



Ce document a été mis en ligne par l'organisme [FormaV®](#)

Toute reproduction, représentation ou diffusion, même partielle, sans autorisation préalable, est strictement interdite.

Pour en savoir plus sur nos formations disponibles, veuillez visiter :

www.formav.co/explorer

Corrigé du sujet d'examen - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - BTS PI (Professions Immobilières) - Session 2014

1. Rappel du contexte du sujet

Ce sujet d'examen porte sur l'épreuve de Conseil en ingénierie de l'immobilier pour le BTS Professions Immobilières, session 2014. Les étudiants doivent analyser le contexte urbain et immobilier de la ville de Lens, en lien avec l'arrivée du musée Louvre-Lens, et étudier un programme immobilier spécifique dans le quartier de la gare.

2. Correction question par question

1. Présentez la structure et les caractéristiques du parc immobilier de l'agglomération lensoise.

Cette question demande une analyse descriptive du parc immobilier de Lens. Les étudiants doivent aborder les éléments suivants :

- Composition du parc immobilier (maisons individuelles, appartements, logements sociaux).
- Statistiques clés (taux de propriétaires vs locataires, typologie des logements).
- État général du parc (ancienneté, confort, etc.).
- Impact de l'histoire minière sur le parc immobilier.

Une réponse modèle pourrait être :

Le parc immobilier de l'agglomération lensoise est principalement constitué de maisons individuelles (65%) et d'appartements (35%). En 2010, 89,8% des logements étaient des résidences principales, avec un taux de propriétaires de 26,2%, bien en dessous de la moyenne nationale. Le parc est ancien, avec 45% des logements construits avant 1974, ce qui engendre des problèmes de confort et d'adaptation aux besoins actuels des ménages.

2. Retracer les principales étapes du parcours résidentiel actuel des habitants de l'agglomération lensoise. Quelles en sont les explications ? Quelles solutions proposeriez-vous ?

Les étudiants doivent décrire les différentes étapes du parcours résidentiel, en se basant sur les annexes fournies. Ils doivent également analyser les raisons de ces parcours et proposer des solutions.

Une réponse modèle pourrait être :

Le parcours résidentiel des habitants de Lens commence souvent par des logements de petite taille (T1, T2) pour les jeunes ménages, puis évolue vers des logements plus spacieux (T3, T4) à mesure que les familles s'agrandissent. Cependant, la typologie du parc immobilier, dominée par des maisons individuelles, complique les transitions, notamment pour les personnes âgées ou les familles monoparentales. Pour améliorer cette situation, il serait pertinent de développer davantage de logements collectifs adaptés aux besoins des différentes catégories de ménages.

3. Après avoir rappelé la notion de développement durable, vous listerez les éléments qui démontrent que les opérations immobilières projetées à Lens s'intègrent dans cette démarche.

Les étudiants doivent d'abord définir le développement durable, puis identifier les initiatives prises dans le projet immobilier à Lens.

Une réponse modèle pourrait être :

Le développement durable se définit comme un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les opérations immobilières à Lens s'inscrivent dans cette démarche par :

- La mise en œuvre de normes HQE (Haute Qualité Environnementale).
- La préservation du patrimoine architectural, notamment des bâtiments Art Déco.
- Une approche intégrée de l'urbanisme visant à améliorer la qualité de vie des habitants.

4. Quels sont les dispositifs permettant de préserver cette harmonie architecturale ?

Il est attendu des étudiants qu'ils identifient les réglementations et dispositifs en place pour maintenir l'harmonie architecturale dans le quartier de la gare.

Une réponse modèle pourrait être :

Pour préserver l'harmonie architecturale, plusieurs dispositifs sont en place, tels que :

- Les plans locaux d'urbanisme (PLU) qui définissent les règles de construction.
- Les zones de protection du patrimoine architectural.
- Les chartes de développement durable imposant des normes esthétiques et environnementales.

5. Présentez les principales caractéristiques du style Art Déco.

Les étudiants doivent décrire les éléments stylistiques et architecturaux du mouvement Art Déco.

Une réponse modèle pourrait être :

Le style Art Déco se caractérise par :

- Des formes géométriques et des lignes épurées.
- Une utilisation de matériaux luxueux comme le marbre et le chrome.
- Des motifs décoratifs inspirés de la nature et des cultures diverses.

6. Quels sont les risques sur les plans financiers et juridiques de la signature d'un contrat de VEFA pour l'acquéreur ?

Les étudiants doivent identifier les risques associés à la vente en l'état futur d'achèvement (VEFA).

Une réponse modèle pourrait être :

Les risques pour l'acquéreur lors d'une VEFA incluent :

- Le risque de non-achèvement du projet.

- Des modifications non prévues dans les caractéristiques du logement.
- Des retards dans la livraison entraînant des frais supplémentaires.

7. Quelles sont les garanties qui protègent l'acquéreur lors d'une VEFA ?

Il est attendu des étudiants qu'ils énumèrent les garanties offertes à l'acquéreur dans le cadre d'une VEFA.

Une réponse modèle pourrait être :

Les principales garanties pour l'acquéreur lors d'une VEFA sont :

- La garantie d'achèvement, qui assure que le projet sera terminé.
- La garantie de remboursement en cas de non-achèvement.
- La garantie décennale, qui couvre les défauts de construction pendant 10 ans.

8. Dans le cadre de la veille juridique, quelle est la réforme en cours visant à renforcer la protection de l'acquéreur en l'état futur d'achèvement ? Justifiez votre réponse.

Les étudiants doivent identifier les réformes récentes concernant la VEFA et expliquer leur impact.

Une réponse modèle pourrait être :

La réforme en cours vise à instaurer une garantie extrinsèque obligatoire pour les promoteurs, remplaçant la garantie intrinsèque. Cette mesure, prévue par l'ordonnance du 3 octobre 2013, vise à protéger les acquéreurs en cas de défaillance du promoteur, en garantissant que les fonds sont sécurisés par un organisme tiers, tel qu'une banque ou une compagnie d'assurance.

3. Petite synthèse finale

Lors de l'épreuve, les étudiants doivent être attentifs aux points suivants :

- Bien lire les annexes pour étayer leurs réponses avec des données précises.
- Structurer leurs réponses de manière claire et logique.
- Utiliser un vocabulaire juridique approprié pour démontrer leur connaissance du sujet.
- Gérer leur temps efficacement pour répondre à toutes les questions.

Les erreurs fréquentes incluent le manque de détails dans les réponses et l'oubli de justifications basées sur les annexes. Il est essentiel de bien comprendre les enjeux juridiques et économiques liés à l'immobilier.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.

Copyright © 2026 FormaV. Tous droits réservés.

Ce document a été élaboré par FormaV® avec le plus grand soin afin d'accompagner chaque apprenant vers la réussite de ses examens. Son contenu (textes, graphiques, méthodologies, tableaux, exercices, concepts, mises en forme) constitue une œuvre protégée par le droit d'auteur.

Toute copie, partage, reproduction, diffusion ou mise à disposition, même partielle, gratuite ou payante, est strictement interdite sans accord préalable et écrit de FormaV®, conformément aux articles L.111-1 et suivants du Code de la propriété intellectuelle. Dans une logique anti-plagiat, FormaV® se réserve le droit de vérifier toute utilisation illicite, y compris sur les plateformes en ligne ou sites tiers.

En utilisant ce document, vous vous engagez à respecter ces règles et à préserver l'intégrité du travail fourni. La consultation de ce document est strictement personnelle.

Merci de respecter le travail accompli afin de permettre la création continue de ressources pédagogiques fiables et accessibles.