

PROGRAMME DÉTAILLÉ

# Assistant Immobilier – Approfondissement Gestion des états des lieux locatifs

Préparer, réaliser et exploiter des états des lieux précis, structurés et utiles à la gestion locative.

**40 heures**

5 modules  
d'approfondissement

**100 % à distance**

Classes en direct  
Horaires fixes

**2 400 € TTC**

2 000 € HT • TVA 20 %  
Frais pédagogiques

## Finalité professionnelle

Renforcer les compétences nécessaires à la préparation, à la réalisation et à l'exploitation des états des lieux locatifs, depuis l'organisation de l'entrée dans les lieux jusqu'à la préparation de la clôture financière du bail.

Maîtriser le cadre réglementaire de l'intervention, produire un constat fiable et documenté, utiliser un progiciel métier, distinguer la vétusté des dégradations, estimer les remises en état et prévenir les litiges.

## Public concerné

Professionnels de l'immobilier souhaitant développer leurs compétences et personnes ayant un projet de reconversion dans la réalisation des états des lieux locatifs, sous réserve des prérequis.

## Prérequis et positionnement

Bases en location immobilière ; compréhension des documents de gestion locative ; aisance bureautique et numérique. Entretien téléphonique et test de positionnement à l'entrée.

## CERTIFICATION VISÉE

Certification partielle du TP Assistant immobilier – RNCP40989.  
RNCP40989BC02 – Prendre en charge les activités liées à la gestion locative d'un bien immobilier.  
1 bloc de compétences sur 3 • Certificateur : Ministère du travail.

## OBJECTIFS ET ORGANISATION

# Votre parcours de 40 heures

## Compétences visées à l'issue de la formation

- 01 Maîtriser le cadre juridique applicable aux états des lieux locatifs.
- 02 Identifier les différents types de baux et leurs incidences sur la réalisation des états des lieux.
- 03 Préparer et constituer le dossier administratif préalable à l'entrée et à la sortie du locataire.
- 04 Utiliser les fonctionnalités essentielles d'un logiciel métier pour produire, sécuriser et archiver un constat exploitable en gestion locative.
- 05 Réaliser un état des lieux d'entrée ou de sortie conforme aux exigences réglementaires et aux règles professionnelles.
- 06 Produire un rapport d'état des lieux fiable, objectif et juridiquement sécurisé.
- 07 Exploiter les états des lieux dans le suivi des rapports locatifs.
- 08 Distinguer la vétusté des dégradations imputables au locataire.
- 09 Estimer les travaux de remise en état et analyser les devis correspondants.
- 10 Préparer les éléments financiers nécessaires à la restitution totale ou partielle du dépôt de garantie.
- 11 Prévenir les litiges et conduire des échanges contradictoires entre bailleur, locataire et mandataire.

## Les cinq modules

| N° | Module                                                                                                 | Durée | Page |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|
| 01 | Maîtriser le cadre juridique et réglementaire des états des lieux dans le cycle de la gestion locative | 8 h   | 3    |
| 02 | Réaliser un état des lieux locatif conforme aux règles professionnelles                                | 12 h  | 4    |
| 03 | Exploiter les états des lieux dans le suivi administratif et technique du bail                         | 8 h   | 5    |
| 04 | Évaluer les dégradations et assurer la gestion financière de la sortie locative                        | 6 h   | 6    |
| 05 | Gérer les rapports locatifs et prévenir les litiges                                                    | 6 h   | 7    |

Modalités et accompagnement : p. 8 • Évaluations : p. 9 • Sessions : p. 10  
Débouchés et résultats : p. 11 • Option entrepreneuriale : p. 12

## MODULE 01 | 8 HEURES

# Maîtriser le cadre juridique et réglementaire des états des lieux dans le cycle de la gestion locative

### OBJECTIF OPÉRATIONNEL

Identifier le cadre de la mission, les obligations des parties et les exigences documentaires nécessaires à l'établissement d'un état des lieux locatif.

#### 1.1 Les bases légales et historiques d'un constat d'état des lieux

Comprendre l'historique et l'évolution de l'état des lieux locatif. Situer le constat dans le déroulement de la relation locative, à l'entrée comme à la sortie du locataire. Identifier les différents types de baux et leurs incidences sur la réalisation des états des lieux. Étudier la valeur juridique et la portée du constat.

#### 1.2 Les responsabilités et assurances liées au constat d'état des lieux

Identifier les responsabilités professionnelles liées à la réalisation d'un constat. Comprendre le rôle du tiers mandaté et les responsabilités attachées à son intervention vis-à-vis des parties. Étudier la place des assurances dans l'exercice de cette activité.

#### 1.3 Maîtriser les obligations du bailleur, du preneur à bail et du mandataire

Repérer les obligations respectives du bailleur, du locataire et du mandataire. Comprendre leur articulation avec la préparation, la réalisation et l'exploitation de l'état des lieux. Relier ces obligations aux documents utilisés dans le suivi de la location.

#### 1.4 La rédaction conforme d'un rapport d'expertise en état des lieux

Identifier les mentions obligatoires et les exigences réglementaires applicables au document. Comprendre les conditions de rédaction d'un rapport fiable, objectif et exploitable dans un dossier locatif. Aborder les exigences de conservation et d'archivage des documents.

#### 1.5 S'initier à l'utilisation d'un progiciel d'état des lieux

Découvrir les fonctionnalités essentielles d'un logiciel métier. Comprendre l'organisation des informations nécessaires à la production d'un constat numérique. Identifier les fonctions utiles à la rédaction, à la sécurisation et à l'archivage du rapport.

### APPLICATION PROFESSIONNELLE

Analyser un dossier locatif, identifier les parties et leurs rôles, puis établir une fiche de contrôle des informations et documents nécessaires à l'intervention.

## MODULE 02 | 12 HEURES

# Réaliser un état des lieux locatif conforme aux règles professionnelles

### OBJECTIF OPÉRATIONNEL

Conduire une observation méthodique des lieux et constituer un constat documenté, en utilisant les fonctionnalités d'un progiciel métier.

#### 2.1 Les règles de l'art pour la réalisation d'un constat d'état des lieux

Préparer l'intervention : organiser la mission, réunir les documents et collecter les informations nécessaires. Appliquer une méthodologie de visite permettant de structurer les observations et la description du bien.

#### 2.2 Le repérage des éléments administratifs, intérieurs et extérieurs

Identifier les informations administratives à intégrer au constat. Repérer et décrire les parties intérieures, les parties extérieures et les annexes concernées par la mission. Identifier les équipements présents et organiser leur description. Les situations étudiées peuvent porter sur des locaux à usage d'habitation et des locaux professionnels.

#### 2.3 Maîtriser les désordres des équipements et des éléments des parties intérieures

Observer les équipements et les éléments constitutifs des parties intérieures. Identifier les désordres et qualifier l'état des éléments observés. Formuler des descriptions permettant leur exploitation ultérieure dans le rapport et dans la comparaison des états des lieux.

#### 2.4 Maîtriser les éléments de preuve dans le rapport d'expertise

Utiliser les techniques de prise de vue adaptées à la constitution du dossier. Associer les photographies aux observations correspondantes. Organiser les éléments recueillis afin de constituer un dossier probant et de rendre les constats compréhensibles.

#### 2.5 Réaliser un état des lieux sur progiciel

Saisir les informations administratives et les observations dans le logiciel métier. Organiser les descriptions des locaux et des équipements, puis intégrer les éléments photographiques. Produire un état des lieux d'entrée ou de sortie à partir des informations collectées.

### APPLICATION PROFESSIONNELLE

Réaliser un constat à partir d'un dossier de situation professionnelle comportant des informations administratives et des photographies, puis le saisir dans un progiciel d'état des lieux.

## MODULE 03 | 8 HEURES

# Exploiter les états des lieux dans le suivi administratif et technique du bail

### OBJECTIF OPÉRATIONNEL

Formaliser, vérifier et communiquer un rapport d'état des lieux, puis l'intégrer au suivi documentaire du bien loué.

#### 3.1 Les règles normatives de l'expertise de qualité

Étudier les repères de qualité en expertise, avec la référence NF X50-110. Relier cette démarche à l'organisation de la mission, à la formalisation des observations et à la communication du constat.

#### 3.2 Les règles déontologiques du professionnel de l'immobilier

Étudier la posture professionnelle attendue dans la réalisation et la restitution du constat. Travailler l'objectivité et la neutralité des observations, ainsi que leur traduction dans la rédaction du rapport.

#### 3.3 Mettre en œuvre le principe amiable de l'établissement d'un constat

Comprendre la place des parties dans l'établissement du constat. Organiser les échanges et recueillir les observations utiles à la formalisation du document. Articuler la démarche amiable avec les échanges contradictoires.

#### 3.4 Les mentions obligatoires et la structuration du rapport

Organiser le rapport d'état des lieux et vérifier la présence des informations nécessaires. Rédiger les observations de manière structurée. Contrôler la cohérence entre les descriptions, les photographies et les autres éléments du dossier.

#### 3.5 La validation et la diffusion du constat

Utiliser les fonctionnalités du logiciel pour générer le rapport. Étudier les opérations de validation et de diffusion des documents. Organiser leur conservation et leur archivage pour permettre leur exploitation dans le suivi du bail.

#### 3.6 Organiser une mission d'expertise

Structurer les différentes étapes de la mission, de la préparation du dossier à la communication du rapport. Relier les documents produits au suivi administratif, technique et documentaire du bien loué.

#### 3.7 Les responsabilités juridiques de l'expert en états des lieux indépendant

Étudier les responsabilités attachées à l'intervention du professionnel indépendant. Relier ces responsabilités à l'organisation de la mission, à la rédaction du rapport et à sa communication aux interlocuteurs concernés.

### APPLICATION PROFESSIONNELLE

Reprendre le constat réalisé au module précédent, vérifier sa structure et ses mentions, améliorer les formulations, puis préparer sa validation, sa diffusion et son classement dans le dossier locatif.

## MODULE 04 | 6 HEURES

# Évaluer les dégradations et assurer la gestion financière de la sortie locative

### OBJECTIF OPÉRATIONNEL

Comparer les constats, distinguer la vétusté des dégradations et établir une estimation argumentée des remises en état pour préparer les éléments financiers de la sortie locative.

#### 4.1 Connaître et formaliser une grille de vétusté

Comprendre l'utilisation d'une grille de vétusté et les informations nécessaires à sa formalisation. Distinguer l'usure normale des dégradations et analyser les responsabilités dans les situations étudiées.

#### 4.2 S'initier à un progiciel de comparatifs et de coûts de travaux

Découvrir les fonctionnalités permettant de comparer les états des lieux et d'organiser les éléments de chiffrage. Utiliser l'outil pour présenter les écarts relevés et les estimations correspondantes.

#### 4.3 Estimer les travaux de remise en état de propreté

Identifier les interventions de remise en état de propreté à partir des observations consignées. Établir une estimation et présenter les éléments retenus pour la justifier.

#### 4.4 Estimer les travaux de réfection et de remplacement des éléments

Identifier les éléments concernés par une réfection ou un remplacement. Utiliser les méthodes d'évaluation pour établir une estimation. Analyser les devis correspondants et organiser la présentation des résultats.

#### 4.5 Estimer les travaux d'entretien des extérieurs

Exploiter les constats portant sur les parties extérieures. Identifier les travaux d'entretien concernés et les intégrer à l'estimation financière. Présenter distinctement les interventions retenues.

#### 4.6 Réaliser une estimation financière et un comparatif

Établir un comparatif à partir des états des lieux d'entrée et de sortie. Rassembler les constats, les éléments relatifs à la vétusté et les estimations de travaux. Présenter une synthèse financière compréhensible et argumentée.

### APPLICATION PROFESSIONNELLE

Établir un tableau comparatif entrée/sortie et une estimation de remise en état. Rédiger une synthèse des éléments financiers nécessaires à la restitution totale ou partielle du dépôt de garantie.

## MODULE 05 | 6 HEURES

# Gérer les rapports locatifs et prévenir les litiges

### OBJECTIF OPÉRATIONNEL

Expliquer les constats, conduire des échanges professionnels entre les parties et mobiliser les méthodes de prévention ou de résolution des désaccords.

#### 5.1 Comprendre les sources de conflit liées à un constat d'état des lieux

Identifier les situations susceptibles de générer un désaccord lors de la réalisation du constat ou de son exploitation. Analyser les difficultés rencontrées à partir de situations professionnelles.

#### 5.2 Les techniques de communication pour désamorcer un conflit

Adapter la communication aux échanges entre bailleur, locataire et mandataire. Présenter les observations et les éléments du dossier de manière compréhensible. Travailler la conduite d'un échange contradictoire.

#### 5.3 Les méthodes de résolution des conflits spécifiques

Étudier les méthodes de résolution des conflits liés aux états des lieux. Aborder les techniques de médiation et leur mobilisation dans les situations proposées. Identifier les pratiques contribuant à prévenir les litiges.

#### 5.4 Réaliser une veille technologique, juridique et réglementaire

Organiser une veille dans le domaine des états des lieux. Repérer les informations utiles à l'actualisation des connaissances réglementaires, des méthodes professionnelles et des outils numériques. Relier cette veille aux situations rencontrées dans l'activité.

#### 5.5 Analyser des cas pratiques et partager les retours d'expérience

Étudier des situations réelles ou des cas professionnels. Analyser les désaccords et les réponses apportées. Participer à des mises en situation, confronter les pratiques et dégager les points d'amélioration.

### APPLICATION PROFESSIONNELLE

Participer à une simulation d'échange entre bailleur, locataire et mandataire à partir d'un désaccord portant sur le constat ou l'estimation des remises en état.

## ORGANISATION ET ACCOMPAGNEMENT

# Votre formation, en pratique

Formation en français • Recrutement national • Entrées à dates fixes

## Modalités pédagogiques

La formation est dispensée entièrement à distance, à horaires fixes, en visioconférence synchrone sur une plateforme numérique sécurisée. Elle alterne apports théoriques, démonstrations, études de cas et mises en situation professionnelle.

Le volume total est de 40 heures. Le calendrier de chaque session et les horaires sont précisés dans la convocation. La session Outre-mer conserve sa période propre, du 17 au 28 août 2026.

## Admission et inscription

Un entretien téléphonique et un test de positionnement permettent d'apprécier les connaissances et les besoins du candidat. Le participant doit maîtriser les bases de la location immobilière, comprendre les documents de gestion locative – bail, état des lieux, diagnostics, quittances et courriers – et disposer d'une aisance bureautique et numérique.

Après validation du dossier d'admission, de l'inscription et du financement, le participant reçoit la convocation et les modalités d'accès à la classe virtuelle. Le parcours tient compte des objectifs individuels identifiés au positionnement.

## Accueil en ligne et accueil administratif

L'accueil initial présente le programme, les outils, les interlocuteurs et les consignes de participation. L'accueil administratif peut s'effectuer sur rendez-vous au 125 rue Saint-Marc, 29200 Brest. Cet accueil ne modifie pas la modalité entièrement à distance de l'action.

## Moyens techniques et suivi de l'apprenant

Prévoir un ordinateur, une connexion Internet, un microphone et une webcam. Le participant prend part activement aux classes virtuelles et utilise les ressources et logiciels nécessaires aux exercices. Le partage des liens, l'enregistrement ou la diffusion non autorisée des sessions sont interdits.

Le suivi repose sur les présences, les activités réalisées et les productions, avec corrections et échanges individualisés. Un dossier individuel réunit les documents d'inscription, les émargements, les évaluations, les questionnaires et les documents de fin de formation.

## Accessibilité et besoins d'adaptation

Les besoins spécifiques sont étudiés avant l'entrée : aménagement du rythme, supports adaptés, outils numériques, accompagnement et temps d'échange individualisés. Les adaptations des évaluations doivent rester compatibles avec les exigences du référentiel de certification. Une orientation vers des partenaires spécialisés peut être proposée.

## SUIVI DES ACQUIS ET RESSOURCES

# Évaluations et boîte à outils

## Un parcours d'évaluation progressif

### 01 Positionnement initial

L'entretien et le test de positionnement permettent d'identifier le niveau, les besoins et les objectifs individuels du participant avant d'engager les apprentissages.

### 02 Évaluations de progression

Des exercices, études de cas et mises en situation jalonnent les modules. Les productions font l'objet de corrections et de retours individualisés pour suivre les acquis et les points à approfondir.

### 03 Évaluation finale interne

En fin de formation, DROUET Expertises organise un examen final de validation des acquis. Le participant s'engage à réaliser les évaluations prévues et à respecter les consignes communiquées.

### 04 Bilan et qualité

Des questionnaires qualité à chaud et à froid complètent le suivi. Les documents de parcours assurent la traçabilité de la participation et des évaluations réalisées.

## Documents remis en fin de formation

Une attestation de fin de formation mentionnant la durée de l'action et les compétences développées est remise au participant. Après réussite à l'évaluation finale interne, DROUET Expertises délivre une « Attestation de compétences – Spécialisation Expertise en État des Lieux Locatif ».

### CERTIFICATION PARTIELLE VISÉE

TP Assistant immobilier – RNCP40989 · Bloc RNCP40989BC02.

L'évaluation interne et l'attestation de compétences DROUET Expertises sont distinctes des épreuves de certification du bloc. Le format, la durée, les critères et le calendrier de ces épreuves restent à confirmer. Les dates de formation ne valent pas dates d'épreuves.

## Une boîte à outils professionnelle

Les cinq modules s'accompagnent de la création de supports dédiés aux états des lieux locatifs :

**Matrices opérationnelles des constats** — Trames de travail pour la réalisation des états des lieux.

**Guide des désordres locatifs** — Support de repérage et de description des désordres.

**Grilles de vétusté** — Outils mobilisés dans les comparatifs et les estimations.

**Fiches de mémorisation réglementaire** — Repères pour les situations professionnelles étudiées.

**Fiches normatives de rapports d'état des lieux** — Supports de structuration et de qualité du rapport.

**CALENDRIER ET TARIF**

# Les sessions 2026-2027

11 sessions programmées • 40 heures par session • Entièrement à distance

| DATES DE FORMATION             | IDENTIFIANT DE SESSION |
|--------------------------------|------------------------|
| 03 au 07 août 2026             | S01-2026AOUT           |
| 17 au 28 août 2026 • Outre-mer | S01-2026AOUT-OUTREMER  |
| 07 au 11 septembre 2026        | S02-2026 SEPT01        |
| 14 au 18 septembre 2026        | S02-2026SEPT           |
| 05 au 09 octobre 2026          | S03-2026OCT            |
| 02 au 06 novembre 2026         | S04-2026NOV            |
| 07 au 11 décembre 2026         | S05-2026DEC            |
| 04 au 08 janvier 2027          | S01-2027JANV           |
| 01 au 05 février 2027          | S02-2027FEV            |
| 01 au 05 mars 2027             | S03-2027MAR            |
| 05 au 09 avril 2027            | S04-2027AVR            |

Calendrier annuel : les deux périodes d'août 2026 sont conservées. Les conditions d'inscription et la disponibilité sont à consulter sur Mon Compte Formation.

**TARIF PÉDAGOGIQUE**

2 000 € HT • TVA 20 % • 2 400 € TTC

Les frais de passage de la certification ne sont pas inclus dans les frais pédagogiques. Leur montant reste à préciser.

**Financement et inscription**

Financement par le CPF via Mon Compte Formation, par l'entreprise ou sur fonds propres. La prise en charge est étudiée selon la situation et sous réserve d'accord. L'inscription est confirmée après validation du dossier et du financement, dans les délais du dispositif retenu.

**Calendrier des épreuves**

Les dates, le centre et les modalités de passage de la certification partielle doivent être précisés. Aucune date d'épreuve n'est déduite automatiquement du dernier jour de formation.

**PERSPECTIVES PROFESSIONNELLES ET INDICATEURS**

# Débouchés et résultats

Suites de parcours et données 2025-2026

**Débouchés professionnels**

- Assistant immobilier spécialisé en états des lieux (entrée/sortie).
- Gestionnaire locatif en agence ou cabinet d'administration de biens.
- Prestataire indépendant (états des lieux externalisés).
- Collaborateur en société d'expertise ou huissier.

**Passerelles d'études**

- TP Assistant Immobilier complet (RNCP).
- Formation en droit locatif / comptabilité immobilière.
- Spécialisations : Réception logement neuf, Insalubrité et décence.
- Licence pro Gestion locative.

Métiers et suites de parcours cités dans le programme antérieur pour la spécialisation « État des lieux ». Les conditions d'accès et les éventuelles équivalences n'y sont pas précisées.

**Résultats des spécialisations • 2025-2026**

Données publiées par DROUET Expertises dans le programme antérieur.

| Formation                       | Nombre d'apprenants | Certifiés DROUET Expertises | Insertion dans le métier visé à 6 mois (%) | Insertion dans le métier visé à 2 ans (%) | Satisfaction globale (%) |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Expertise en état des lieux     | 26                  | 26                          | 100                                        | Non renseigné                             | 100                      |
| Expertise du Logement Insalubre | 4                   | 4                           | 100                                        | -                                         | 100                      |
| Réception du Logement neuf      | 1                   | 1                           | 100                                        | Non renseigné                             | 100                      |

« Non renseigné » : case vide du programme antérieur. Le signe « - » est reproduit tel qu'il y figure.

**Indicateurs généraux des actions de formation**

Indicateurs non ventilés par formation dans le programme antérieur.

|              |                                                             |              |                                                          |
|--------------|-------------------------------------------------------------|--------------|----------------------------------------------------------|
| <b>0 %</b>   | Abandon du parcours de formation                            | <b>100 %</b> | Réussite aux évaluations de parcours                     |
| <b>100 %</b> | Satisfaction globale des apprenants (questionnaire à chaud) | <b>100 %</b> | Réussite aux épreuves de certification DROUET Expertises |
| <b>100 %</b> | Assiduité / présence (émargements)                          | <b>100 %</b> | Recommandation de la formation                           |

Portée des chiffres. Les résultats de certification DROUET Expertises ne sont pas présentés comme un taux d'obtention du bloc RNCP40989BC02. Les effectifs répondants et la méthode de calcul ne sont pas détaillés dans le programme antérieur.

Source : programme antérieur « Assistant immobilier – Spécialisation Expertise état des lieux (40 Heures) », p. 4 et 6 ; document portant la mention « Fait à Brest, le 30 octobre 2025 ».

## ANNEXE | OPTION ENTREPRENEURIALE

# Développer une activité autonome

Option distincte du parcours principal de 40 heures

### PÉRIMÈTRE DE L'OPTION

Mettre en place un plan d'action commerciale pour une activité entrepreneuriale autonome. Cette option du programme antérieur n'est pas intégrée aux cinq modules de l'action AI-BC02-EDL-DIST-001. Son volume horaire, son maintien et ses conditions de réalisation restent à définir.

### Les sept chapitres de l'option

- 01 Connaître le marché des états des lieux en France
- 02 Choisir son statut d'entreprise selon l'activité principale souhaitée
- 03 Créer son plan d'action commerciale
- 04 Réaliser un business plan
- 05 Contractualiser un partenariat commercial
- 06 Élaborer un devis et facturer
- 07 Présenter son projet d'activité entrepreneuriale

### Références documentaires

Fiche EDOF « Assistant Immobilier – Approfondissement Gestion des états des lieux locatifs » : formation CPSAI40989EDL ; action AI-BC02-EDL-DIST-001.

Programme antérieur « Assistant immobilier – Spécialisation Expertise état des lieux (40 Heures) » : sections 1 à 6, modalités générales, débouchés et données 2025-2026.

Brochure de l'action « Assistant Immobilier – Approfondissement Gestion des états des lieux locatifs », version V4, calendrier 2026-2027.

### VOTRE FORMATRICE ET RESPONSABLE PÉDAGOGIQUE

Geneviève DROUET • Direction – Formation

Une méthode de travail fondée sur le cadre réglementaire, la qualité du constat, la rédaction du rapport et l'analyse des remises en état.

09 83 36 16 82 • 06 80 51 60 18 • [formation@drouet-expertises.net](mailto:formation@drouet-expertises.net)