



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 2016

1. Rappel du contexte du sujet

Ce sujet d'examen concerne l'épreuve U3 du BTS Professions Immobilières, axée sur le conseil en ingénierie de l'immobilier. L'étudiant doit démontrer sa capacité à analyser le marché des résidences secondaires, à comprendre les enjeux juridiques liés à l'urbanisme, et à conseiller une cliente sur ses projets immobiliers.

Correction des questions

1. Caractérisation du parc des résidences secondaires en France (10 points)

La question demande de dresser un état des lieux des résidences secondaires en France. Il faut aborder les chiffres clés, les régions les plus touchées, et les tendances actuelles.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit mentionner le nombre de résidences secondaires, leur répartition géographique, et les évolutions récentes du marché.

Réponse modèle :

En France, on compte environ 3,2 millions de résidences secondaires, représentant 9% du parc total de logements. Ces biens sont principalement situés sur le littoral, notamment en Bretagne et en Normandie, où la demande est soutenue par des acquéreurs cherchant des lieux de vacances. Cependant, le marché a connu une baisse des prix depuis 2008, rendant l'accès à ces biens plus abordable.

2. Analyse du marché des résidences secondaires sur le littoral nord-ouest de la France (10 points)

Cette question nécessite une analyse des tendances du marché immobilier dans cette région, en utilisant les documents fournis.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit examiner les prix, la demande, et les spécificités des différents marchés locaux.

Réponse modèle :

Le marché des résidences secondaires sur le littoral nord-ouest de la France est marqué par une diversité de prix selon les localités. Les stations balnéaires comme Deauville et La Baule, bien que touchées par la baisse des prix, restent prisées. La tendance actuelle montre une demande croissante pour des biens à prix modéré, tandis que les acheteurs sont de plus en plus attentifs aux coûts d'entretien et aux travaux nécessaires.

3. Facteurs influençant les prix immobiliers (8 points)

Il s'agit d'identifier les éléments qui peuvent faire varier les prix, tant au niveau national que local.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit aborder des facteurs économiques, sociaux, et environnementaux.

Réponse modèle :

Les prix immobiliers sont influencés par plusieurs facteurs : au niveau national, la conjoncture économique, les taux d'intérêt, et les politiques fiscales jouent un rôle clé. Localement, la proximité des commodités, l'attractivité de la région, et l'état du marché immobilier influencent également les prix. Par exemple, un bien en bord de mer peut voir son prix augmenter significativement par rapport à un bien situé à l'intérieur des terres.

4. Informations sur le PLU (10 points)

Il faut expliquer à Madame PERTUY les aspects du PLU qui l'intéressent pour son projet d'agrandissement.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit présenter les règles d'urbanisme applicables à la zone UCz.

Réponse modèle :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la communauté de communes "Cœur Côte Fleurie" précise que la zone UCz est destinée à des constructions à caractère résidentiel. Les constructions doivent respecter certaines normes, notamment en termes de hauteur et d'emprise au sol. Pour votre projet d'agrandissement, il est essentiel de vérifier que les travaux envisagés respectent ces règles, notamment la surface maximale autorisée et les distances par rapport aux limites de propriété.

5. Utilité du plan de zonage et classement UCz (8 points)

Cette question demande de rappeler l'importance du plan de zonage et d'expliquer le classement UCz.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit démontrer la compréhension des implications du classement UCz pour le projet d'agrandissement.

Réponse modèle :

Le plan de zonage est essentiel pour déterminer les possibilités de construction sur un terrain. Le classement UCz indique que la zone est principalement résidentielle, ce qui permet des constructions individuelles. Toutefois, cela implique également des contraintes, telles que des règles sur l'esthétique et la densité de construction. Pour votre projet d'agrandissement, il est crucial de s'assurer que les travaux respectent ces normes pour éviter tout refus de permis.

6. Distinction entre certificat d'urbanisme et permis de construire (11 points)

Il faut expliquer les démarches nécessaires pour l'agrandissement de la maison.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit clarifier les différences entre ces deux documents et les étapes à suivre.

Réponse modèle :

Le certificat d'urbanisme est un document informatif qui indique si un projet est réalisable selon les règles d'urbanisme en vigueur. En revanche, le permis de construire est une autorisation formelle qui doit être obtenue avant de commencer des travaux. Pour votre projet d'agrandissement, vous devrez d'abord demander un certificat d'urbanisme pour vérifier la faisabilité, puis déposer une demande de permis de construire si le projet est conforme.

7. Condition suspensive (11 points)

Il s'agit d'expliquer le principe d'une condition suspensive et de conseiller Madame PERTUY.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit expliquer les implications d'une condition suspensive et recommander la meilleure option.

Réponse modèle :

Une condition suspensive est une clause dans un contrat qui suspend les effets de l'acte jusqu'à la réalisation d'un événement futur. Dans votre cas, il serait prudent d'insérer une condition suspensive relative à l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, car cela vous protégera contre les imprévus juridiques qui pourraient empêcher la réalisation de votre projet.

8. Devoir de conseil et risques encourus (12 points)

Il faut présenter le devoir de conseil de l'agence et les conséquences d'un manquement.

Raisonnement attendu : L'étudiant doit démontrer la compréhension des responsabilités de l'agent immobilier.

Réponse modèle :

Le devoir de conseil impose à l'agent immobilier d'informer et de conseiller ses clients sur les risques liés à leurs projets. En cas de manquement, l'agence peut être tenue responsable et faire face à des poursuites judiciaires. Cela peut entraîner des pertes financières et nuire à la réputation de l'agence. Il est donc crucial de fournir des conseils clairs et précis à Madame PERTUY pour éviter tout litige futur.

Synthèse finale

Erreurs fréquentes :

- Ne pas utiliser suffisamment les documents fournis pour étayer les réponses.
- Omettre des détails importants sur les réglementations d'urbanisme.
- Ne pas clarifier les différences entre les documents juridiques.

Points de vigilance :

- Être précis dans la terminologie juridique.
- Vérifier la cohérence des réponses avec les attentes de la question.
- Utiliser des exemples concrets pour illustrer les propos.

Conseils pour l'épreuve :

- Lire attentivement chaque question pour bien comprendre les attentes.
- Structurer les réponses de manière claire et logique.
- Utiliser des références aux documents fournis pour renforcer les arguments.

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.