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

Épreuve U3 - Conseil en ingénierie de l'immobilier

Session 2016 • Code sujet : **16PIE3CIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **4**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. **Caractérisation du parc des résidences secondaires en France** (1 question) — Page 3
2. **Marché des résidences secondaires sur le littoral nord-ouest** (1 question) — Page 4
3. **Facteurs d'évolution des prix immobiliers** (1 question) — Page 5
4. **Informations du règlement du PLU utiles au projet d'agrandissement** (1 question) — Page 6
5. **Plan de zonage et classement UCz** (1 question) — Page 7
6. **Certificat d'urbanisme, permis de construire et démarches** (1 question) — Page 8
7. **Condition suspensive liée à l'autorisation d'urbanisme** (1 question) — Page 9
8. **Devoir de conseil et risques pour l'agence** (1 question) — Page 10
9. **Ce qu'il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ)** (Synthèse & Q&A Examen) — Page 11

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2016/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2016 - 1-Sujet.pdf

1. Caractérisation du parc des résidences secondaires en France

Vous préparez un entretien de conseil avec une cliente intéressée par l'achat d'une résidence secondaire. Les documents et vos connaissances permettent notamment d'étudier le poids de ces logements dans le parc français et leur répartition géographique.

Question 1. Caractérisez le parc des résidences secondaires en France en mobilisant vos connaissances et les documents supports.

La France compte environ **3,2 millions de résidences secondaires**, soit près de **9 % du parc de logements**. Leur répartition est inégale : elles se concentrent dans les espaces touristiques, notamment sur les littoraux et en montagne. Sur le littoral nord-ouest, plusieurs communes dépassent 50 % de résidences secondaires, dont Villers-sur-Mer (84,7 %), l'Île-de-Bréhat (74,8 %) et La Tranche-sur-Mer (86,3 %).

Ce parc est coûteux à détenir : les propriétaires occupent leur logement en moyenne 42 jours par an, pour un coût annuel estimé entre 5 000 et 10 000 euros. Les usages évoluent : certains acquéreurs y séjournent plusieurs mois ou en font ensuite leur résidence principale.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Environ 3,2 millions de logements, soit 9 % du parc, concentrés dans les territoires touristiques. Usage et clientèle évoluent, tandis que les coûts de détention sont élevés.

2. Marché des résidences secondaires sur le littoral nord-ouest

La cliente souhaite comprendre le marché des résidences secondaires sur le littoral breton et normand. Les documents décrivent l'évolution des prix et des transactions, les écarts entre micromarchés et les changements de profils et d'attentes des acquéreurs.

Question 2. Analysez le marché des résidences secondaires sur le littoral nord-ouest de la France en exploitant les documents et vos connaissances.

Le marché est très présent sur le littoral : à Villers-sur-Mer, les résidences secondaires représentent 84,7 % des logements. Depuis 2008, les prix reculent et la négociation s'est généralisée, même si les stations gardent souvent les fortes hausses des années 2000. En 2014, les achats d'appartements ont baissé de 7 % et ceux des maisons de 4 % ; les transactions ont chuté de 25 % en dix ans. L'offre abondante et l'attentisme allongent les délais de vente.

Les prix varient fortement selon les micromarchés : proximité de la mer et desserte soutiennent les valeurs, tandis que l'éloignement, les travaux, les défauts énergétiques ou un habitat dépassé entraînent des décotes. Les acheteurs raisonnent davantage leur budget et les travaux. La clientèle évolue aussi : retraités et actifs en télétravail recherchent des séjours prolongés, voire une résidence à l'année ; d'autres ménages préfèrent louer et varier leurs vacances.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Marché en repli, lent et très hétérogène : les biens bien situés et accessibles résistent mieux. Les achats deviennent plus réfléchis et les usages évoluent vers des séjours prolongés.

3. Facteurs d’évolution des prix immobiliers

Madame Pertuy hésite à acheter et vous demande votre avis sur les perspectives du marché. Les documents évoquent des facteurs nationaux et locaux, notamment la demande, la localisation, l’accessibilité, l’état du bien, la fiscalité et les conditions économiques.

Question 3. Exposez les facteurs, à l’échelle nationale et locale, susceptibles d’influencer les prix immobiliers.

À l’échelle nationale, le pouvoir d’achat, la conjoncture, les taux d’emprunt et la confiance des ménages influencent la capacité et l’envie d’acheter. La fiscalité, notamment celle des plus-values, peut freiner les ventes. Les modes de vie évoluent aussi : location saisonnière, voyages à bas coût et résidences de tourisme concurrencent l’achat d’une résidence secondaire, tandis que le télétravail et les départs à la retraite peuvent soutenir la demande.

Localement, les prix varient selon l’équilibre entre offre et demande, l’attractivité de la station, la proximité de la mer, la vue et l’accessibilité (TGV, aéroport, proximité de Paris ou d’un bassin d’emploi). L’état, la performance énergétique, les travaux, la superficie et le style du logement influencent également sa valeur.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Les prix dépendent de la conjoncture et de la fiscalité nationales, puis de l’offre et de la demande locales, de l’emplacement, de l’accessibilité et de l’état du bien.

4. Informations du règlement du PLU utiles au projet d’agrandissement

Madame Pertuy envisage d’acheter une maison à Villers-sur-Mer à condition de pouvoir y ajouter un garage de 25 m². La présentation du règlement du PLU indique les rubriques à consulter pour apprécier les règles applicables à ce projet.

Question 4. Présentez et expliquez à Madame Pertuy les informations du règlement du PLU qui pourraient lui être utiles.

Pour évaluer le projet de garage de 25 m², consultez les dispositions générales du PLU, puis le règlement de la zone UC applicable à la parcelle. Vérifiez si le garage est autorisé ou soumis à conditions, ainsi que les règles concernant :

- l’accès à la voie publique et la desserte par les réseaux ;
- les distances aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions ;
- l’emprise au sol, la hauteur et l’aspect extérieur ;
- le stationnement, les espaces libres et les plantations ;
- les servitudes, les orientations d’aménagement et les règles particulières liées au secteur z.

Ces dispositions déterminent l’implantation et les caractéristiques autorisées du garage.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Vérifier dans les dispositions générales et le règlement de la zone UC les autorisations, implantations, dimensions, accès et aménagements applicables au garage.

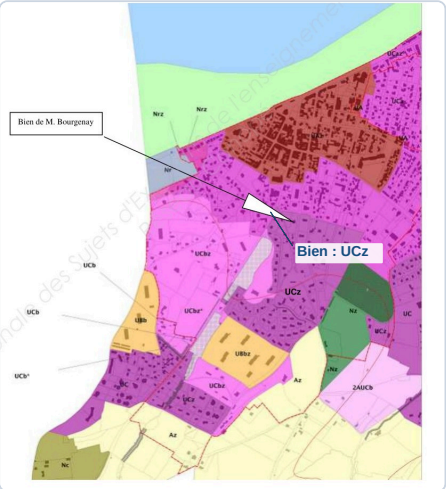
5. Plan de zonage et classement UCz

Le bien de Monsieur Bourgenay est localisé sur l'extrait du plan de zonage et se trouve en zone UCz. La légende définit la zone UC et précise que l'indice z correspond à un secteur situé dans le périmètre d'une ZPPAUP ou d'une AVAP.

Question 5. Rappelez l'utilité du plan de zonage du PLU, expliquez la signification du classement UCz et concluez sur l'incidence de ce classement sur le projet d'agrandissement.

Le plan de zonage localise chaque terrain et indique le règlement de zone applicable. UC correspond à une zone urbaine résidentielle composée majoritairement de logements individuels. L'indice z signale un secteur situé dans le périmètre d'une ZPPAUP ou d'une AVAP, où s'appliquent des exigences de protection patrimoniale. Le classement UCz n'interdit pas en soi le garage de 25 m², mais le projet doit respecter le règlement UC et les prescriptions patrimoniales. La seule lecture du zonage ne permet donc pas de confirmer sa faisabilité.

Bien de M. Bourgenay localisé en UCz



✓ RÉPONSE À RETENIR

Le garage est envisageable si le règlement UC et les prescriptions patrimoniales du secteur UCz le permettent.

6. Certificat d’urbanisme, permis de construire et démarches

La cliente souhaite sécuriser son projet d’agrandissement avant de s’engager dans l’achat de la maison. Les annexes rappellent qu’un certificat d’urbanisme est informatif, ne vaut pas autorisation de construire et qu’il convient de vérifier la faisabilité du projet.

Question 6. Après avoir distingué certificat d’urbanisme et permis de construire, précisez les démarches à accomplir pour l’agrandissement de la maison de Madame Pertuy.

Le certificat d’urbanisme opérationnel (CUb) indique les règles, servitudes et taxes applicables et si le projet est réalisable. Il est informatif et n’autorise pas les travaux. Le permis de construire (PC), lui, autorise les travaux lorsqu’il est requis.

1. Avant de s’engager, demander en mairie un CUb décrivant précisément le garage de 25 m² et vérifier les prescriptions applicables en zone UCz, notamment celles liées à l’AVAP.
2. Selon la réponse et les règles locales, déposer en mairie une déclaration préalable : elle suffit en principe pour cette extension de 25 m² en zone urbaine couverte par un PLU. Un PC est notamment requis au-delà de 40 m² ou si le seuil applicable de surface totale est dépassé.
3. Attendre l’autorisation requise avant de commencer les travaux.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Demander d’abord un CUb précis, puis déposer en principe une déclaration préalable pour le garage de 25 m², sous réserve des prescriptions de la zone UCz et de l’AVAP.

7. Condition suspensive liée à l’autorisation d’urbanisme

Pour protéger son projet dans la promesse de vente, Madame Pertuy envisage une condition suspensive liée à une démarche d’urbanisme. Les documents mettent en regard un certificat d’urbanisme positif et un permis de construire purgé de tout recours, et exposent les risques d’un projet irréalisable.

Question 7. Expliquez le principe d’une condition suspensive et conseillez Madame Pertuy sur l’option la plus sûre entre l’obtention d’un certificat d’urbanisme positif et celle d’un permis de construire purgé de tout recours.

La condition suspensive subordonne la vente à la réalisation d’un événement futur et incertain. Si elle ne se réalise pas sans faute de l’acquéreuse, la promesse devient caduque et le dépôt de garantie lui est restitué. Si elle empêche sa réalisation, la condition peut être réputée accomplie.

Le certificat d’urbanisme positif informe sur les règles d’urbanisme, mais n’autorise pas les travaux. L’arrêt du 20 mars 2014 rappelle qu’un permis peut être annulé malgré un certificat positif. L’option la plus sûre est donc de conditionner la vente à l’obtention d’un permis de construire conforme au projet précis du garage de 25 m², puis purgé des recours. La promesse doit fixer le projet, les délais de dépôt et d’obtention, ainsi que les démarches attendues de Madame Pertuy. Un certificat préopérationnel peut aider à vérifier la faisabilité en amont.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Prévoir une condition suspensive d’obtention du permis de construire pour le garage de 25 m², puis de sa purge de tout recours.

8. Devoir de conseil et risques pour l’agence

Madame Pertuy attend un accompagnement professionnel pour apprécier la faisabilité juridique de son projet et sécuriser l’avant-contrat. Les annexes exposent les conséquences possibles d’un défaut de conseil ou d’un acte qui ne protège pas efficacement les parties.

Question 8. Présentez le devoir de conseil ainsi que les risques encourus par l’agence si elle ne le respecte pas.

Le devoir de conseil impose à l’agent immobilier d’informer les parties clairement, de vérifier les éléments utiles et de les alerter sur les risques propres à leur projet. Il doit notamment examiner la faisabilité de l’agrandissement au regard du PLU, recommander un certificat d’urbanisme opérationnel et sécuriser l’avant-contrat. Un certificat d’urbanisme positif est seulement informatif : il n’autorise pas les travaux et ne garantit pas l’obtention du permis.

Un manquement peut engager la responsabilité civile professionnelle de l’agence et entraîner des dommages-intérêts, la perte de sa rémunération, la restitution du dépôt de garantie ou un procès. L’agence s’expose aussi à un reproche d’inefficacité de l’acte rédigé.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> Informer, vérifier la faisabilité et sécuriser l’acte. À défaut, l’agence risque une action en responsabilité, des dommages-intérêts, la perte de ses honoraires et un litige sur le dépôt de garantie.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2016)

Bilan de l'épreuve : Épreuve U3 du BTS Professions Immobilières, session 2016, code 16PIE3CIM1, d'une durée de 3 heures et de coefficient 4. L'étude traite du marché des résidences secondaires du littoral nord-ouest et du projet d'agrandissement d'une maison à Villers-sur-Mer. Elle évalue l'analyse économique, l'application du PLU, les démarches d'urbanisme et le conseil juridique en transaction.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Le certificat d'urbanisme informe sur les règles applicables et ne constitue pas une autorisation de construire.
- Le plan de zonage identifie la zone applicable au terrain; UC désigne une zone résidentielle dominée par des logements individuels.
- L'indice z signale un secteur situé dans le périmètre d'une ZPPAUP ou d'une AVAP, où des règles patrimoniales peuvent s'ajouter.
- Une condition suspensive de permis protège mieux le projet si elle vise un permis obtenu et purgé de tout recours.

Points de vigilance & attentes du jury

- Distinguer les tendances générales du marché des disparités entre stations, quartiers et biens.
- Relier les prix à la localisation, à l'accessibilité, à l'état du logement, aux travaux et à la demande.
- Consulter les dispositions propres à la zone du PLU avant de conclure sur la faisabilité d'un agrandissement.
- Ne pas assimiler un certificat d'urbanisme positif à un permis de construire définitif.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment analyser les facteurs qui font varier les prix sur le littoral ?

Distinguez les tendances générales des différences locales. Reliez les prix à la proximité de la mer, aux transports, à l'offre et à la demande, à l'état du bien, aux travaux à prévoir et aux caractéristiques de la clientèle.

Q : Un certificat d'urbanisme positif garantit-il que mon garage pourra être construit ?

Non. Le certificat d'urbanisme est informatif et n'autorise pas les travaux. Il faut vérifier les règles du PLU et les contraintes applicables, puis obtenir l'autorisation requise pour réaliser le projet.

Q : Que faut-il retenir du barème et comment organiser les trois heures ?

Les huit questions totalisent 80 points et valent respectivement 10, 10, 8, 10, 8, 11, 11 et 12 points. Répartissez le temps selon les points et réservez une période de relecture pour vérifier vos réponses.

Q : Quelle précaution est essentielle lorsqu'une condition suspensive porte sur le permis ?

Vérifiez la faisabilité du projet avant l'avant-contrat et formulez précisément la condition. Pour mieux protéger l'acquéreur, elle peut viser un permis obtenu et purgé des recours, plutôt que le seul certificat d'urbanisme.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2016/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2016 - 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.