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 :
formav.co/explorer

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES • CORRIGÉ DÉTAILLÉ

Conseil en ingénierie de l’immobilier

Session 2014 • Code sujet : **14PIECIM** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **4**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Analyse du contexte lensois (3 questions) **Page 3**

2. Étude d’un programme immobilier dans le quartier de la gare (5 questions) **Page 5**

3. Ce qu’il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 7**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2014/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2014 - 1-Sujet.pdf

1. Analyse du contexte lensois

L'étude mobilise les données sur le parc immobilier de Lens, le logement social, l'habitat minier et les parcours résidentiels. Elle demande d'analyser les besoins locaux et de montrer comment les opérations immobilières et les projets urbains s'intègrent au développement durable.

Question 1. Présentez la structure et les caractéristiques du parc immobilier de l'agglomération lensoise, en vous appuyant sur les données et les documents fournis.

Indicateur	Lens	France métropolitaine
Résidences principales / secondaires / vacantes	89,8 % / 0,4 % / 9,8 %	83,5 % / 9,6 % / 6,9 %
Ménages propriétaires / locataires, dont locataires sociaux	26,2 % / 64,4 %, dont 27,4 %	58,2 % / 41,8 %, dont 18,3 %
Maisons / appartements	65 % / 35 %	
Logements de 1-2 / 3-4 / 5-6 pièces	2 499 / 7 525 / 5 099	Total : 15 123

À Lens, la densité atteint 3 095 habitants/km². Les maisons individuelles, souvent héritées de l'activité minière, dominent ; les logements collectifs sont fréquemment sociaux. Le parc est ancien et certains logements restent inconfortables, malgré les réhabilitations. À l'échelle régionale, le parc social est développé et ancien : plus de 64 % de T3-T4 et 45 % des logements construits avant 1974. Les revenus modestes et le chômage élevé (24 %) caractérisent aussi le contexte local.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Un parc dense, ancien et marqué par l'habitat minier, avec une forte part de locataires et de logements sociaux, peu de petits logements et une vacance supérieure à la moyenne nationale.

Question 2. Retracez les principales étapes du parcours résidentiel actuel des habitants de l'agglomération lensoise. Expliquez les difficultés observées et proposez des solutions.

1. Le parcours ascendant mène du petit logement vers des logements de 3 à 5 pièces, souvent une maison, lors d'une mise en couple ou d'un agrandissement familial.
2. Après une séparation, le départ des enfants ou avec l'âge, le ménage devrait pouvoir rejoindre un logement plus petit, d'abord un T1-T2, puis éventuellement un T3 adapté.

Les maisons dominent, tandis que les petits logements sont sous-représentés. Les jeunes connaissent le surpeuplement et accèdent difficilement au logement social ; les seniors déménagent peu et sous-occupent parfois leur logement. Les ménages restent plus longtemps dans le parc social, tandis que l'accession à la propriété est plus tardive. Il faut développer des logements variés et accessibles, adapter l'offre aux seniors, réhabiliter le parc ancien et faciliter la mobilité dans le parc social ainsi que l'accession abordable.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Le parcours résidentiel est bloqué par une offre mal adaptée : développer des petits et moyens logements, des logements accessibles aux seniors et faciliter l'accès au social et à la propriété.

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

Le développement durable vise à répondre aux besoins présents sans compromettre ceux des générations futures. Il concilie les dimensions environnementale, sociale et économique. Les projets lensois en déclinent les principes :

- **Environnement :** logements HQE à haute performance énergétique, réhabilitation du parc minier, extension de la trame verte, densification et limitation des déplacements ; le projet Euralens prévoit 37 km de tramway.
- **Social et urbain :** logements du T1 au T4, mixité des fonctions, renouvellement des quartiers et préservation du patrimoine Art déco et minier.
- **Économie :** commerces, bureaux, hôtellerie et emplois liés au Louvre-Lens, avec le soutien des filières des éco-matériaux et de la performance énergétique.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Les projets associent performance énergétique, renouvellement urbain, mobilité durable, mixité des logements et des activités, préservation patrimoniale et développement économique.

2. Étude d’un programme immobilier dans le quartier de la gare

Le groupe Patrimoine & Histoire projette un programme immobilier près de la gare de Lens, dans un quartier marqué par l’architecture Art Déco et le renouvellement urbain. L’étude examine la préservation de l’harmonie architecturale, puis les risques, les garanties et l’évolution juridique de la vente en l’état futur d’achèvement.

Question 4. Quels sont les dispositifs permettant de préserver l’harmonie architecturale du quartier dans le cadre du programme immobilier projeté ?

Le sujet impose de construire en harmonie avec le quartier, où la gare et certains immeubles sont classés Monuments historiques. Pour y répondre :

- Respecter les protections patrimoniales applicables et solliciter l’avis de l’Architecte des Bâtiments de France lorsque la réglementation le prévoit.
- Conserver les éléments remarquables, notamment la façade Art déco de l’ancien cinéma Apollo, et concevoir les volumes et façades nouvelles en cohérence avec le quartier.
- Respecter les règles d’urbanisme et obtenir les autorisations nécessaires. Le projet de réhabilitation de l’Apollo prévoit aussi le respect des normes HQE.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Respect des protections patrimoniales et des règles d’urbanisme, conservation de la façade Art déco de l’Apollo et intégration architecturale des constructions nouvelles.

Question 5. Présentez les principales caractéristiques du style Art Déco, en vous appuyant sur les documents et les exemples illustrés.

Le document situe l’essor de l’Art déco après l’Exposition internationale des Arts décoratifs de Paris, en 1925. Ce mouvement répond aux exigences de la vie moderne et rompt avec les styles passés. Les exemples lensois montrent une architecture structurée, avec des lignes géométriques, des façades ordonnées et des éléments décoratifs stylisés, parfois associés à des formes arrondies ou à des avancées de façade. L’ornement est intégré à la composition du bâtiment. Les photographies présentent des édifices variés : il ne faut donc pas attribuer uniformément à chacun tous ces traits.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Un style moderne en rupture avec les styles anciens, caractérisé par une composition géométrique et ordonnée et un décor stylisé intégré à l’architecture.

Question 6. Quels sont les risques, sur les plans financier et juridique, de la signature d’un contrat de VEFA pour l’acquéreur ?

En VEFA, l’acquéreur devient progressivement propriétaire des ouvrages et paie le prix selon l’avancement des travaux, alors que le vendeur garde la maîtrise d’ouvrage jusqu’à la réception. Il s’engage donc avant de pouvoir vérifier le logement achevé.

- **Risques financiers :** versements importants avant livraison, retard mobilisant plus longtemps les fonds, et risque de perte ou d'immobilisation des sommes si le promoteur fait défaillance sans garantie efficace.
- **Risques juridiques :** retard de livraison, caractéristiques ou prestations non conformes aux engagements, et difficultés d'obtenir réparation. Les décisions citées illustrent les litiges relatifs à l'abandon du chantier et aux retards.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> L'acquéreur s'expose aux retards, aux non-conformités et à la défaillance du promoteur, avec risque d'immobilisation ou de perte des sommes versées.

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

Les protections à contrôler dans le contrat et les assurances couvrent l'achèvement du programme et les désordres après livraison.

1. **Garantie financière :** garantie d'achèvement ou de remboursement en cas de défaillance du vendeur, mentionnée dans l'acte authentique.
2. **Assurances de construction :** assurance dommages-ouvrage et responsabilité décennale du vendeur, toutes deux indiquées dans l'extrait d'acte. La dommages-ouvrage facilite, sous les conditions légales, le financement des réparations relevant de la décennale.
3. Les garanties légales de parfait achèvement et de bon fonctionnement, dite biennale, complètent la protection contre certains désordres après réception.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Garantie financière d'achèvement ou de remboursement, assurance dommages-ouvrage, responsabilité décennale et garanties légales de parfait achèvement et biennale.

Question 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.

L'ordonnance du 3 octobre 2013 réforme la garantie financière des VEFA. À compter du 1er janvier 2015, elle met fin à la garantie intrinsèque, reposant sur les ressources du promoteur, jugée peu fiable en cas de défaillance. Le vendeur doit désormais souscrire une garantie extrinsèque auprès d'un organisme tiers, notamment une banque ou un assureur. Cette garantie vise à assurer l'achèvement des travaux ou le remboursement des versements en cas de résolution du contrat. La réforme renforce donc la sécurité financière de l'acquéreur si le promoteur ne peut mener le chantier à terme.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> À compter du 1er janvier 2015, la garantie intrinsèque est remplacée par une garantie extrinsèque souscrite auprès d'un organisme tiers.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2014)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve de Conseil en ingénierie de l'immobilier du BTS Professions immobilières, session 2014, code 14PIECIM, dure 3 heures, coefficient 4, et totalise 80 points. À partir du contexte lensois et du programme du quartier de la gare, elle évalue l'analyse du parc et des parcours résidentiels, le développement durable, l'architecture Art Déco et la sécurisation juridique des ventes en VEFA.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Le parc lensois est marqué par les maisons individuelles, l'habitat minier, une forte part de locataires et une offre insuffisante de petits logements.
- Le développement durable associe des objectifs environnementaux, sociaux et économiques dans l'aménagement urbain et les projets immobiliers.
- En VEFA, les constructions à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution, et le prix est payé selon l'avancement des travaux.
- Le contrat authentique de VEFA précise notamment le bien, le prix et ses modalités de paiement, le délai de livraison et la garantie d'achèvement ou de remboursement.

Points de vigilance & attentes du jury

- Appuyez l'analyse du parc et des parcours sur les chiffres des annexes, sans confondre données locales et données régionales.
- Reliez les besoins de logement aux profils variés, notamment les jeunes, les familles et les seniors.
- Pour le développement durable, mobilisez les dimensions environnementale, sociale et économique ainsi que les projets territoriaux cités.
- Distinguez la garantie financière d'achèvement ou de remboursement des assurances liées aux dommages et à la responsabilité de construction.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment organiser l'analyse du parc immobilier lensois ?

Présentez la structure du parc et les statuts d'occupation, puis décrivez les types et tailles de logements. Comparez les données de Lens aux références nationales et mobilisez les annexes sur le logement social et l'habitat minier.

Q : Que faut-il distinguer lorsqu'on décrit les garanties en VEFA ?

La garantie financière d'achèvement ou de remboursement protège contre la défaillance du vendeur et le risque de non-achèvement. Les assurances dommages-ouvrage et décennale concernent les dommages et responsabilités liés à la construction.

Q : Comment gérer le temps et le barème de cette épreuve ?

L'épreuve dure 3 heures et totalise 80 points : 46 pour la première partie et 34 pour la seconde. Répartissez le temps selon ces pondérations et gardez un moment pour vérifier que chacune des huit questions a reçu une réponse.

Q : Quels éléments juridiques faut-il citer pour traiter la VEFA ?

Référez-vous aux articles du CCH fournis sur la définition de la VEFA et le contenu du contrat. Exploitez aussi les décisions de justice et l'ordonnance du 3 octobre 2013, qui prévoit la fin de la garantie intrinsèque.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2014/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2014 - 1-Sujet.pdf
Ressources BTS Professions Immobilières : Toutes les annales & corrigés • Fiches de révision complètes • Simulateur de notes d'examen

Copyright © 2027 FormaV®. Tous droits réservés.

FormaV® est une marque déposée auprès de l'INPI sous le numéro 5227897.

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.