



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 2019

1. Contexte du sujet

Ce sujet d'examen de l'épreuve E3 du BTS Professions Immobilières aborde des thématiques liées à l'environnement juridique et économique des activités immobilières, en particulier dans le cadre d'un projet d'habitat participatif. Les étudiants doivent démontrer leur compréhension des concepts d'écoquartiers, d'habitats participatifs, ainsi que des rôles des différents acteurs impliqués dans un projet immobilier.

2. Correction des questions

Question 1 : Qu'est-ce qu'un écoquartier et en quoi celui de la Cartoucherie en respecte les principes ? (16 points)

Cette question demande de définir le concept d'écoquartier et d'illustrer ses principes à travers le cas de la Cartoucherie.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Une définition d'un écoquartier : un quartier qui intègre des principes de développement durable, favorisant la mixité sociale, l'efficacité énergétique, et le respect de l'environnement.
- Une description des caractéristiques de l'écoquartier de la Cartoucherie, telles que la diversité des logements, les espaces verts, les infrastructures de transport, etc.

Réponse modèle :

Un écoquartier est un espace urbain qui vise à concilier développement économique, social et environnemental. Il se caractérise par une approche intégrée des enjeux de durabilité. L'écoquartier de la Cartoucherie respecte ces principes par :

- La mixité sociale avec 35% d'habitat social et 25% de logements en accession aidée.
- Des infrastructures favorisant les déplacements doux, comme les pistes cyclables.
- Une gestion des ressources énergétiques via un système de chauffage collectif.
- Des espaces verts et des lieux de rencontre pour encourager le lien social.

Question 2 : Identifiez tous les intervenants dans le programme de l'îlot des « 4 éléments » ainsi que leur statut juridique et leur rôle. (12 points)

Cette question nécessite une identification des acteurs et une explication de leur rôle dans le projet.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- La SA DOMUS LOGIS en tant que maître d'ouvrage principal (85% des logements).
- Les maîtres d'ouvrage libres (15% des logements).
- ALTER-HABITAT comme structure d'accompagnement des habitants.
- TERREALIS comme aménageur.

Réponse modèle :

Les intervenants dans le programme de l'îlot des « 4 éléments » sont :

- **SA DOMUS LOGIS** : Société Anonyme, elle est le maître d'ouvrage principal, responsable de 76 logements.

- **Maître d'ouvrage libre** : Regroupe les 14 logements, permettant une gestion autonome par les habitants.
- **ALTER-HABITAT** : SCIC, elle accompagne les futurs habitants dans le projet participatif.
- **TERREALIS** : Société d'économie mixte, elle assure l'aménagement du site.

Question 3 : Expliquez le concept d'habitat participatif et les attentes habituelles des participants. (10 points)

Cette question demande de définir l'habitat participatif et d'énoncer les attentes des participants.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Une définition de l'habitat participatif comme un mode de logement où les habitants sont impliqués dans le processus de création et de gestion de leur habitat.
- Les attentes des participants, telles que la personnalisation de leur logement, le partage d'espaces communs, et la création d'une communauté.

Réponse modèle :

L'habitat participatif est un mode de vie où les futurs habitants s'engagent à coopérer à la conception et à la gestion de leur logement. Les attentes habituelles des participants incluent :

- La possibilité de personnaliser leur logement selon leurs besoins.
- Le désir de créer des espaces de vie partagés pour renforcer le lien social.
- Une implication dans les décisions concernant la gestion de l'immeuble.

Question 4 : Présentez les deux types de sociétés d'habitat participatif prévues par la loi ALUR. (10 points)

Cette question demande de décrire les deux formes juridiques d'habitat participatif.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- La Coopérative d'habitants : propriété collective, financement par emprunt collectif, et attribution de logements par parts sociales.
- La Société d'Attribution et d'Autopromotion : attribution de la propriété aux associés, gestion par des statuts et un règlement.

Réponse modèle :

La loi ALUR prévoit deux types de sociétés d'habitat participatif :

- **Coopérative d'habitants** : Les membres détiennent des parts sociales et non des biens immobiliers. Le financement se fait par emprunt collectif.
- **Société d'Attribution et d'Autopromotion** : Les membres achètent des parts et obtiennent la propriété de leur logement après la construction. Un acte de partage est réalisé chez le notaire.

Question 5 : Répondez à l'interrogation sur la propriété des appartements en coopérative. (6 points)

Cette question vise à clarifier la notion de propriété au sein d'une coopérative.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- La distinction entre propriété des parts sociales et propriété du logement.
- Les droits des coopérateurs à la jouissance d'un logement.

Réponse modèle :

Dans une coopérative d'habitants, les membres ne sont pas propriétaires de leur appartement au sens traditionnel, mais détiennent des parts sociales qui leur donnent droit à l'usage d'un logement. Ainsi, ils jouissent de leur appartement comme résidence principale, mais la propriété reste collective.

Question 6 : Présentez les avantages de l'écoconstruction et proposez une liste de matériaux. (8 points)

Cette question demande de définir l'écoconstruction et de lister des matériaux appropriés.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Les avantages de l'écoconstruction : réduction de l'impact environnemental, économies d'énergie, amélioration de la qualité de vie.
- Une liste de matériaux écologiques : bois, briques de terre crue, laine de bois, etc.

Réponse modèle :

L'écoconstruction présente plusieurs avantages, tels que la réduction de l'empreinte carbone, l'utilisation de ressources renouvelables, et l'amélioration de la qualité de l'air intérieur. Voici une liste de matériaux qui s'inscrivent dans cette démarche :

- Bois (pour la structure et les finitions).
- Briques de terre crue (pour les murs).
- Laine de bois (pour l'isolation).
- Peintures et finitions écologiques (sans COV).

Question 7 : Énumérez les étapes de la construction d'un bâtiment. (8 points)

Cette question demande de décrire le processus de construction d'un bâtiment.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Les étapes clés : conception, obtention des permis, préparation du site, construction, finitions.

Réponse modèle :

Les étapes de la construction d'un bâtiment sont les suivantes :

- Conception et planification.
- Obtention des permis de construire.
- Préparation du site (terrains, fondations).
- Construction (structure, murs, toiture).
- Finitions (plomberie, électricité, décoration).
- Contrôle de conformité et réception des travaux.

Question 8 : Présentez les garanties légales dont bénéficie l'acquéreur d'un bien neuf. (10 points)

Cette question demande de décrire les protections légales offertes aux acheteurs de biens neufs.

Le raisonnement attendu doit inclure :

- Les garanties de parfait achèvement, de bon fonctionnement, et de décennale.
- Les droits des acquéreurs en cas de défauts ou malfaçons.

Réponse modèle :

L'acquéreur d'un bien neuf bénéficie de plusieurs garanties légales :

- **Garantie de parfait achèvement** : couvre les défauts signalés dans l'année suivant la réception

des travaux.

- **Garantie de bon fonctionnement** : s'applique aux équipements et installations pendant deux ans.
- **Garantie décennale** : protège contre les malfaçons compromettant la solidité du bâtiment pendant dix ans.

3. Synthèse finale

Dans ce type d'épreuve, il est crucial de :

- Bien comprendre les concepts clés et les définitions.
- Structurer ses réponses de manière claire et logique.
- Utiliser des exemples concrets pour illustrer ses propos.
- Être précis dans les réponses, en respectant le nombre de points attribués à chaque question.

Les erreurs fréquentes incluent le manque de précision dans les définitions et la confusion entre les différents acteurs et concepts. Il est donc conseillé de bien réviser les notions fondamentales et de se familiariser avec les textes de loi pertinents.

© FormaV EI. Tous droits réservés.

Propriété exclusive de FormaV. Toute reproduction ou diffusion interdite sans autorisation.

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.