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 E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier

Session 2019 • Code sujet : **19PIE3CIM1** • Durée : **3 heures** • Coefficient : **4**

Sommaire

Cliquez sur une partie pour y accéder directement

1. Projet d'habitat participatif « Aïga » dans l'écoquartier de la Cartoucherie (8 questions) **Page 3**

2. Ce qu'il faut retenir & Questions fréquentes (FAQ) (Synthèse & Q&A Examen) **Page 8**

Sujet officiel (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2019/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2019 - 1-Sujet.pdf

1. Projet d’habitat participatif « Aïga » dans l’écoquartier de la Cartoucherie

Salarié(e) d’ALTER-HABITAT, vous accompagnez les futurs habitants du programme participatif « Aïga », situé dans l’îlot des « 4 éléments » à Toulouse, lors d’une réunion d’information puis au fil des phases du projet. Le dossier documentaire présente l’écoquartier, les acteurs du programme, l’habitat participatif et ses formes juridiques, ainsi qu’un exemple de construction durable.

Question 1. Expliquez ce qu’est un écoquartier et montrez en quoi celui de la Cartoucherie en respecte les principes. (16 points)

Un écoquartier est un quartier conçu de manière intégrée pour concilier qualité de vie, mixité, mobilité durable et réduction des impacts environnementaux.

Principe	Application à la Cartoucherie
Mixité et services	35 % de logements sociaux, 25 % en accession aidée, commerces, écoles, crèche et équipements culturels.
Mobilités et lien social	Tramway, 2,6 km de pistes cyclables, cheminements piétons, places et promenades.
Environnement	Conception bioclimatique, ensoleillement recherché et chauffage collectif issu de l’incinérateur du Mirail.
Participation et mémoire	Concertation des acteurs et reconversion des anciennes halles en espace culturel et associatif.

La dépollution chimique et pyrotechnique a également précédé l’aménagement de ce site de 33 hectares.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> La Cartoucherie associe mixité, services, mobilités douces, concertation, valorisation du patrimoine et performance environnementale.

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

Intervenant	Statut juridique	Rôle
Toulouse Métropole	Établissement public de coopération intercommunale	Lance l'appel à participation et porte le projet urbain.
TERREALIS	Société anonyme d'économie mixte	Aménageur de la Métropole et appui à la conduite du projet.
SA DOMUS LOGIS	Société anonyme, bailleur social	Coordonne le programme de 90 logements et assure la maîtrise d'ouvrage de 76 logements.
ALTER-HABITAT	Société coopérative d'intérêt collectif	Assistance à maîtrise d'ouvrage, médiation et accompagnement des habitants d'Aïga.
Futurs habitants d'Aïga	Personnes physiques, réunies dans une organisation participative dont la forme reste à définir	Maîtrise d'ouvrage libre des 14 logements.
Professionnels, élus, riverains et associations	Statuts variés selon les personnes et organismes	Participent à la concertation et à l'élaboration du projet.

Les entreprises du bâtiment interviendront pendant les travaux, mais le dossier ne précise ni leur identité ni leur statut.

> **✓ RÉPONSE À RETENIR**
>
> La Métropole porte le projet, TERREALIS l'aménage, DOMUS LOGIS coordonne l'opération et ALTER-HABITAT accompagne les habitants d'Aïga, maîtres d'ouvrage des 14 logements.

Question 3. Expliquez le concept d'habitat participatif ainsi que les attentes habituelles des participants à ce type de projet. (10 points)

L'habitat participatif est une forme d'habitat intermédiaire entre individuel et collectif. Les habitants coopèrent dès l'amont à la programmation et au financement, puis, selon le projet, à la conception, à la construction et à la gestion. Ils créent une association, définissent ensemble leur programme et peuvent suivre les études et le chantier.

- Disposer d'un logement adapté à ses besoins et préserver l'intimité familiale.
- Partager des espaces, des services et certaines responsabilités.
- Décider des règles communes et développer solidarité, mixité et lien social.
- Maîtriser les coûts grâce à la coopération et à la limitation des intermédiaires, tout en privilégiant un habitat durable.

Les participants recherchent ainsi un équilibre choisi entre vie privée et vie collective, ainsi qu'une meilleure insertion dans le quartier.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Un habitat conçu et géré en coopération, adapté aux habitants, plus abordable et durable, conciliant intimité et vie collective.

Question 4. Présentez aux futurs habitants d'« Aïga » les deux formes de sociétés d'habitat participatif prévues par la loi ALUR, en abordant leur financement, les droits et obligations des associés ainsi que le fonctionnement de ces sociétés. (10 points)

Les deux formes prévues par la loi ALUR se distinguent surtout par la propriété finale : collective dans la coopérative, individuelle après partage dans la société d'attribution.

Point	Coopérative d'habitants	Société d'attribution et d'autopromotion
Financement	Emprunt collectif, environ 80 % du coût, complété par les apports des associés.	Parts des associés et emprunt bancaire; les associés contribuent aussi aux charges.
Droits	Parts sociales et jouissance d'un logement en résidence principale.	Parts donnant vocation à la propriété ou à la jouissance d'un logement.
Obligations et fonctionnement	Une redevance contractuelle rembourse l'emprunt et couvre charges et provisions; elle comprend une fraction acquisitive et une fraction locative.	Après construction, dissolution et partage notarié; gestion ensuite en copropriété ou par une autre organisation adaptée.
Documents et départ	Au départ, récupération des apports actualisés selon le coût de la vie et, selon les cas, d'une part de la fraction acquisitive.	Statuts, état descriptif de division et règlement; les lots attribués peuvent ensuite être vendus.

Le choix dépend donc notamment du souhait de conserver un droit de jouissance ou de devenir propriétaire d'un lot après le partage.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Coopérative : parts sociales et jouissance. Société d'attribution : parts, puis attribution et propriété individuelle du lot après partage.

Question 5. Répondez à l'interrogation des participants intéressés par la coopérative d'habitants : seront-ils réellement propriétaires de leur appartement ? (6 points)

Non. Dans une coopérative d'habitants, l'immeuble appartient collectivement à la société. Chaque coopérateur détient des parts sociales et reçoit en contrepartie la jouissance d'un logement qui constitue sa résidence principale. Il n'est donc pas propriétaire individuellement de son appartement.

La redevance prévue au contrat coopératif contribue au remboursement de l'emprunt et au paiement des charges, notamment par ses fractions acquisitive et locative. Au départ, l'associé peut récupérer ses apports actualisés selon le coût de la vie et, selon les cas, une partie de la fraction acquisitive, indépendamment de la valeur du logement sur le marché.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Le coopérateur détient des parts sociales et jouit d'un logement attribué; il n'en est pas propriétaire individuellement.

Question 6. Présentez les avantages de l'écoconstruction et proposez une liste de matériaux qui s'inscrivent dans cette démarche. (8 points)

L'écoconstruction vise à réduire les consommations d'énergie, les émissions et les déchets, tout en améliorant le confort et la qualité de l'air intérieur. Elle privilégie une conception bioclimatique, l'isolation, les matériaux locaux ou renouvelables et le réemploi. Le choix doit aussi répondre aux exigences de durabilité et de performance du bâtiment.

- Bois, notamment pin Douglas, et bois réemployé.
- Terre crue en briques ou en enduits, y compris la terre du terrain.
- Laine de bois et cloisons en bois et cannisse.
- Revêtements perméables et matériaux recyclés adaptés à l'usage.

L'exemple documentaire mentionne également la récupération des eaux pluviales et la réutilisation des arbres abattus.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Matériaux et solutions : bois durable ou réemployé, terre crue, laine de bois, cannisse, revêtements perméables et récupération des eaux pluviales.

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

La construction se déroule par phases successives, sous la responsabilité des professionnels concernés et avec des contrôles à chaque étape :

1. Réaliser les études, concevoir le projet et obtenir les autorisations d'urbanisme.
2. Préparer et sécuriser le chantier, puis effectuer les terrassements.
3. Réaliser les fondations et les réseaux enterrés.
4. Construire le gros œuvre : structure, murs et planchers.
5. Poser charpente, couverture, façades et menuiseries pour mettre le bâtiment hors d'eau et hors d'air.
6. Installer les réseaux et équipements, puis réaliser isolation, cloisons et finitions.
7. Contrôler les travaux, prononcer la réception, noter les réserves et suivre leur levée.

Des chantiers collectifs peuvent associer les habitants lorsque le projet le prévoit et que les travaux sont encadrés.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Études et autorisations, préparation, fondations, gros œuvre, mise hors d'eau et hors d'air, équipements, finitions, contrôles et réception.

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

Les garanties de construction courent principalement à partir de la réception des travaux. Elles couvrent des désordres différents et doivent être mobilisées dans leurs délais respectifs.

- **Parfait achèvement : un an.** Le constructeur répare les désordres signalés à la réception ou notifiés par écrit durant l'année suivante.
- **Bon fonctionnement : deux ans.** Elle couvre les équipements dissociables défectueux.
- **Responsabilité décennale : dix ans.** Elle concerne les dommages compromettant la solidité ou rendant le logement impropre à sa destination.
- **Isolation acoustique : un an après la prise de possession** pour les défauts relevant de cette garantie. En VEFA, une garantie financière d'achèvement protège aussi l'acquéreur contre l'inachèvement de l'opération.

Il faut consigner les défauts apparents à la réception et notifier les désordres par écrit dans les délais applicables. L'assurance dommages-ouvrage préfinance les réparations relevant de la décennale.

✓ RÉPONSE À RETENIR

Garanties : parfait achèvement, 1 an; bon fonctionnement, 2 ans; décennale, 10 ans; isolation acoustique, 1 an après prise de possession. En VEFA, garantie financière d'achèvement.

Ce qu'il faut retenir de ce sujet (Session 2019)

Bilan de l'épreuve : L'épreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier du BTS Professions Immobilières, session 2019, porte le code 19PIE3CIM1. En trois heures, coefficient 4, elle étudie le programme « Aïga » d'habitat participatif dans l'écoquartier de la Cartoucherie. Elle évalue le droit immobilier, l'économie et l'organisation du secteur, l'urbanisme durable, les formes sociétaires, l'écoconstruction, les étapes du bâtiment et les garanties du neuf.

Notions-clés, formules & règles à maîtriser

- Un écoquartier associe notamment mixité sociale, mobilités, espaces de rencontre et performance environnementale.
- En habitat participatif, les habitants coopèrent à la programmation, au financement, à la conception ou à la gestion de leur habitat.
- Dans une coopérative d'habitants, l'immeuble est détenu collectivement et les associés possèdent des parts ouvrant droit à la jouissance d'un logement.
- L'écoconstruction mobilise notamment conception bioclimatique, sobriété énergétique, réemploi et matériaux adaptés au projet.

Points de vigilance & attentes du jury

- Reliez chaque principe d'écoquartier à un exemple précis fourni sur la Cartoucherie.
- Distinguez le statut juridique de chaque acteur de sa mission dans le programme.
- Comparez les deux sociétés selon financement, droits, obligations et devenir des logements.
- Appuyez les réponses sur les annexes et distinguez les parts sociales de la propriété d'un lot.

Questions fréquentes sur cette épreuve (Q&A Examen)

Q : Comment organiser la comparaison des deux formes de sociétés d'habitat participatif ?

Comparez-les selon les mêmes critères : financement, nature des droits détenus, occupation du logement, charges et fonctionnement. La coopérative conserve une propriété collective, tandis que la société d'attribution répartit les lots après construction et dissolution.

Q : Dans une coopérative d'habitants, l'associé est-il propriétaire de son appartement ?

Non. La coopérative détient collectivement l'immeuble et l'associé possède des parts sociales ouvrant droit à la jouissance d'un logement destiné à sa résidence principale. À son départ, il récupère ses apports selon les modalités prévues, indépendamment de la valeur du marché.

Q : Comment répartir son temps dans cette épreuve de trois heures ?

Le sujet ne fixe pas de durée par question. Il comporte huit questions pour 80 points : répartissez le temps selon les points, gardez une marge de relecture et traitez toutes les consignes.

Q : Quels critères de notation faut-il privilégier dans les réponses ?

Les points sont indiqués pour chacune des huit questions. Répondez à tous les éléments demandés, mobilisez les annexes pertinentes et employez les notions juridiques et techniques précisément. Aucune grille détaillée n'est fournie.

Sujet officiel associé (PDF) : https://coursbtspi.fr/assets/annales/bts-pi/E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières/2019/BTS PI - E3 - Environnement juridique et économique des activités immobilières - Session 2019 - 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.