



# TRANSACTION IMMOBILIÈRE

## PACK 14H

### LA DÉMARCHE COMMERCIALE DU VENDEUR

#### PROGRAMME DE FORMATION en e-learning / FOAD

Ce Pack est constitué de 4 Unités d'apprentissage (UA) faisant partie du titre certifié de niveau II RNCP « Responsable d'Affaires Immobilières » (RAI) :

**1. TR.1.1 La prospection : Généralités**

**2. TR.1.2. Le mandat de recherche**

**3. DI.1.1. Déontologie : La responsabilité civile du professionnel de l'immobilier.**

**4. HS.1.3. Formation à la non-discrimination dans l'accès au logement : Les quotas de logements sociaux**

#### Public visé par la formation et prérequis

- Professionnels de l'immobilier en Transaction ou Gestion
- Assistante, Conseiller, Gestionnaire, Responsables
- Pas de durée ni d'expérience professionnelle requise
- Pas de prérequis scolaire ou universitaire

1

#### Contenu de la formation (Apports théoriques et pratiques)

##### **TR.1.1 : LA PROSPECTION : GÉNÉRALITÉS**

1. Organisation et mise en place de la prospection
2. Les méthodes de prospection directe
3. Les méthodes de prospection indirecte
4. Les opérations spécifiques

##### **TR.1.2 : LE MANDAT DE RECHERCHE**

###### **I. Les conditions de validité du mandat de recherche**

- A. Le mandat de recherche doit être écrit
- B. Le mandat de recherche est préalable à la visite
- C. Le mandat de recherche fixe les conditions de rémunération

## II. Les obligations des parties

### A. Les obligations découlant de la forme du mandat de recherche

1. Le mandat simple
2. Le mandat exclusif
3. Le mandat de recherche semi-exclusif

### B. Les obligations découlant de l'exécution du contrat

1. La recherche de bien par le mandataire
2. L'achat du bien et le versement d'honoraires par l'acquéreur

## III. Les avantages du mandat de recherche

### A. Pour le mandataire

1. Un travail personnalisé de l'agent immobilier
2. L'absence de concurrents
3. Des frais de recherche réduits

### B. Pour le mandant

1. La garantie de visiter des biens qui correspondent à ses attentes
2. Un achat réalisé dans un délai plus court
- 3 Un prix d'acquisition préalablement déterminé

## **DI.1.1 : DÉONTOLOGIE : LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER**

1. La nature de la responsabilité civile.
2. La responsabilité contractuelle à l'égard du mandant.
3. La responsabilité délictuelle à l'égard des tiers.
4. La responsabilité délictuelle des contractants envers un tiers.

## **HS.1.3 : FORMATION À LA NON-DISCRIMINATION DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT : LES QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

### I. Les quotas de logements sociaux : présentation

1. La place du logement social en France
  - a. Qu'est-ce que le logement social ?
  - b. Approche statistique
2. Histoire des quotas des logements sociaux
  - a. L'obligation de création de logements sociaux : la loi SRU

b. Le contrôle de la loi SRU

## II. Les sanctions encourues par les communes en cas de non-respect des quotas des logements sociaux imposés par l'État

1. Le contrat de mixité social
2. La procédure de bilan annuel
- 3 La procédure de bilan triennal
4. Les sanctions à l'encontre des communes carencées
5. Le plan quinquennal pour le Logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

## III. Les solutions apportées pour faire respecter les quotas

1. Une approche politique
  - a. Le maire, facteur politique décisif en matière de politique sociale
  - b. Le prestige du parc privé, un frein quasi-institutionnel au développement du logement social
  - c. La vente de logements sociaux : une gestion politique
  - d. Le problème de l'élargissement des quotas SRU à l'hébergement d'urgence
2. Une approche économique
  - a. La prise de conscience des collectivités quant aux différents types de financement des logements sociaux
  - b. Le logement social se base sur les revenus des foyers
  - c. Les avantages monétaires des locataires en HLM : l'effet de l'occupation d'un logement social sur les conditions de vie et de logement des ménages
  - d. Le rachat du logement par le locataire
3. Une approche environnementale
  - a. La réhabilitation des logements sociaux
  - b. la construction d'Eco-quartiers

### Précisions :

- Un quizz formatif ponctue chaque séquence du cours et doit être validé à 80% pour passer au chapitre suivant.
- Un ou plusieurs fichiers d'approfondissement et /ou des fichiers de documentation et d'annexe(s), au format PDF, sont reliés aux modules multimédias que l'apprenant doit valider. Celui-ci doit les télécharger et les consulter. Ils lui permettent de disposer du cours en permanence dans son environnement de travail et de se constituer une bibliothèque numérique à usage professionnel.

## **Objectifs de la formation (Compétences professionnelles visées)**

### **TR.1.1 : LA PROSPECTION : GÉNÉRALITÉS**

1. Maîtriser les fondamentaux liés à la sectorisation et respecter les méthodologies de découpage
2. Concevoir les mailings de prospection
3. Préparer et planifier les mailings et organiser le suivi des informations
4. Créer un lien de confiance avec l'ensemble des intervenants
5. Identifier les sources d'information et s'informer sur l'évolution des prix dans le secteur concerné.

#### **TR.1.1 : TR.1.2 : LE MANDAT DE RECHERCHE**

1. Assurer une prestation personnalisée en trouvant un bien immobilier conforme aux critères du mandant.
2. Assurer le devoir de conseil et d'information envers le mandant et garantir ses droits, dans le cadre du mandat de recherche.
3. Permettre ainsi au mandant de réaliser une acquisition immobilière dans un délai plus court.

#### **DI.1.1 : DÉONTOLOGIE : LA RESPONSABILITÉ CIVILE DU PROFESSIONNEL DE L'IMMOBILIER**

1. Maîtriser le cadre juridique de l'exercice de la responsabilité professionnelle.
2. Anticiper les éventuelles sources d'infractions pour les éviter.

#### **HS.1.3 : FORMATION À LA NON-DISCRIMINATION DANS L'ACCÈS AU LOGEMENT : LES QUOTAS DE LOGEMENTS SOCIAUX**

1. Conseiller les propriétaires souhaitant signer une convention APL, sur les aides disponibles et les obligations propres aux logements conventionnés.
2. Procéder à la déclaration des logements éligibles à l'inventaire SRU.
3. Contribuer à la lutte contre les discriminations en favorisant la mixité sociale

#### **Moyens et méthodes pédagogiques**

- Le cours est présenté sous forme d'un module multimédia développé sur le logiciel STORYLINE-ARTICULATE.
- Il est hébergé sur le LMS 13.1.9.3 c5da03d93 de TALENTSOFT
- Il renvoie à des textes de loi ou d'approfondissement qui doivent être téléchargés et consultés pour poursuivre la progression
- L'apprenant peut avoir accès à des vidéos ou fichiers audio ou des extraits de conférences.
- Des liens renvoient à des pages web en pertinence avec le cours

#### **Moyens techniques**

- L'apprenant doit avoir à sa disposition un poste de travail informatique relié à une connexion internet : ADSL ou plus – Pour téléphone et Tablette : connexion 3G minimum  
PC : Système d'exploitation : Windows 07 et les versions plus récentes.  
Pour téléphone et tablette : Android 4.0 minimum ou IOS 6.0 minimum

Flash Player (Gratuit) requis pour PC ou MAC

Pour téléphone et tablette : Application gratuite téléchargeable : Edoceo Pour Android :

<https://play.google.com/store/apps/details?id=net.edoceo.appedoceo>

Pour Iphone : <https://itunes.apple.com/fr/app/app-e-doceo/id819199666?mt=8>

- Il reçoit un mail de bienvenue, avec ses identifiants de connexion, décrivant les modalités et la procédure de sa formation en ligne, avec un lien lui permettant de consulter un tutoriel vidéo et les coordonnées de l'assistance technique.
- En cas de problème technique l'assistance intervient sous 24 heures ouvrées.
- L'apprenant peut se connecter à la Foire aux Questions / FAQ.

#### Modalités de suivi

- Une attestation de démarrage de la formation peut être téléchargée par l'apprenant sur son espace de formation en ligne et également par l'employeur (en cas de prise en charge FPC).
- Si l'apprenant ne s'est pas connecté au cours sous un délai de 7 jours, il reçoit un mail de relance pour connaître ses éventuelles difficultés.
- En cas de non réponse le formateur tuteur le contacte directement pour l'assister dans la poursuite de sa formation. La dimension humaine est très importante pour éviter le décrochage.

#### Évaluation de la formation / sanction de la formation

- Bilans d'évaluations : résultats pour chaque quizz qui, lorsqu'ils sont sommatifs doivent obtenir le taux de réussite de 80 % pour les quiz.
- Attestations d'assiduité sous forme d'un rapport de fréquentation avec le temps de connexion et la fréquence des connexions et la date de 1<sup>ère</sup> connexion et de dernière connexion.
- Une évaluation de l'apprenant portera sur le déroulement de l'action (mesure de la satisfaction globale des stagiaires sur l'organisation, les qualités pédagogiques du formateur, les méthodes et supports utilisés...) et sur les acquis de la formation (atteinte des objectifs et effets sur la pratique professionnelle, des connaissances et compétences acquises lors de la formation).
- La formation est sanctionnée par une attestation individuelle de formation reprenant les compétences acquises, et visant le cas échéant le titre dont elle est un élément.

#### Qualité du ou des formateurs et encadrants (tuteurs, personnels chargés de l'assistance technique)

- Encadrement pédagogique assuré par Yves GUERRINI, formateur référent FOAD (Master 1 en Histoire de l'art, Université Paris IV - Sorbonne et 3<sup>ème</sup> cycle de l'École du Louvre), enseignant en culture générale et communication écrite.
- Suivi technique assuré par Khoulood BOUTITI (Mastère 2 AIGEME Application informatique Gestion Education aux médias, E-Formation)

- Formateur-Tuteur : M. Daniel PREVET (Master 2 de Droit de l'immobilier et de la construction, Université Paris II - Assas ; Diplôme Universitaire d'expert de justice), ancien huissier de justice, professeur – formateur en immobilier à SUPTERTIAIRE-ESSCIM.
- Ces personnes sont joignables aux jours et heures ouvrables (9h-18h) et en dehors de ce temps ont un engagement de répondre sous 24 heures.

#### Durée de la formation et modalités d'organisation

- Il s'agit de formation intégralement en distanciel et individuelle.
- L'apprenant est libre de s'organiser pour se connecter quand il le souhaite, sa formation étant disponible en ligne 24h/24.
- Durée et horaires de l'action de formation : **14 heures** pour la durée totale des 4 unités d'apprentissage, chacune étant estimée à 3h30 décomposées comme suit : cours (module multimédia) : 50 minutes ; quizz sommatifs : 30 minutes ; consultation du fichier d'approfondissement : 60 minutes ; consultation des fichiers documentaires : 50 minutes ; consultation des fichiers annexes ou de la FAQ : 20 minutes.

*NB : Le temps de connexion aux modules multimédia n'étant pas limité au cours d'une session, l'apprenant peut se connecter autant de fois qu'il le souhaite jusqu'à validation du cours - via les quiz sommatifs – laquelle est nécessaire à l'acquisition des compétences requises. Le temps de connexion par Unité d'Apprentissage, mentionné ci-dessus, est donc indicatif et peut ainsi varier en fonction de la vitesse d'apprentissage de tout un chacun ■*