

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER – E3

SESSION 2024

Durée : 3 heures
Coefficient : 4

Matériel autorisé :

L'usage de la calculatrice avec mode examen actif est autorisé.
L'usage de la calculatrice sans mémoire, « type collègue » est autorisé.

Ce sujet porte sur les trois sous-unités du conseil en ingénierie de l'immobilier :

- Droit et veille juridique.
- Économie et organisation de l'immobilier.
- Architecture, habitat et urbanisme, développement durable.

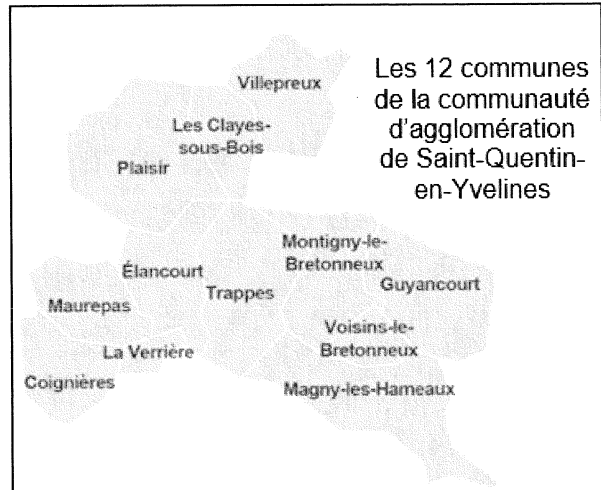
Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 12 pages, numérotées de 1/12 à 12/12.

LOTISSEMENT CHAMFLEURY

Vous traitez les questions à partir de vos connaissances et de la base documentaire jointe.

Vous êtes diplômé(e) du BTS Professions immobilières et vous travaillez au sein de l'agence immobilière du Colombier, spécialisée dans la transaction immobilière.

L'agence est située dans la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY), plus précisément sur la commune de Voisins-le-Bretonneux. Saint-Quentin-en-Yvelines est composée de 12 communes et est localisée en grande banlieue parisienne, à une distance de 30 km au sud-ouest de Paris.



L'histoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est assez atypique : il s'agit d'une des cinq villes nouvelles créées par l'État dans les années 1970 en région parisienne, alors qu'il s'était engagé à réorganiser la banlieue de Paris.

À l'occasion de leur visite spontanée à l'agence, vous recevez monsieur et madame Revel. Il s'agit d'un couple de cadres habitant Paris, avec deux jeunes enfants à charge. L'épouse a été mutée récemment à Guyancourt, commune située à côté de Voisins-le-Bretonneux. Les navettes continues entre Paris et Guyancourt compliquent énormément la vie de cette famille. Le couple envisage de se rapprocher de Guyancourt.

Les époux Revel ont repéré le lotissement de Chamfleury sur la commune de Voisins-le-Bretonneux. Fin connaisseur du secteur, vous leur expliquez que ce lotissement a été construit par le promoteur immobilier Kerman & Buster dans les années 1970. Cet ensemble immobilier proposait, pour l'époque, un nouveau type de résidences pavillonnaires avec de grands jardins ouverts cherchant à reproduire le mode de vie à l'américaine. Au total, 356 maisons individuelles de 111 à 196 m² sur 45 hectares, dont 7 hectares d'espaces verts, ont vu le jour.

Intéressés, les époux Revel s'interrogent : doivent-ils s'adresser directement au promoteur Kerman & Buster plutôt qu'à vous pour acheter un bien dans ce lotissement ?

1) Vous répondez à l'interrogation des époux Revel après avoir présenté les missions d'un promoteur immobilier. (6 points)

Après une phase de découverte des besoins de ces prospects, vous identifiez dans votre portefeuille un bien qui pourrait leur correspondre. Située dans le lotissement de Chamfleury, la maison identifiée est en vente au prix de 600 000 euros (honoraires à la charge du vendeur).

Les époux Revel estiment ce prix élevé dans la mesure où ils ont entendu parler d'un ralentissement du marché immobilier national.

2) Vous exposez les facteurs d'évolution des prix immobiliers dans la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines par rapport au contexte national. (12 points)

Les époux Revel précisent leurs attentes et expriment une préférence pour l'acquisition d'un bien neuf. Ils sont étonnés de ne pas trouver de lotissement aux caractéristiques similaires à celles de Chamfleury, en cours de construction, à proximité de Guyancourt.

3) Vous leur expliquez pourquoi les politiques publiques ne favorisent plus ce type de lotissement. (8 points)

Après un temps de réflexion, les époux Revel ont recontacté l'agence : ils renoncent à l'acquisition d'un bien neuf et restent séduits par le lotissement de Chamfleury. Votre responsable vous confie le suivi de ce dossier.

Vous avez pris rendez-vous avec eux pour leur présenter plus en détail le bien. Il s'agit d'un pavillon de plain-pied situé avenue des Hirondelles, de modèle Chèvrefeuille, dont vous avez les plans d'origine et qui n'a pas fait l'objet de travaux de rénovation depuis ses origines.

4) À partir des plans, vous décrivez le pavillon puis identifiez ses atouts. (6 points)

5) Vous commentez le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) et précisez en quoi il engage le vendeur. (8 points)

Confirmant leur intérêt pour le bien, les époux Revel vous demandent d'organiser une visite.

Lors de la visite du bien, ils relèvent l'absence de clôture autour de la parcelle. Ils se projettent dans cette maison et préféreraient un terrain clôturé pour leurs enfants. Ils imaginent également créer un jardin potager sur leur propriété.

Vous informez le couple que le lotissement est géré par l'ASL Chamfleury, l'Association Syndicale Libre des résidents. L'ASL a élaboré un cahier des charges pour le lotissement.

6) Vous justifiez la possibilité ou non de clôturer la propriété d'une part et de créer un jardin potager d'autre part. (12 points)

Dans la perspective de la valorisation du bien et de l'optimisation de sa consommation énergétique, ils envisagent la pose de panneaux solaires photovoltaïques et des travaux d'amélioration de la performance énergétique du pavillon. Ces travaux iraient du simple changement des fenêtres à un projet de rénovation plus global qui contribuera à améliorer la valeur verte du bien.

7) Vous les informez sur les différentes autorisations de travaux nécessaires pour la pose de ces panneaux solaires et les contraintes architecturales qu'ils devront respecter. (6 points)

8) Vous leur expliquez la notion de valeur verte et conseillez les travaux à mener pour la maximiser. (6 points)

Le lendemain de la visite, les époux Revel souhaitent s'engager. Ils s'intéressent maintenant aux modalités juridiques et financières de leur projet d'acquisition. Ils sont mariés sous le régime légal. Madame Revel a bénéficié d'une donation de ses parents d'un montant de 100 000 €. Elle s'interroge sur l'opportunité d'utiliser cette somme d'argent comme apport. Le reste à financer ferait l'objet d'un emprunt commun.

9) Vous leur expliquez de façon argumentée, compte tenu de leur régime matrimonial, comment madame Revel peut protéger son apport. (10 points)

10) Vous les informez sur le niveau des taux d'intérêt et sur l'opportunité ou non d'affecter la totalité de la donation au financement du bien. (6 points)

Monsieur et madame Revel vous remercient pour vos conseils.

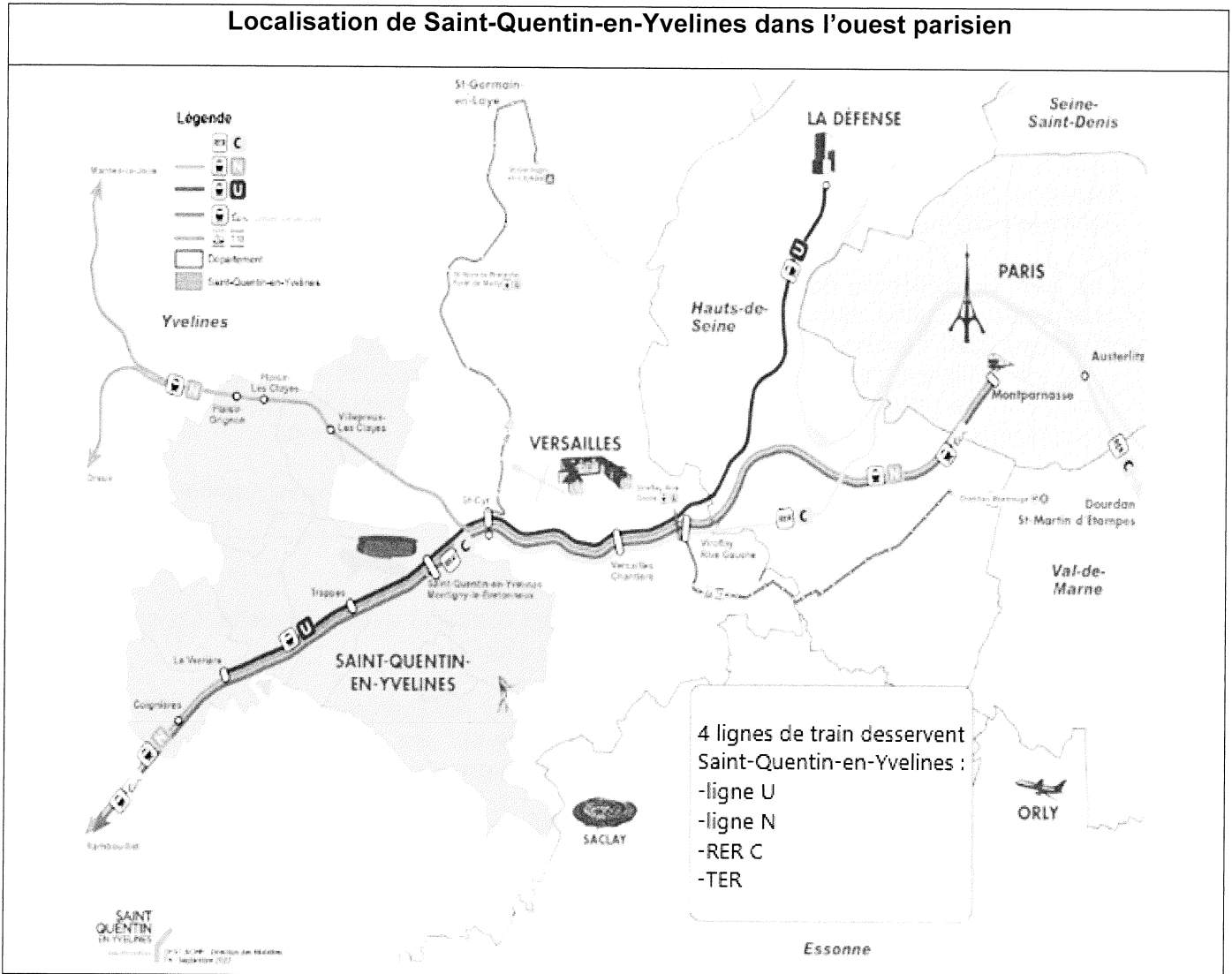
- Annexe 1. La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY)**
- Annexe 2. La politique des villes nouvelles en France**
- Annexe 3. Investir à Saint-Quentin-en-Yvelines**
- Annexe 4. Les prix de mise en vente au m² constatés sur les différentes communes de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (fin 2023)**
- Annexe 5. La déclaration d'Emmanuelle WARGON, ancienne ministre chargée du Logement (octobre 2021)**
- Annexe 6. Les plans du pavillon en vente – lotissement de Chamfleury**
- Annexe 7. Le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) du pavillon réalisé en mars 2024**
- Annexe 8. La résidence Chamfleury**
- Annexe 9. Extraits du cahier des charges du lotissement de Chamfleury**
- Annexe 10. Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 mars 2007 (extrait)**
- Annexe 11. La rénovation énergétique des bâtiments : pourquoi, comment ?**
- Annexe 12. Taux des crédits à l'habitat aux particuliers**

¹ Le contexte s'appuie sur une situation fictive élaborée pour les besoins du sujet.

Annexe 1. La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY)

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) comprend 12 communes. Ce territoire compte 226 000 habitants.

Localisation de Saint-Quentin-en-Yvelines dans l'ouest parisien



Annexe 2. La politique des villes nouvelles en France

La politique des villes nouvelles françaises désigne une politique d'aménagement du territoire mise en œuvre en France à partir de la fin des années 1960, ayant pour application pratique la réalisation de neuf villes nouvelles sur le territoire. L'objectif était d'éviter la concentration urbaine dans les grandes métropoles et notamment à Paris et de réaliser un développement urbain multipolaire. Plusieurs outils réglementaires et institutionnels nouveaux sont mis en place spécialement à cette fin.

Au niveau de la région parisienne

Le gouvernement adopte en 1965 un nouveau Schéma D'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Parisienne (SDAURP). Il décide de renforcer le desserrement de la région et de mettre en valeur des pôles de développement éloignés du centre de l'agglomération devant acquérir une véritable autonomie. Il était prévu que ces nouveaux pôles soient construits en milieu rural, en dehors de toutes villes existantes mais sans être, pour autant, trop éloignés du centre de Paris, dans un rayon de 15 km à 50 km. C'est la naissance des villes nouvelles.

Cette stratégie d'aménagement du territoire va à l'inverse du plan précédent pour l'agglomération de Paris - le Plan d'aménagement et d'organisation générale (PADOG) - qui prévoyait de limiter le développement de la région parisienne par le développement des villes existantes situées en dehors de cette région.

Le nouveau plan parisien est conçu et mis en place par les équipes de Paul Delouvrier, délégué général au District de la région de Paris entre 1961 et 1969. Ce schéma décide de la création de cinq villes nouvelles aux alentours de Paris : Saint-Quentin-en-Yvelines, Marne-la-Vallée, Cergy-Pontoise, Evry et Sénart.

Hors région parisienne

D'autres villes nouvelles sont décidées autour des agglomérations de Rouen, Lyon, Lille et Marseille. Pour cela, un Groupe central des villes nouvelles (GCVN) est créé en décembre 1970 pour coordonner l'ensemble du programme.

Les villes nouvelles ne doivent pas constituer des banlieues dortoirs : les premiers grands ensembles du début des années 1960 sont alors l'anti-modèle. Au contraire, elles doivent constituer des bassins de vie bénéficiant d'une relative autonomie avec une capacité d'accueil suffisante pour assurer un équilibre habitat/emploi. Ces villes doivent, à terme, parvenir à fixer la population sur place sous la forme de nouveaux centres urbains et attirer la population des banlieues périphériques chroniquement sous-équipées.

D'après www.techno-science.net

Annexe 3. Investir à Saint-Quentin-en-Yvelines

60 % du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est constitué d'espaces verts. Ce qui classe la ville parmi les agglomérations les plus vertes de France.

Second pôle économique de l'ouest parisien et premier pôle commercial des Yvelines, Saint-Quentin-en-Yvelines assoit également son attractivité sur une offre de services performants (transports, culture...) et sur sa capacité d'accueil des grands événements.

Saint-Quentin-en-Yvelines dispose d'atouts majeurs, qui en font un des lieux les plus prisés d'Île-de-France et des plus demandés en matière d'immobilier.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) est tout d'abord un des bassins d'emplois majeurs d'Île de France, le second derrière le pôle de la Défense. De nombreuses entreprises y ont établi leur siège social : Renault avec son Technocentre et ses 10 000 salariés, Bouygues avec son bâtiment nommé le Challenger, MacDonald's France... La zone accueille près de 100000 salariés chaque jour dans les 4 millions de m² de bureaux disponibles. Un tiers sont des cadres résidant à Saint-Quentin-en-Yvelines même.

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) est aussi dynamique en terme de recherche scientifique, grâce à l'implantation de l'université de Versailles-Saint-Quentin et de ses laboratoires. Ce site est relativement récent puisque l'université vient de fêter ses 20 ans. Elle accueille près de 20 000 étudiants chaque année sur ses nombreux sites, répartis dans la CASQY : université de droit, faculté de médecine, des sciences humaines...

Située à l'ouest de Paris, Saint-Quentin-en-Yvelines est reliée à Paris grâce à la gare de Montigny-le-Bretonneux, qui permet de relier la gare Montparnasse en 15 minutes via la ligne N du Transilien, la gare de Paris-Invalides en 20 minutes via le RER C, et la Défense en une vingtaine de minutes.

L'agglomération dispose également de nombreuses lignes de bus qui relient les différentes villes entre elles. L'accès en voiture est également simple, puisque Saint-Quentin-en-Yvelines est desservie par les autoroutes A12 et A13 (à 15-20 minutes de Paris), et par la A86.

Fait exceptionnel en Île-de-France, le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est un lieu où les personnes peuvent à la fois résider et travailler.

Agglomération verte, profitant de sa proximité avec de nombreuses forêts, les communes mettent également à disposition des habitants des équipements pour les sports et loisirs, tels que la base de loisirs de Saint-Quentin-en-Yvelines (voile sur le lac, piscine...), le Golf National, des gymnases et piscines, des skateparks...

Côté habitation, Saint-Quentin-en-Yvelines propose de nombreux types de logements différents : maisons individuelles, maisons de ville, appartements...

Le dynamisme économique et le cadre privilégié en font un secteur recherché par de nombreuses personnes. Les prix immobiliers ont ainsi augmenté régulièrement, et avoisinent actuellement les 5000 euros par m² à Voisins-le-Bretonneux.

D'après www.ideal-investisseur.fr

Annexe 4. Les prix de mise en vente au m² constatés sur les différentes communes de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (fin 2023)

| | Appartement | Maison | Evolution sur 1 an (en %) |
|------------------------|--------------------|---------------|----------------------------------|
| La Verrière | 2845 € | 3573 € | + 2,9 % |
| Magny-les-Hameaux | 2821 € | 4275 € | + 7 % |
| Montigny-le-Bretonneux | 3919 € | 4793 € | + 1,3 % |
| Guyancourt | 3898 € | 4509 € | + 0,1 % |
| Voisins-le-Bretonneux | 4904 € | 4929 € | + 6 % |
| Plaisir | 3177 € | 3904 € | + 3 % |
| Coignières | 3679 € | 3809 € | + 0,3 % |
| Maurepas | 3114 € | 3502 € | + 3,1 % |
| Elancourt | 3007 € | 3528 € | + 3,8 % |
| Villepreux | 4575 € | 4213 € | + 7 % |
| Les Clayes-sous-Bois | 2961 € | 4455 € | + 3 % |
| Trappes | 2971 € | 3972 € | + 1,9 % |

D'après www.pap.fr

Annexe 5. La déclaration d'Emmanuelle WARGON, ancienne ministre chargée du Logement (octobre 2021)

Jeudi 14 octobre 2021, Emmanuelle WARGON a présenté devant les professionnels du logement, les conclusions de l'enquête « Habiter la France de demain », « une démarche ambitieuse initiée en février 2021 visant à dessiner un habitat de demain écologique et désirable ». À cette occasion, la ministre s'est montrée critique face au « modèle du pavillon avec jardin qui n'est pas soutenable et nous mène à une impasse », selon des propos rapportés par plusieurs médias.

Pour Emmanuelle WARGON, « ce modèle d'urbanisation » n'est plus en phase avec la réalité : un « non-sens écologique, économique et social » a-t-elle déclaré.

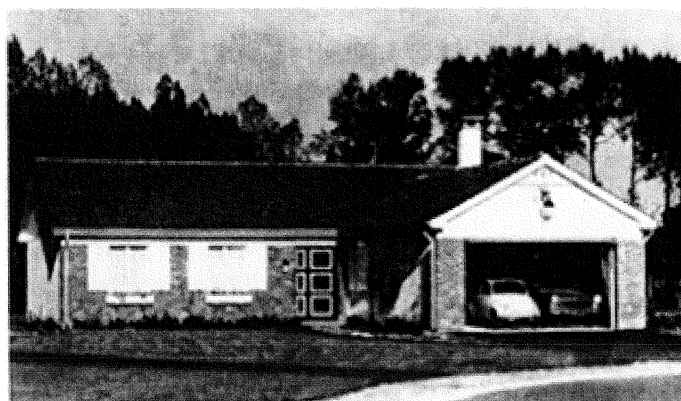
D'après www.huffingtonpost.fr

Annexe 6. Les plans du pavillon en vente – lotissement de Chamfleury

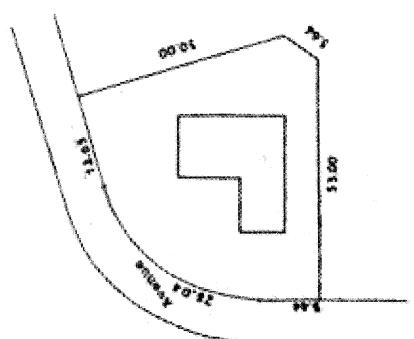
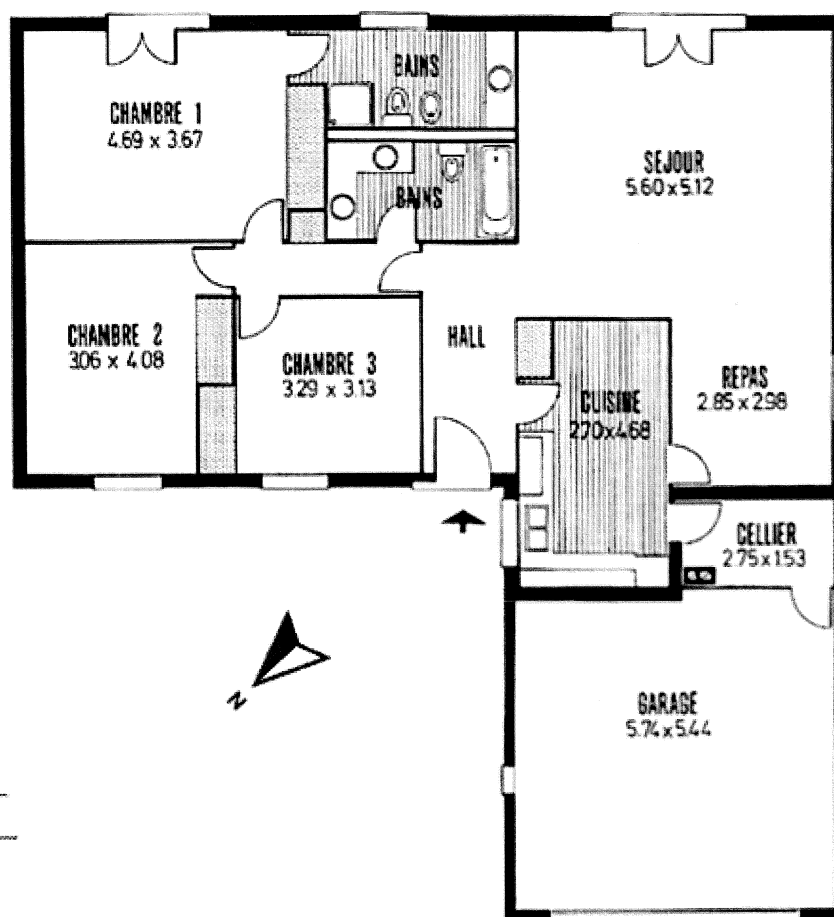
Pavillon en vente
Kerman & Buster
Modèle Chèvrefeuille

Résidence Chamfleury
Voisins-le-Bretonneux

Surface habitable : 120 m²
Surface au sol : 150 m²
Surface du terrain : 908 m²



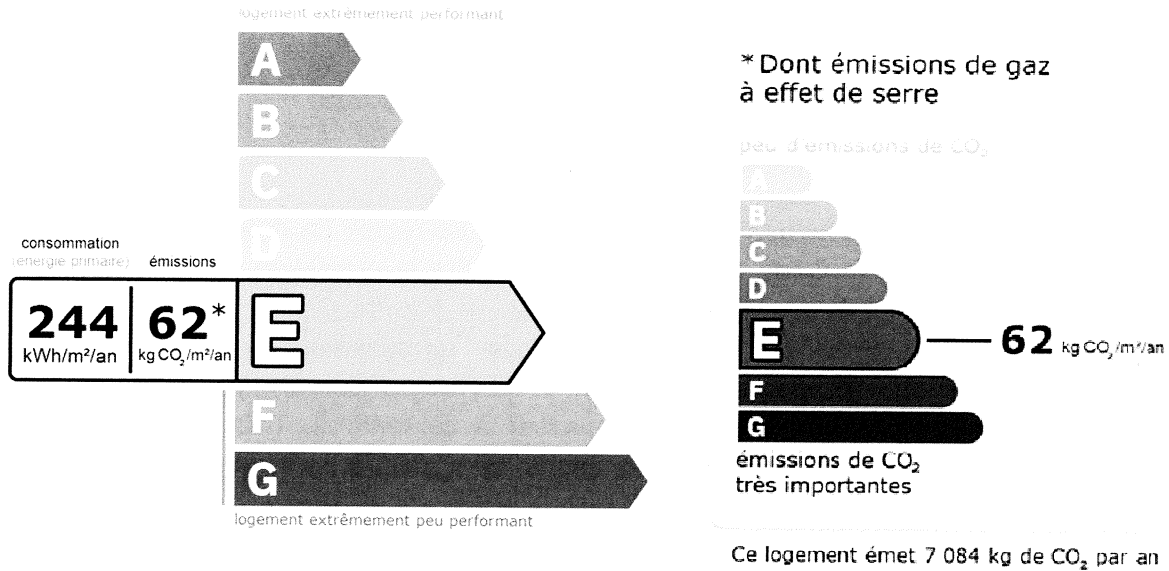
Plan du rez-de-chaussée :



Plan de masse

Source : les auteurs

Annexe 7. Le Diagnostic de Performance Énergétique du pavillon réalisé en mars 2024



Annexe 8. La résidence Chamfleury

Première réalisation en France de Kerman & Buster, la Résidence Chamfleury est un modèle de construction à l'américaine.

Composée de 356 maisons, la spécificité première de ce lotissement est le fait qu'il n'y ait pas de limites entre les maisons afin de former un parc continu.

En 2017, le PLUI (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a désigné la Résidence en tant qu'« ensemble urbain remarquable ».



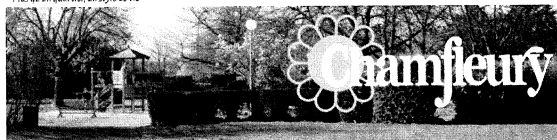
Depuis le début des années 1970, l'existence et le respect d'un cahier des charges s'ajoutant aux réglementations publiques (PLUI) ont contribué à maintenir à Chamfleury un environnement agréable dans l'ensemble immobilier, en comparaison avec d'autres résidences de même type.

Dans cette perspective, les règles instituées par le cahier des charges révisé de 2002 sont maintenues et opposables à tous les résidents de Chamfleury.

Si une contravention manifeste à ces règles est relevée, le comité syndical décidera, après enquête et avis de la commission des travaux privatifs et du respect du cahier des charges d'engager une démarche à l'amiable. Si nécessaire, elle sera suivie par l'intervention d'un conciliateur. En cas d'échec, le comité syndical en rendra compte en assemblée générale et il y sera décidé s'il y a lieu de poursuivre ou non le propriétaire contrevenant à travers une procédure judiciaire.

D'après www.Chamfleury.com

ASL Chamfleury, Voisins-le-Bretonneux
Plus qu'un quartier, un style de vie



(...) 3.2.3 RÈGLES D'AMÉNAGEMENTS

Les règles définies ci-après s'appliquent sous réserve de règles de droit plus strictes. Il est précisé notamment que le Code Civil interdit entre autre la plantation d'arbres de plus de 2 m de haut à moins de 2 m des limites séparatives.

- Avant toute plantation nécessitant quelque terrassement que ce soit, il est IMPÉRATIF de consulter les plans auprès de l'Association Syndicale pour éviter de détériorer une canalisation pouvant passer à cet endroit. Tout frais résultant de l'absence de consultation des dits plans sera mis à la charge du propriétaire concerné.
- Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

3.2.3.1 PARTIE VISIBLE DE LA VOIRIE

- Les propriétaires de chaque lot seront tenus, sans indemnité, de souffrir sur les constructions l'apposition de tous signes extérieurs du nom de la voie ainsi que du numéro de la propriété suivant l'usage.
- L'édification de clôture et de haies est rigoureusement interdite.
- Les jardins d'agrément comprendront les plantations suivantes, :
 - entre la façade du pavillon et la voie : gazon ou éventuellement parterre de fleurs et arbustes ne devant en aucun cas dépasser, en plein développement, la hauteur maximum d'un mètre cinquante centimètres.
 - Dans une bande de 4 mètres de profondeur par rapport au caniveau latéral des chaussées rue des mésanges et avenue des colibris et 3 mètres sur les autres voies, les végétaux existants dépassant 1,50 m de haut devront être élagués.
 - Dans cette même bande, on pourra planter ou maintenir des végétaux implantés de manière discontinue et ne dépassant pas 1,50 m de haut.
 - Dans les virages à angle saillant, cette hauteur est limitée à 1 m pour des raisons de sécurité.
 - Entre cette bande et la façade avant des maisons, on respectera le principe d'échappées visuelles dégageant largement les façades.
 - Des végétaux implantés de façon continue, évitant si possible l'aspect de haies, contraire d'ailleurs à l'esprit du règlement, seront admis rue de la Mérantaise ainsi que pour dissimuler des équipements publics.
 - La façade des maisons devra rester largement libre de toute végétation grimpante (lierre, ampélopsis etc.).
 - Les plantations continues établies le long d'un chemin piétonnier ne devront pas dépasser 1,80 m de haut à la verticale de la limite de propriété. Au-dessus de cette cote, elles devront être rabattues pour s'écarter de l'emprise du chemin selon un angle inférieur à 45° sur l'horizontale.
- Tout affichage et toute publicité quelconque, notamment par écriteaux, enseignes, tôles, réclames, lanternes ou calicots sont formellement interdits.

3.2.3.2 PARTIE ARRIÈRE

À l'arrière de la maison, les jardins comprendront gazon, fleurs, arbres, ou autres aménagements, ces derniers ne pourront causer aucune gêne aux lots voisins.(...)

(...) 3.6.3 RECOURS AUX ÉNERGIES RENOUVELABLES

(...) 3.6.3.2 Panneaux solaires photovoltaïques

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés MAIS à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction. Ils doivent être placés sur les pentes arrière des toits. Le modèle de pose accepté est l'installation des panneaux en bas du pan de toiture, au-dessus de la gouttière.

Les panneaux ne doivent pas recouvrir le toit à plus d'un tiers de hauteur et peuvent être déployés au maximum sur toute la longueur du toit.

Ce type de projet fait l'objet d'une Demande de Travaux à adresser à la Commission des Travaux Privatifs de l'ASL avant toute réalisation.

D'après www.Chamfleury.com

Annexe 10. Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 7 mars 2007 (extrait)

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Orléans, 11 mars 2005) [...], que les époux X..., propriétaires d'un lot dans une copropriété dénommée « Le Hameau Coudray III », ont assigné Mme Y, propriétaire d'un lot contigu, en suppression de la clôture qu'elle avait édifiée sur sa partie privative pour séparer leurs garages respectifs en violation du règlement de copropriété ;

Attendu que pour rejeter cette demande, l'arrêt retient que le règlement de copropriété invoqué par les époux X... ne saurait faire échec à l'application à la cause de l'article 647 du Code civil qui dispose que tout propriétaire peut clore son héritage ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, l'article 647 du Code civil n'étant pas d'ordre public les stipulations du règlement de copropriété s'imposent à tous les copropriétaires, la cour d'appel a violé les textes sus-visés ;

PAR CES MOTIFS :

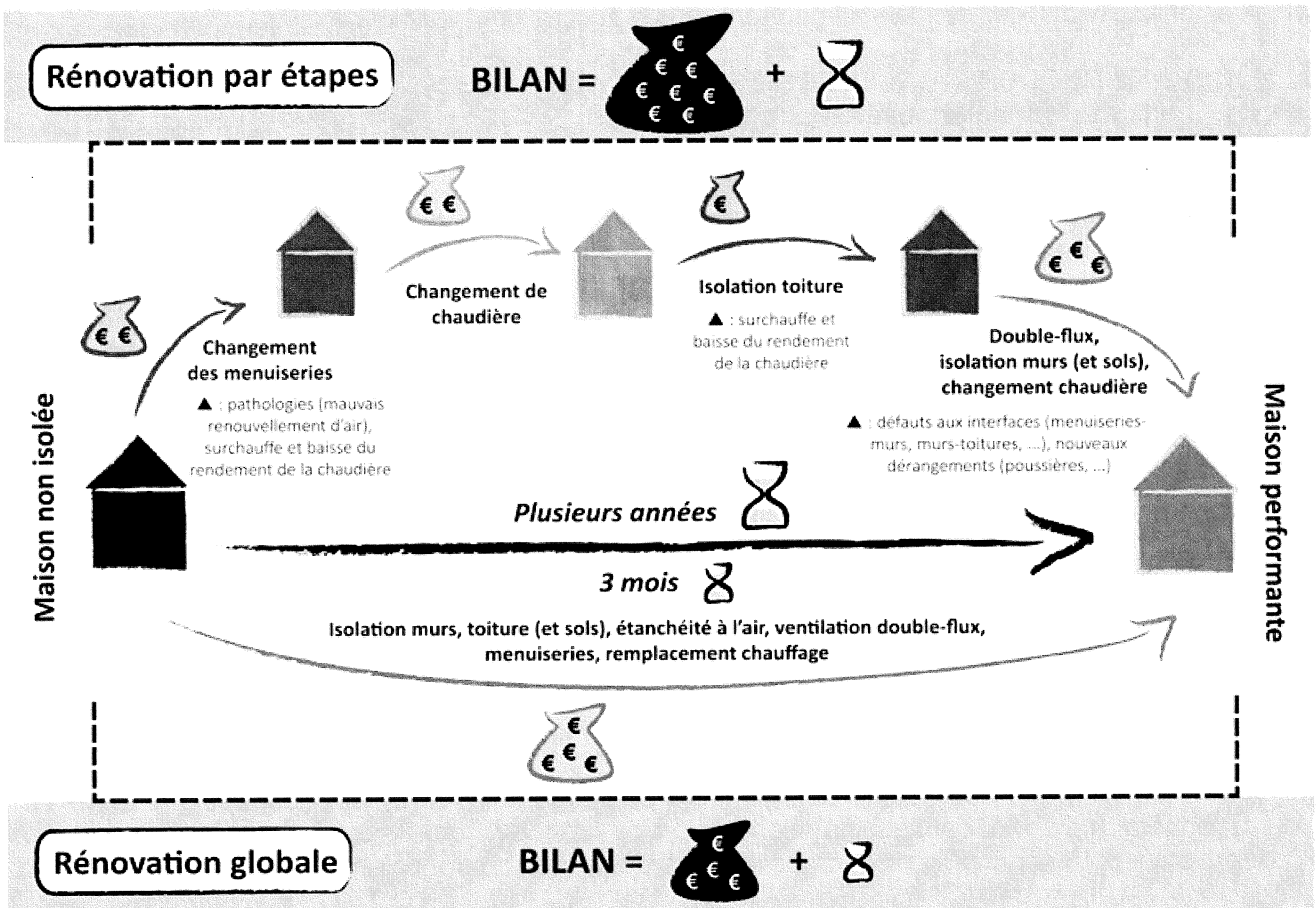
CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 11 mars 2005

Article 647 du code civil (extrait) :

Tout propriétaire peut clore son héritage* [...]

* *parcelle de terrain*

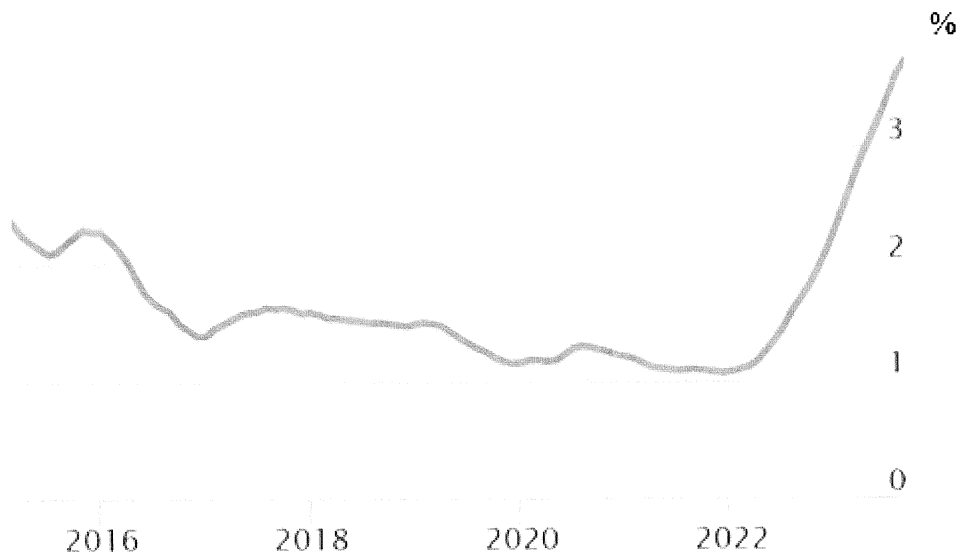
Annexe 11. La rénovation énergétique des bâtiments : pourquoi, comment ?



Source : www.decrypterlenergie.org

Annexe 12. Taux des crédits à l'habitat aux particuliers

Taux des crédits à l'habitat aux particuliers



Source : Banque de France