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 2015 • Code sujet : **15 PIE3CIM** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **4**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Marché du logement des seniors et adaptation de l’offre (3 questions) **Page 3**

2. ZAC des Sables et documents d’urbanisme (2 questions) **Page 5**

3. Conseil aux acquéreurs : accessibilité, régime matrimonial et protection juridique (4 questions) **Page 7**

4. Ce qu’il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 9**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2015/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2015 - 1-Sujet.pdf

1. Marché du logement des seniors et adaptation de l'offre

Le groupe Les Seniorielles étudie l'opportunité de développer ses programmes dans d'autres régions, à partir des évolutions démographiques et des besoins résidentiels des personnes âgées. Le candidat analyse le marché des résidences seniors et les possibilités d'adapter logements, services et environnement aux situations diverses.

Question 1. Après avoir précisé ce que recouvre le terme « senior », analysez le phénomène démographique du vieillissement de la population en France.

Le terme « senior » désigne une population hétérogène : âge, santé, revenus, patrimoine, situation familiale et modes de vie varient fortement, des jeunes retraités encore actifs aux personnes très âgées dépendantes. En France, le vieillissement s'explique notamment par l'allongement de la durée de vie. Les effectifs augmentent nettement entre 2000 et 2050 :

Âge	2000	2050
60 ans ou plus	12,1 millions	22,4 millions
70 ans ou plus	4,2 millions	11,6 millions
85 ans ou plus	1,3 million	4,8 millions

Les besoins d'adaptation et d'hébergement spécialisé vont donc croître. Les mobilités suivent des logiques différentes : confort chez les jeunes retraités, puis ajustement à la perte d'autonomie.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Les 60 ans ou plus passeraient de 12,1 à 22,4 millions entre 2000 et 2050, soit d'environ 20,5 % à 32 % de la population.

Question 2. Expliquez pourquoi le marché des résidences seniors est qualifié de marché de niche, puis présentez les facteurs-clés de succès qu'un promoteur intervenant sur ce marché doit mobiliser.

Le marché est une niche car il s'adresse à une clientèle particulière, aux profils et aux besoins très divers, et l'offre dédiée reste sélective. Les programmes-investisseurs visent notamment des seniors au pouvoir d'achat plutôt élevé, ce qui restreint la clientèle potentielle. Le promoteur doit vérifier la demande locale et adapter le projet au territoire.

- Choisir un emplacement accessible, proche des commerces, des transports et des soins.
- Prévoir des logements accessibles et adaptés, intégrés à un environnement urbain animé et agréable.
- Proposer des services utiles à la carte, avec des partenaires fiables, tout en maîtrisant les charges.
- Assurer une gestion et une commercialisation crédibles, adaptées aux différents budgets.

À Pulnoy, la résidence associe services et espaces extérieurs à la proximité de Nancy et aux équipements du quartier.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Réussir suppose un emplacement adapté, des logements accessibles, des services pertinents à coût maîtrisé et une offre en phase avec la demande locale.

Question 3. Après avoir analysé les besoins des seniors, montrez comment l'offre de logements pourrait s'adapter.

Les besoins varient du confort des jeunes retraités au maintien à domicile avec une perte d'autonomie. Le domicile reste le principal lieu de vie : 90,2 % des personnes de 80 à 84 ans y vivent encore. Pourtant, 30 % des plus de 65 ans occupent un logement dépourvu de confort et de sécurité, non adapté à leur situation. L'offre doit associer habitat, services et environnement.

Besoin	Adaptation possible
Rester chez soi	Supprimer les obstacles, adapter les équipements, faciliter le passage d'un fauteuil et installer téléassistance ou domotique.
Préserver autonomie et lien social	Rapprocher les logements des commerces, transports, soins et lieux de rencontre; développer services à la carte et habitat intergénérationnel.
Accompagner la dépendance	Proposer accueil temporaire, EHPA ou EHPAD selon les besoins.

Les réponses doivent être évolutives, accessibles financièrement et conçues à l'échelle du quartier, avec cheminements accessibles et espaces de vie adaptés.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Adapter le logement, les services et le quartier aux besoins de chacun, du maintien à domicile à l'hébergement spécialisé.

2. ZAC des Sables et documents d’urbanisme

La résidence des Seniorielles s’inscrit dans la ZAC des Sables, un quartier organisé autour de plusieurs formes d’habitat, de services et d’équipements pour différents âges et degrés d’autonomie. Le candidat caractérise ce projet intergénérationnel et présente le rôle des documents d’urbanisme à consulter.

Question 4. Après avoir défini la notion de ZAC, identifiez le concept du nouveau quartier de la ZAC des Sables en mettant en avant ses principaux éléments.

Une zone d’aménagement concerté (ZAC) est une zone dans laquelle une collectivité publique décide d’intervenir pour aménager et équiper des terrains en vue de leur urbanisation, en concertation avec le public.

À Pulnoy, le concept repose sur la proximité intergénérationnelle plutôt que sur le mélange de toutes les activités au même endroit : des espaces de vie distincts restent ouverts et accessibles aux autres habitants.

- Des hébergements variés : EHPAD, CANTOU, accueil de jour, pavillons adaptés, résidence avec services, logements sociaux et logements privés.
- Des services et équipements complémentaires : animation, commerces, crèche et espaces de rencontre.
- Des circulations apaisées, avec moins de voitures près des logements adaptés et davantage de déplacements piétons et cyclables.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> La ZAC associe habitats diversifiés, services et équipements, dans un quartier accessible et animé, adapté à différents âges, revenus et niveaux d’autonomie.

Question 5. Identifiez les documents d’urbanisme que le promoteur a dû consulter pour réaliser son programme dans le respect des règles en vigueur, et présentez le rôle de ces documents.

Les quatre documents cités dans les annexes sont le SCoT, le PLU, le PLH et le PDU. Ils interviennent à des échelles et sur des sujets différents :

Document	Rôle principal
SCoT	Définit les grandes orientations d’aménagement et de développement à l’échelle du territoire.
PLU	Fixe le droit des sols et les règles de construction. Le PADD exprime les orientations communales; le zonage et le règlement les traduisent. Le plan et le règlement de la ZAC sont intégrés au PLU.
PLH	Programme la politique locale de l’habitat et les réponses aux besoins en logements, dont ceux des personnes âgées.
PDU	Organise les déplacements et les transports à l’échelle concernée.

Pour instruire le programme, le promoteur vérifie les règles du PLU applicables au terrain et tient compte des orientations du SCoT, du PLH et du PDU. Ces documents permettent notamment de coordonner le projet avec l’offre de logements, les équipements et les déplacements du territoire.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Documents à consulter : SCoT, PLU et règles de la ZAC, PLH et PDU, en tenant compte de leurs échelles et objets respectifs.

3. Conseil aux acquéreurs : accessibilité, régime matrimonial et protection juridique

Les époux Bourgoin, âgés de 69 ans et mariés depuis dix ans sans contrat, envisagent d'acquérir un appartement de type 3 dans la résidence. Le candidat les conseille sur l'accessibilité du logement, les conséquences patrimoniales de leur régime matrimonial et les mesures de protection envisageables en cas d'altération de leurs facultés.

Question 6. Madame Bourgoin se déplace en fauteuil roulant et souhaite être rassurée quant à l'adaptation du logement à son handicap. Expliquez-lui les règles relatives à l'accessibilité du logement.

Pour un logement neuf, l'accessibilité concerne le cheminement jusqu'au bâtiment, les parties communes et le logement selon les règles applicables à la construction. Les circulations, portes et équipements doivent permettre l'usage par une personne en fauteuil ; le logement doit aussi pouvoir être adapté à l'évolution des besoins.

Avant l'achat, vérifiez sur les plans l'accès à l'entrée et à l'ascenseur, les espaces de circulation et de manœuvre, les accès aux pièces et à la salle d'eau. La plaquette indique que les terrasses et balcons sont accessibles aux personnes à mobilité réduite : faites confirmer ces caractéristiques pour l'appartement choisi et demandez les éventuels travaux d'adaptation nécessaires.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Vérifiez la conformité des accès, parties communes et aménagements de l'appartement choisi. La plaquette annonce des terrasses et balcons accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Question 7. Identifiez et présentez le principe du régime matrimonial des époux Bourgoin, puis mesurez son incidence sur les décisions relatives à l'immeuble acquis.

Sans contrat de mariage, les époux sont soumis au régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Les biens acquis pendant le mariage sont communs lorsqu'ils sont financés par des fonds communs. Les biens possédés avant le mariage ou reçus par donation ou succession restent propres. L'emploi de fonds propres doit être déclaré dans l'acte pour que leur origine soit prise en compte.

Chacun peut gérer seul les biens communs dans les actes courants, mais la vente ou l'hypothèque d'un immeuble commun exige le consentement des deux époux. La disposition du logement familial requiert également leur accord, même si le bien appartient en propre à l'un d'eux. L'achat peut être réalisé par un seul époux, mais l'acte doit préciser le financement et la propriété.

> ✓ RÉPONSE À RETENIR
>
> Le régime est la communauté réduite aux acquêts. Vente ou hypothèque d'un immeuble commun, comme disposition du logement familial, requiert le consentement des deux époux.

Protection judiciaire

Question 8.1. Dans le cadre des mesures envisagées pour anticiper une éventuelle altération de leurs facultés, énoncez et expliquez les mesures de protection judiciaire des majeurs incapables.

Une protection judiciaire exige une altération médicalement constatée empêchant la personne de pourvoir seule à ses intérêts. Elle doit être nécessaire, individualisée et proportionnée, en privilégiant la solution la moins contraignante.

1. **Sauvegarde de justice :** mesure temporaire ; la personne conserve en principe sa capacité, mais un mandataire spécial peut être désigné pour certains actes.
2. **Curatelle :** la personne accomplit seule les actes courants et est assistée par un curateur pour les actes importants. Elle peut être simple ou renforcée.
3. **Tutelle :** mesure plus contraignante ; le tuteur représente la personne pour les actes prévus par le juge. Certains actes importants nécessitent une autorisation judiciaire.

Le juge fixe la mesure selon la situation et peut la réviser.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Les mesures principales sont la sauvegarde de justice, la curatelle simple ou renforcée et la tutelle, adaptées par le juge à la nécessité de protection.

Protection conventionnelle non judiciaire

Question 8.2. Conseillez aux époux une mesure de protection conventionnelle non judiciaire.

Je leur conseille de préparer chacun un mandat de protection future tant qu'ils peuvent exprimer leur volonté. Chacun peut désigner son conjoint comme mandataire, prévoir un remplaçant et définir l'étendue de la protection de sa personne et de ses biens.

Le mandat peut être établi sous signature privée ou par acte notarié. La forme notariée autorise des pouvoirs patrimoniaux plus étendus ; le mandat privé est limité aux actes conservatoires et d'administration. Il prend effet après constat médical de l'altération par un médecin habilité et accomplissement des formalités auprès du greffe. Il évite une saisine préalable du juge, sans exclure son intervention en cas de difficulté.

> ✓ **RÉPONSE À RETENIR**
>
> Qu'ils établissent chacun un mandat de protection future, désignant l'autre comme mandataire et prévoyant un remplaçant, de préférence par acte notarié.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2015)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E3 de BTS Professions immobilières, session 2015, code 15 PIE3CIM, dure 3 heures et a un coefficient 4. À partir du programme Les Seniorielles à Pulnoy et de la ZAC des Sables, elle évalue l'analyse du marché du logement des seniors, l'adaptation de l'habitat, la compréhension des documents d'urbanisme et le conseil juridique aux acquéreurs.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Le terme « senior » recouvre des profils hétérogènes selon l'âge, la santé, les revenus, le patrimoine et les parcours résidentiels.
- L'habitat adapté associe logement aménageable, accessibilité de l'environnement immédiat et services correspondant aux besoins évolutifs.
- La ZAC des Sables associe des formes diversifiées d'habitat, des équipements, des services et des espaces de circulation partagés.
- Sans contrat de mariage, le régime légal est en principe celui de la communauté réduite aux acquêts.

Points de vigilance & attentes du jury

- Appuyez l'analyse démographique sur les chiffres des annexes et distinguez les profils et les trajectoires des seniors.
- Reliez l'adaptation du logement à l'autonomie, aux services et à l'accessibilité du quartier.
- Distinguez la planification territoriale des règles du PLU relatives à l'usage des sols et au droit à construire.
- Pour les questions juridiques, distinguez régime matrimonial, protections judiciaires et mesure conventionnelle.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment analyser le vieillissement démographique avec les données de l'annexe ?

Comparez les effectifs des tranches d'âge en 2000 et en 2050, puis leur évolution au regard de la population totale. Commentez la progression des personnes âgées et ses conséquences sur les besoins de logement, d'adaptation et de services.

Q : Que faut-il prendre en compte pour définir un habitat adapté aux seniors ?

Il faut examiner l'accessibilité du logement et des espaces environnants, la proximité des commerces et services, les possibilités de déplacement et l'adaptabilité du logement. L'habitat adapté dépasse donc le seul aménagement intérieur.

Q : Comment organiser son temps pour traiter l'épreuve ?

L'épreuve dure trois heures et les questions représentent 80 points au total. Répartissez le temps en fonction des points indiqués, réservez une marge de relecture et mobilisez les annexes pour étayer les réponses sans les recopier.

Q : Quel régime matrimonial s'applique aux époux mariés sans contrat ?

En principe, les époux mariés sans contrat relèvent du régime légal de la communauté réduite aux acquêts. Les biens acquis à titre onéreux pendant le mariage sont généralement communs, sous réserve notamment des biens propres et des règles de financement.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2015/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2015 - 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.