

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER – E3

SESSION 2025

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 10 pages, numérotées de 1/10 à 10/10.

| | | |
|--|------------------|--------------|
| BTS Professions Immobilières | | Session 2025 |
| Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3 | Code : 25PIE3CIM | Page 1/10 |

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

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

L'agence immobilière « Vue sur mer » est implantée depuis 23 ans à Florville, en Normandie, département de la Seine-Maritime. L'agence se concentre sur la vente de biens immobiliers en bord de mer. Vous êtes diplômé(e) du BTS Professions immobilières et vous avez intégré l'agence le mois dernier en tant que négociatrice ou négociateur.

L'immobilier de bord de mer fait beaucoup rêver : l'attrait du littoral est important depuis de nombreuses années. La France est bien dotée de ce point de vue avec ses 20 000 km de côtes. Aujourd'hui, l'élévation du niveau de la mer liée au changement climatique entraîne un recul du trait de côte : la limite entre la terre et la mer se déplace vers l'intérieur des terres de façon préoccupante. Des phénomènes climatiques hors norme comme des tempêtes et inondations se multiplient et peuvent porter atteinte aux propriétés immobilières, jusqu'à mettre en péril le bâti. C'est dans ce contexte environnemental que votre activité prend place.

Vous échangez avec le dirigeant de l'agence et vous faites le point sur le contexte actuel susceptible d'influencer les transactions immobilières sur le secteur. Il vous demande de rendre compte de votre analyse sur l'activité de l'agence.

- 1. Vous présentez les éléments du contexte économique, juridique et environnemental susceptibles d'influencer l'activité de l'agence. (12 points)**
- 2. Après avoir identifié la stratégie actuelle de l'agence et les éventuels risques pour son activité future, vous formulez des propositions d'adaptation. (10 points)**

Vous recevez madame Fahbi, qui envisage de vous confier un mandat pour vendre son bien immobilier. Elle est propriétaire d'une maison individuelle sur un terrain de 2 000 m², à Florville (cf. annexe 4). Sa propriété est située sur le littoral. Cela constitue à la fois un point fort et un inconvénient. En effet, elle a constaté un recul net du trait de côte sur sa commune.

Madame Fahbi pense qu'il serait opportun de profiter de l'engouement des acquéreurs pour le bord de mer. Afin de faciliter la commercialisation de son bien, elle préférerait éviter de préciser aux acquéreurs potentiels le problème du recul du trait de côte particulièrement marqué sur son secteur.

- 3. Vous expliquez à madame Fahbi les risques juridiques, pour le vendeur, d'une telle omission d'information des acquéreurs, lors de la conclusion du contrat de vente. (10 points)**
- 4. Vous indiquez ce que la loi dite « climat et résilience » a modifié dans les obligations professionnelles de l'agent immobilier lors de la mise en vente des biens, ainsi que les conséquences en cas de manquement à ces obligations. (8 points)**

De façon plus générale, vous montrez à madame Fahbi l'importance d'un comportement éthique pour les professionnels de l'immobilier.

- 5. Présentez à madame Fahbi les grands principes de vos obligations déontologiques. (6 points)**

| | | |
|--|------------------|--------------|
| BTS Professions Immobilières | | Session 2025 |
| Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3 | Code : 25PIE3CIM | Page 2/10 |

Convaincue de votre professionnalisme et de la nécessité d'être accompagnée dans son projet de vente de sa maison, madame Fahbi vous en confie le mandat exclusif.

Après la mise en publicité du bien, vous recevez monsieur et madame Dandelot, des acquéreurs potentiels. Ils recherchent une maison typique de la région. Vous choisissez de leur proposer celle de madame Fahbi.

6. Vous repérez les éléments caractéristiques de l'architecture normande de la maison de madame Fahbi (annexe 9). (8 points)

Vous faites visiter le bien à monsieur et madame Dandelot. Ils sont intéressés, mais hésitent encore. La situation du bien, en bord de mer, leur plait beaucoup. Pour leur convenir tout à fait, ils envisagent la construction d'une dépendance qui permettrait d'accueillir famille et amis. Ils se demandent si la localisation du bien pourrait être un frein à ce projet.

Vous leur indiquez que la loi dite « climat et résilience » et ses décrets d'application ont instauré un cadre visant à mieux anticiper et gérer le risque lié au recul du trait de côte. La commune de Florville fait partie de la liste des communes concernées et a dû adapter son plan local d'urbanisme (PLU) en intégrant une carte locale d'exposition au recul du trait de côte.

7. Vous repérez les règles qui s'appliquent au terrain de madame Fahbi et en tirez une conclusion quant à la faisabilité du projet de construction. (6 points)

Les époux Dandelot se demandent si, le cas échéant, un permis de construire serait très difficile à obtenir.

8. Vous expliquez à quelles conditions un permis de construire est accordé. (6 points)

Les époux Dandelot pensent qu'ils pourront être protégés en souscrivant un contrat d'assurance. Selon eux, si la falaise s'effondre, ils seront indemnisés.

9. Vous rappelez le mécanisme de l'assurance et expliquez pourquoi son application à ce type de risque peut s'avérer problématique. (8 points)

Ces acquéreurs potentiels ont bien compris les enjeux liés à la localisation du bien. Ils restent néanmoins intéressés. Vous discutez du financement. Ils vous indiquent qu'ils ont un apport de 150 000 € dont ils ne souhaitent pas préciser l'origine.

10. Vous expliquez à ces acquéreurs potentiels l'obligation de l'agent immobilier s'ils ne peuvent pas justifier de l'origine des fonds. (6 points)

- Annexe 1. Photographie aérienne du littoral de Seine-Maritime et localisation du département**
- Annexe 2. L'évolution du littoral en France**
- Annexe 3. L'érosion du littoral dans le département de la Seine Maritime**
- Annexe 4. Plan des risques d'exposition au recul du trait de côte (extrait de la cartographie réglementaire) intégré au PLU de Florville**
- Annexe 5. Sur le littoral, le marché immobilier a toujours la cote**
- Annexe 6. Immobilier sur le littoral : bientôt la fin de l'insouciance ?**
- Annexe 7. Mesures issues de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience »**
- Annexe 8. Le risque d'érosion côtière dans l'état des risques**
- Annexe 9. Photographie du bien de madame Fahbi**
- Annexe 10. Le contrat d'assurance**

Annexe 1. Photographie aérienne du littoral de Seine-Maritime et localisation du département



À Criel-sur-Mer (Seine-Maritime), la falaise est victime de l'érosion côtière. Pourtant, la demande immobilière est toujours importante.

À partir de www.leparisien.fr/immobilier

Annexe 2. L'évolution du littoral en France

Près d'un quart des côtes françaises seraient en érosion d'après plusieurs études menées soit à l'échelle nationale soit à l'échelle européenne. Ce chiffre masque cependant une diversité de situation liée au type de côte étudié.

En 2018, les travaux menés sur l'Indicateur national de l'érosion côtière ont mis en évidence les résultats généraux suivants :

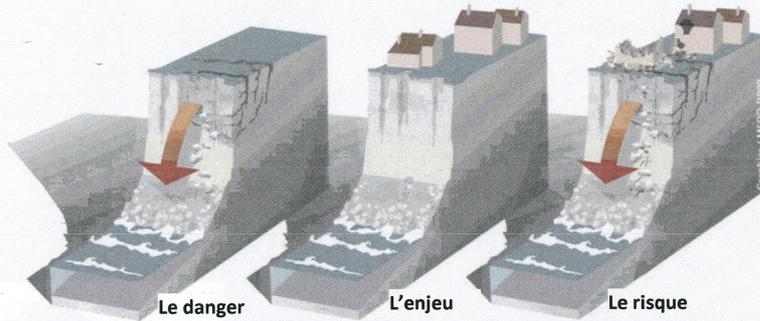
- 20 % du trait de côte est en recul, équivalent à un linéaire d'environ 920 km ;
- les côtes basses sableuses évoluent plus que les autres types de côte : 37 % sont en recul, équivalent à un linéaire d'environ 700 km ;
- une surface d'environ 30 km² perdue au niveau des secteurs en recul en 50 ans.

Tous les départements français sont concernés par le recul du trait de côte, mais sur des linéaires plus ou moins importants. Ainsi 5 départements (Seine-Maritime, Charente-Maritime, Gironde, Hérault et Bouches-du-Rhône) possèdent au moins de 50 % de leurs côtes en recul, alors que les 4 départements bretons, la Loire-Atlantique, la Corse-du-Sud, la Martinique et Mayotte ont moins de 10 % de valeurs en recul.

<http://observatoires-littoral.developpement-durable.gouv.fr>

Annexe 3. L'érosion du littoral dans le département de la Seine Maritime

Le littoral de la Seine Maritime est fortement soumis à l'érosion



Sur le littoral seino-marin



on estime une perte

d'environ

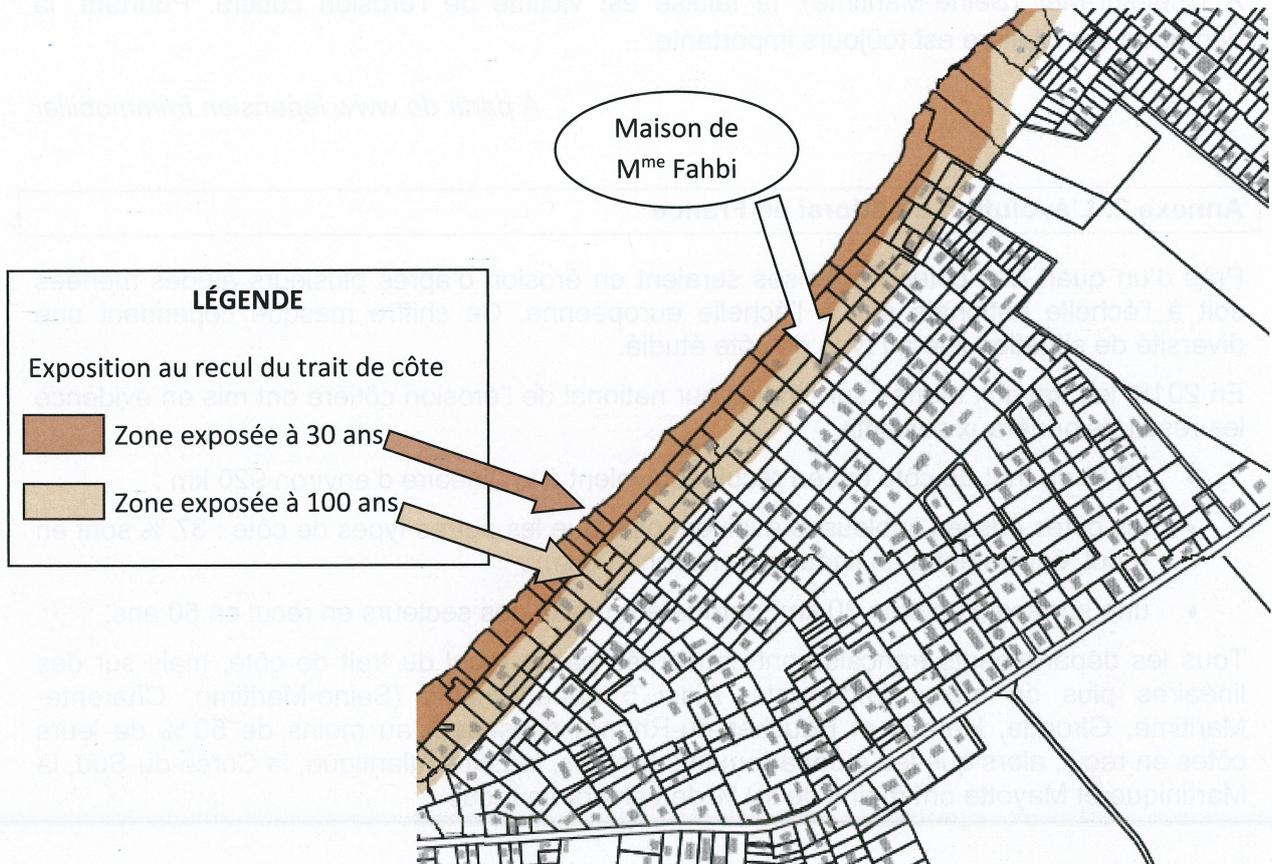
230 ha
dans 20 ans

300 ha
dans 50 ans

420 ha
dans 100 ans

À partir de www.seine-maritime.gouv.fr

Annexe 4. Plan des risques d'exposition au recul du trait de côte (extrait de la cartographie réglementaire) intégré au PLU de Florville



Extrait du PLU de Florville

Annexe 5. Sur le littoral, le marché immobilier a toujours la cote

Les prix immobiliers dans les stations balnéaires françaises montrent une certaine stabilité, voire une légère hausse qui tranche avec le marché immobilier global du pays. Sur une période de trois ans, les prix ont augmenté de + 13,3 %, de + 3,5 % sur deux ans et de + 1,1 % cette année. Cette stabilité contraste fortement avec la tendance nationale, où les prix ont chuté de -1,8 % au cours des douze derniers mois en raison d'un contexte économique et bancaire difficile. (...)

Alexandra Verliac, économiste chez SeLoger, souligne l'impact de la hausse rapide et significative des taux d'intérêt sur le marché immobilier national. Malgré cette hausse, les Français restent attirés par la propriété en bord de mer, même si certains projets sont ralentis par les conditions du marché.

Les littoraux Atlantique et PACA continuent d'afficher les prix moyens les plus élevés, avec respectivement 5 338 €/m² et 6 251 €/m².

Les stations balnéaires de la Manche, de la Bretagne et du Languedoc-Roussillon présentent un tableau moins optimiste. En moyenne en dessous de 4 000 €/m², ces régions ont vu leurs prix évoluer de manière disparate : -0,6 % pour la Manche, -0,9 % pour la Bretagne et + 1 % seulement pour le Languedoc-Roussillon.

La proximité de la plage a un impact significatif sur les prix dans ces régions. En France, on relève une augmentation moyenne de la valeur des biens de + 7,9 %. Or, pour les littoraux de la Manche, de la Bretagne et du Languedoc-Roussillon, cet impact est deux fois plus important que pour les autres littoraux.

À partir de Blandine Rochelle 16 juillet 2024, edito.meilleursagents.com

Annexe 6. Immobilier sur le littoral : bientôt la fin de l'insouciance ?

Un Comité national du trait de côte a officiellement vu le jour au ministère de la Transition écologique. Le temps presse. Selon une estimation, 50 000 logements pourraient se retrouver les pieds dans l'eau d'ici à la fin du siècle sur la façade Atlantique.

L'appel de la mer reste aujourd'hui plus fort que le risque de submersion et l'heure est toujours au déni climatique chez la plupart des acheteurs. « Il y a toujours des gens prêts à acheter, même quand le bien est menacé à dix ans », constate la géographe brestoise Eugénie Cazaux, qui n'aperçoit toujours pas d'érosion du marché, y compris dans les zones à risques.

Les Français ont toujours ce désir de rivage. Trois profils d'acheteurs se distinguent : l'investisseur qui rentabilisera son bien en quelques années grâce à la location touristique, les retraités qui veulent profiter des embruns et selon qui les effets du dérèglement climatique se feront ressentir quand ils ne seront plus là. Et puis, il y a l'achat « coup de cœur » de personnes fortunées.

Pas de décote, donc, sur ces biens qui restent très recherchés. Pourtant, les scientifiques alertent régulièrement sur les risques liés au recul du trait de côte. On le rappelle, 20 % des rives françaises sont touchées. Dernier exemple en date, Fécamp, en Normandie : un pan de falaise s'est effondré sur 40 mètres de long et 15 mètres de profondeur, mi-février 2023. Les accès à plusieurs maisons ont dû être interdits.

La législation évolue. Les vendeurs ont désormais l'obligation d'indiquer dans leurs annonces si la maison se trouve dans une zone à risque d'érosion. Cette information doit être rappelée dès la première visite et pas seulement lors du compromis de vente comme c'était le cas auparavant.

Dans son dernier rapport, le Giec qui a enregistré un rythme d'élévation « sans précédent » entre 2006 et 2015 estime que le niveau des océans devrait augmenter de 43 cm à 84 cm, selon les scénarios, d'ici à la fin du siècle.

Ce qui fait dire à Sophie Panonacle, la députée de Gironde, promue à la tête du Comité national du trait de côte qu'« on ne gagnera pas la bataille contre la mer ». Tôt ou tard, il faudra bien accepter de reculer et de changer notre regard sur la maison vue sur mer...

Le recul du trait de côte étant certain, les effets à terme sur le marché immobilier sont probables.

À partir de Ouest France, le 16 mars 2023

| |
|--|
| Annexe 7. Mesures issues de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi « climat et résilience » |
|--|

La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, prévoit un certain nombre de dispositions sur la gestion du recul du trait de côte.

Une liste des communes dont le territoire est vulnérable au recul du trait de côte est établie par décret. La première liste parue le 29 avril 2022 a été complétée le 31 juillet 2023. Les communes inscrites sur cette liste se voient appliquer des règles particulières pour anticiper le problème du recul du trait de côte et mettre à leur disposition des outils.

La production d'une carte locale identifiant les zones menacées à un horizon de 30 ans et à un horizon de 30 à 100 ans est obligatoire pour les communes listées dont le territoire n'est pas couvert par un plan de prévention des risques littoraux (PPRL) comportant des dispositions relatives au recul du trait de côte. Cette cartographie – et l'intégration de ces zonages dans les documents d'urbanisme – est en revanche facultative pour les communes couvertes par ce type de PPRL. Les dispositions relatives à l'érosion contenues dans le PPRL continueront de s'appliquer.

Les communes concernées par le recul du trait de côte sont donc amenées à établir une carte de projection du recul du trait de côte, à 30 ans et à 100 ans. Ainsi, le document graphique du règlement du plan local d'urbanisme délimite sur le territoire de ces communes :

- la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans ;
- la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans.

À compter du 1^{er} janvier 2023, les agents immobiliers doivent indiquer dans leurs annonces de vente et de location, en vitrine comme sur internet, si le logement est situé dans une zone exposée au recul de trait de côte. L'information sera également disponible sur le site www.georisques.gouv.fr afin que les acquéreurs ou locataires intéressés par le bien puissent se renseigner plus précisément sur les risques encourus.

Les règles de constructibilité sur les zones concernées seront différentes en fonction de la situation du bien et de l'imminence du risque du recul du trait de côte : cela va de l'interdiction d'autoriser de nouvelles constructions pour les biens menacés à l'horizon de 30 ans, à l'autorisation de construire avec une obligation de démolition des ouvrages à la charge du propriétaire lors du recul effectif du trait de côte, pour les biens menacés à l'horizon de 100 ans.

Lorsqu'un projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable de travaux, sa mise en œuvre est subordonnée à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état du terrain. Le bénéficiaire de

l'autorisation adresse au maire le récépissé de consignation délivré par la Caisse des dépôts et consignations avant la mise en œuvre de l'autorisation.

À peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à ces obligations doit les mentionner.

La loi prévoit également un droit de préemption dans l'intégralité de la zone exposée au recul du trait de côte au bénéfice de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale dont elle est membre, lorsque celui-ci est compétent en matière de plan local d'urbanisme. Toute vente est subordonnée, à peine de nullité, à une déclaration préalable adressée par le propriétaire à la commune où est situé le bien.

Des actions de relocalisation des installations situées sur le littoral peuvent être organisées par la commune.

À partir de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite loi « climat et résilience »

Annexe 8. Le risque d'érosion côtière dans l'état des risques

Le recul du trait de côte doit être introduit au plus tard d'ici 2023 sur le formulaire d'État des risques (ER) conformément à l'article 236 de la loi dite « climat et résilience ».

Ainsi, lorsque des biens à vendre ou à louer sont situés dans des communes à risque d'érosion du littoral, cette situation doit être signalée sur l'ER à insérer dans le dossier de diagnostic technique.

Par ailleurs, dans ce même article, deux autres obligations sont formulées : celle d'introduire sur l'annonce immobilière de vente ou de location une mention indiquant comment accéder à l'état des risques et celle de fournir à tout acquéreur ou locataire potentiel ce formulaire dès la première visite du bien.

À partir de <https://www.diagnostic-immobilier-bordeaux.com>

Annexe 9. Photographie du bien de madame Fahbi



À partir de www.demeures-cotieres.fr

| | | |
|--|------------------|--------------|
| BTS Professions Immobilières | | Session 2025 |
| Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3 | Code : 25PIE3CIM | Page 9/10 |

Annexe 10. Le contrat d'assurance

L'assurance sert à vous protéger dans votre vie quotidienne, par exemple, contre les conséquences d'événements dommageables et incertains. Comme tous les contrats conclus entre particuliers, les contrats d'assurance obéissent aux principes généraux énoncés dans le Code civil. Les contrats d'assurance font l'objet, en outre, d'une réglementation particulière. Soyez vigilant, lisez bien les garanties de votre contrat avant de vous engager. (...)

Le contrat d'assurance est un contrat aléatoire. Seul un risque futur et incertain peut être assuré. Le risque doit être indépendant de la volonté des parties. Les événements certains, impossibles ou dépendants de la volonté de l'assuré ne sont pas assurables.

Publié le 04 août 2023 par www.economie.gouv.fr/dgccrf