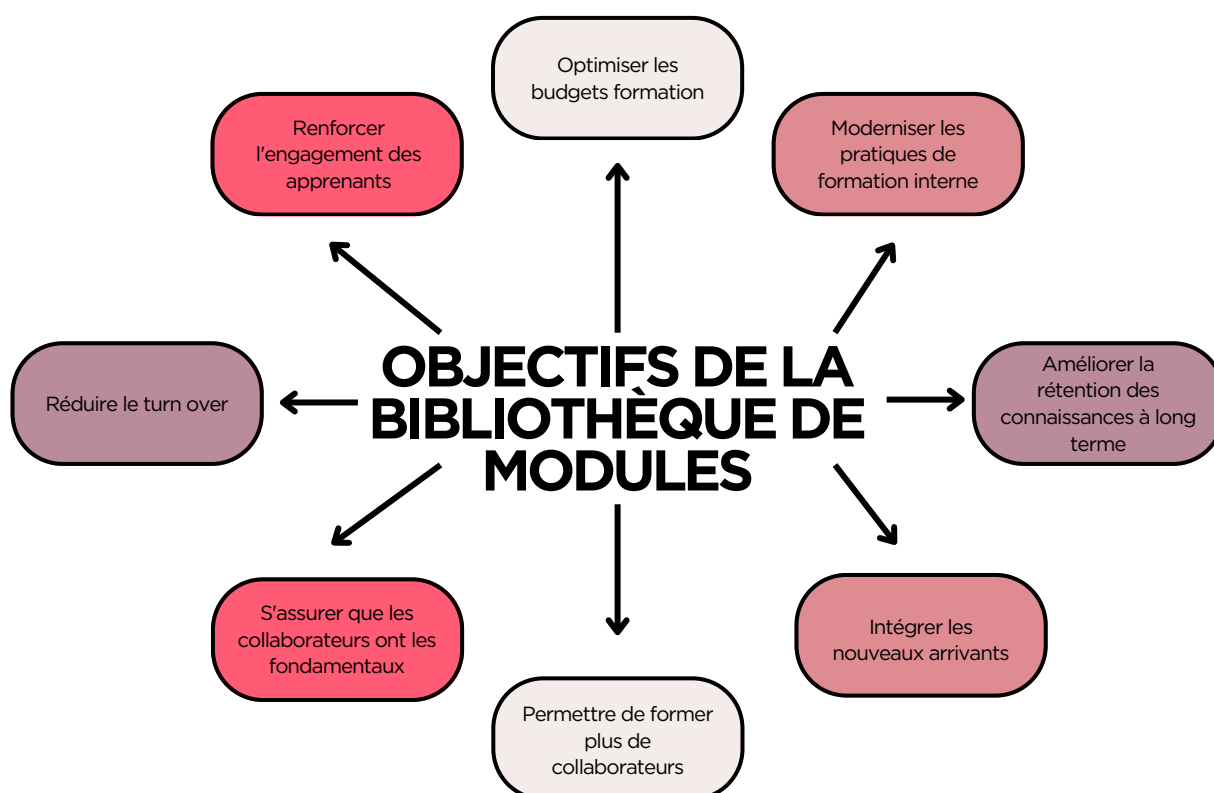
MODALITÉS ET CONTENUS  
PÉDAGOGIQUES



## CRÉEZ VOTRE BIBLIOTHÈQUE DE FORMATIONS

L'Afpols met à votre disposition son savoir-faire et ses expériences en matière de conception et d'exploitation de ses modules digitaux de formation.

Adaptés pour pouvoir être hybrides, ils sont construits de manière à offrir un apprentissage optimisé en s'appuyant sur du storytelling.





# L'ADAPTIVE LEARNING

Les modules de formation que nous proposons s'appuient sur le principe d'adaptive learning.

Contrairement à une formation classique qui propose le même parcours à tous les participants, l'adaptive learning ajuste en temps réel l'expérience d'apprentissage pour maximiser l'efficacité et l'engagement.

## Les plus du dispositif

### **Thématiques des Modules**

Des thématiques orientées sur les métiers du logement social.  
Certains modules peuvent être co-construit avec l'entreprise.

### **Contenu Interactif**

Les modules sont conçus pour favoriser l'engagement des apprenants à travers des activités interactives : vidéos, quiz, études de cas... Notre technologie permet de créer un environnement d'apprentissage dynamique, où les utilisateurs peuvent tester leurs connaissances au fur et à mesure.

### **Actualisation des modules**

Les modules de formation s'actualisent avec la législation et les nouvelles lois.  
Nous garantissons que les contenus des formateurs sont à jour des réglementations et de l'actualité législative.



## LES PLUS DU DISPOSITIF

### **Adaptabilité**

Les modules s'adaptent au rythme et aux besoins de chaque apprenant. Grâce à l'intelligence artificielle intégrée, les parcours peuvent être personnalisés en fonction des réponses et des interactions de l'utilisateur.

### **Microlearning**

Les modules sont souvent divisés en courtes sessions, permettant aux apprenants d'assimiler les informations de manière progressive et flexible.

### **Évaluation Continue**

Utilisation de quiz et de tests intermédiaires pour évaluer la compréhension des apprenants et adapter le contenu en fonction de leurs performances.

### **Feedback en Temps Réel**

Les apprenants reçoivent des feedbacks immédiats après chaque activité, ce qui facilite la correction des erreurs et l'amélioration des compétences.

### **La possibilité d'hybridation**

En s'appuyant sur nos modules digitaux de formation, vous avez la possibilité d'hybrider vos formations, alternant digital et présentiel avec un formateur.



## LES PLUS DU DISPOSITIF

### **Accessibilité 24/7**

Les modules sont accessibles à tout moment, permettant aux apprenants en poste de se former selon leurs disponibilités.

### **Multi-plateforme**

Les formations sont disponibles sur divers supports (ordinateurs, tablettes, smartphones), facilitant l'accès aux contenus depuis n'importe quel endroit.



# OBJECTIFS

**Que ce soit lors de l'arrivée ou du départ d'un locataire, l'état des lieux (EDL) est une étape essentielle pour garantir la transparence et éviter les conflits. Ce module de formation offre une approche rigoureuse de l'EDL, permettant aux participants de maîtriser les aspects juridiques et techniques essentiels, comme la distinction entre usure normale et dégradations, ainsi que l'analyse des équipements.**

---

- Identifier les dispositifs légaux et jurisprudentiels en vigueur
- Intégrer la notion de responsabilité dans sa pratique : livraison d'un logement décent, le bon état
- S'approprier une méthode rigoureuse de constat et de transcription des désordres et dysfonctionnements
- Qualifier les équipements d'un logement et les désordres
- Identifier et expliquer les réparations locatives
- Expliquer les gestes d'entretien courant des équipements
- Conseiller les locataires sur les gestes de remise en état
- Réaliser une visite-conseil
- Repérer et transmettre les difficultés potentielles pour la réalisation de l'état des lieux sortant
- EDL vs Visite de courtoisie

## **Public**

- Personnel de proximité

## **Durée estimée**

- 3 heures et demi



# METHODOLOGIE

## I. MÉTHODE DE RÉALISATION D'UN CONSTAT

- Qualification et ampleur des désordres
- Progression dans le logement
- Les différents supports de constat

## II. LES DÉSORDRES

### Dégradation



**Responsabilité du bailleur** : environnement, catastrophe naturelle...



**Responsabilité du locataire** : qu'elle soit volontaire ou involontaire, c'est la responsabilité du locataire. Ce qui est manquant = dégradation.  
Deux dimensions juridiques à connaître/juriste : usage et usure.

### Usure normale et anormale



**Définition** : caractérisée par la durée de vie des éléments d'équipement et embellissements

**L'usure normale** : liée au vieillissement des revêtements et équipements se définit par la notion de vétusté.

**Usure anormale** : quand vieillissement prématuré : malfaçon, défauts de conception, mauvaise qualité des matériaux, défaut d'entretien.

### Usage normal : action du locataire sur son environnement



**Entretien courant et menues réparations à la charge du locataire.**



**Définition du constat l'EDL** : Description de l'état des éléments, équipements et revêtements du logement à un moment précis. Photographie à l'instant T.



# LA RÉDACTION DU PROCÈS VERBAL

## I. DÉMARRAGE DE LA VISITE



Présence du locataire ou de son représentant (procuration et pièce d'identité).  
Logement vide.  
Lumière du jour de préférence.

## II. LES OUTILS NÉCESSAIRES



Tablette.  
Formulaire EDL, support de note, stylo.  
Lampe de poche ou portable.

## III. MÉTHODE DE PROGRESSION DANS LE LOGEMENT



Utilisation du formulaire EDL vierge : pour ne rien oublier, n'oublier aucune pièce.  
Faire un tour d'horizon du logement.  
Suivre la trame du formulaire pour la numérotation des murs de la pièces.  
Progresser systématiquement dans chaque pièce en se servant du formulaire.

## IV. OBSERVATION DES ÉQUIPEMENTS

**Équipements** : Plomberie, menuiserie, électricité.

Observer objectivement des désordres et de l'aspect des équipements. Pas de contestation possible : ça marche/ ça ne marche pas, c'est présent/ manquant, en bon état ou abîmé.

**Contrôle et essai** : tous les équipements doivent faire l'objet d'un contrôle de l'aspect. Essai de bon fonctionnement.





## Observation des revêtements /embellissements

Peinture, papier peint, revêtement de sol

- Observations objectives des désordres, être factuel et quantitatif

Les observations de l'état des revêtements risquent d'être subjectives. la notion de « l'état » peut être motif de contestation

- Dans chaque pièce, traiter systématiquement de l'état du revêtement du plafond, des murs, des menuiseries et du sol



## Rédaction de l'EDL

- Description précise

C'est un constat : mentionner ce qui n'est pas d'origine.

Ce n'est pas un bon de commande : pas de mention du type : à refaire, à réparer, à revoir

- Description concise



## ASPECTS JURIDIQUES ET OBLIGATIONS

### Loi du 6 juillet 1989

- Importance de l'EDL dans les rapports entre bailleur et locataire.

### Article 1730 du Code Civil

- Obligation de rendre le logement dans l'état décrit dans l'EDL.

### Article 1731 du Code Civil

- ·Présomption de bon état en absence d'EDL.

### Obligations du bailleur

- ·Délivrance d'un logement en bon état d'usage, entretien des locaux, etc.

### Obligations du locataire

- ·Paiement des loyers et charges, entretien courant, réparations locatives, etc.

L'eds se fait à la fin du préavis, c'est la remise des clefs qui fin au quittancement



## APPROCHE CLIENT / POSTURE

Professionnel, représentant de la société

### Préparation et déroulement de la visite

- Présentation au locataire, identification des représentants.
- Démarrage de l'EDL dos à l'entrée, progression méthodique.

### Relevé des compteurs

- Importance du relevé des compteurs et vérification par le locataire.

### Finalisation de l'EDL

- Signature et remise des clés.
- Récapitulatif et vérifications finales.



## EXERCICES

### Qualificatifs à utiliser dans un EDL

- Exercices sur les termes appropriés pour décrire l'état des éléments.

### Scénario de mise en situation

- Gestion de différents types de locataires (pointilleux, agressifs, accompagnés, etc.).
- Réponses adaptées pour chaque situation.

### Descriptions d'images

- Rédaction d'un descriptif EDL à partir de photographies.

### Cas particuliers

- Gestion des locataires absents, refusant de signer, ou ayant fait des aménagements spécifiques.



Association pour la formation professionnelle continue  
des organismes de logement social

47 rue Popincourt - 75011 Paris. Tél. 01 40 75 52 74  
[www.afpols.fr](http://www.afpols.fr)

---

**CONTACT :**

Benoit BARRE

[benoit.barre@afpols.fr](mailto:benoit.barre@afpols.fr)