

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE ET JURIDIQUE DES ACTIVITÉS IMMOBILIÈRES – E4

SESSION 2026

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.

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet se compose de 11 pages, numérotées de 1/11 à 11/11.**

À noter : tous les calculs et les réponses doivent être justifiés.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 1/11

Présentation de l'étude

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

Vous travaillez dans le cabinet Floch situé dans le XV^e arrondissement de Paris (75). Vous assistez le gestionnaire locatif. Vous recevez aujourd'hui madame Giner.

Madame Giner, âgée de 58 ans, est veuve depuis peu. Elle était mariée sous le régime légal. Après liquidation de la succession, son patrimoine immobilier est composé de trois biens :

- une maison individuelle située à Brie-Comte-Robert (77), qu'elle occupe à titre de résidence principale ;
- un appartement de type T3 à Marne-la-Vallée (77), loué depuis plus de 14 ans à monsieur Dassieu, un locataire âgé de 68 ans ;
- et enfin un studio de 22 m² dans le XV^e arrondissement de Paris (75), récemment libéré par son occupant.

Le couple Giner a eu deux enfants : Christophe et Mathilde. Christophe a 30 ans et vit avec son compagnon dans la banlieue lyonnaise. Mathilde a 20 ans et vient de réussir le concours d'entrée d'une école d'ingénieur de Paris-Saclay.

À la suite du décès de son mari, madame Giner s'interroge sur la gestion de deux de ses biens : le studio et l'appartement de type T3.

Mission 1 – L'étude du marché locatif parisien

Le studio, d'une superficie de 22 m², est situé dans le XV^e arrondissement de Paris et vient d'être libéré par son précédent locataire. Avant toute décision de remise en location, madame Giner souhaite faire le point sur la situation économique et juridique du marché locatif parisien.

- 1. Analyser le parc résidentiel locatif parisien.**
- 2. Mettre en évidence l'impact du développement de la location de courte durée et de la vacance sur le marché locatif parisien.**
- 3. Expliquer les mesures prises par la ville de Paris pour limiter cet impact.**

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 2/11

Mission 2 – Présentation de la donation temporaire d'usufruit

À la suite de la présentation de votre étude du marché locatif parisien, madame Giner se demande comment aider sa fille tout en préservant son patrimoine.

Madame Giner a entendu parler de la donation temporaire d'usufruit lors d'une émission spéciale « Transmettre son patrimoine immobilier » à la radio. Elle vous interroge sur ce dispositif qui pourrait aider sa fille.

Âgée de vingt ans, Mathilde Giner vient de réussir un concours d'entrée d'une école d'ingénieur de Paris-Saclay. Ses cours se déroulent sur le campus d'Orsay, à environ 25 km de Paris, soit près d'une heure et demie de transport depuis le studio situé dans le XV^e arrondissement.

Le studio est trop éloigné de son lieu d'étude. Mathilde préfère se loger à proximité de son campus, mais ses ressources sont limitées.

Vous présentez à madame Giner la donation temporaire d'usufruit.

4. Décrire le mécanisme de la donation temporaire d'usufruit et préciser comment il pourrait être mis en œuvre dans cette situation.

Intéressée par ce dispositif, madame Giner ne veut cependant pas créer de conflit entre ses deux enfants. Elle n'a pas rédigé de testament. Elle se demande comment cette donation temporaire d'usufruit serait prise en compte lors de sa succession.

5. Expliquer comment la donation temporaire d'usufruit serait prise en compte au moment de la succession.

Madame Giner va prendre le temps de la réflexion.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 3/11

Mission 3 – Le projet de reprise de l'appartement T3

Madame Giner possède un appartement de type T3 à Marne-la-Vallée, qu'elle loue à monsieur Dassieu. Il est entré dans les lieux le 15 décembre 2011, alors qu'il était cadre supérieur dans une grande entreprise de loisirs à rayonnement international. Il a désormais fait valoir ses droits à la retraite.

Christophe, le fils aîné de madame Giner, qui vit actuellement dans la banlieue lyonnaise, souhaite se rapprocher de sa mère afin de la soutenir après le décès de son père. Madame Giner envisage donc de mettre fin au contrat de location du T3 afin que son fils Christophe puisse venir y habiter avec son compagnon.

Elle se demande si elle peut mettre fin à ce contrat de location.

6. Répondre à madame Giner en suivant la méthodologie du cas pratique.

Base documentaire

Document 1 – Le parc résidentiel locatif parisien (Le Monde, 14 juin 2025, INSEE, APUR)

Document 2 – Statistiques sur la vacance locative et la location de courte durée (Le Monde, 14 juin 2025, INSEE, APUR)

Document 3 – Extrait « Communication logement 2025 » (cdn.paris.fr)

Document 4 – Textes législatifs sur les meublés de tourisme

Document 5 – Extraits d'articles notariaux sur la donation temporaire d'usufruit

Document 6 – Extrait du contrat de location entre madame Giner (baillesse) et monsieur Dassieu (locataire)

Document 7 – Relogement des locataires âgés

Document 8 – Cour de cassation, 3^e chambre civile, 24 octobre 2024, pourvoi n° 23-8067

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 4/11

Évolution du parc locatif privé à Paris (1982–2021)

Année	Propriétaires occupants (nb de logements)	Locataires du secteur privé (non meublés)	Locataires du secteur privé (meublés)	Total logements à louer sur le marché privé
1982	278 964	530 876	58 728	589 604
1990	310 247	514 228	41 192	555 420
1999	329 113	463 966	51 640	515 606
2006	370 687	-	-	509 820
2011	385 488	424 111	92 209	516 320
2016	377 355	-	-	500 769
2021	376 668	353 341	140 550	493 891

Composition du parc locatif parisien en 2021

Catégorie	Nombre estimé de logements	Part dans le parc total
Parc locatif total à Paris	698 003	100 %
Logements sociaux (HLM)	204 112	29 %
Logements privés loués (meublés ou non)	493 891	71 %
- dont logements privés non meublés	353 341	51 % du parc locatif
- dont logements privés meublés	140 550	20 % du parc locatif

Source : les auteurs d'après Insee et APUR 2025

Logements inoccupés à Paris (1964–2020)

Année	Part des logements inoccupés (%)
1964	1,6 %
1975	10,4 %
1982	14,2 %
1990	16 %
2006	15,2 %
2011	14,1 %
2020	18,8 %

Nombre d'annonces Airbnb sur le marché locatif parisien (2020–2024)

Période	Nombre total d'annonces
Août 2020	65 923
Février 2021	63 294
Août 2021	≈ 50 000
Février 2022	≈ 48 000
Août 2022	≈ 55 000
Février 2023	≈ 56 000
Août 2023	≈ 63 000
Février 2024	≈ 80 000
Juillet 2024	98 046
Décembre 2024	90 299

Source : les auteurs d'après Insee et APUR 2025

[...] La tendance à la hausse de la part des résidences secondaires s'est particulièrement amplifiée depuis 2012 « en lien notamment avec le développement de la location meublée touristique », d'après l'INSEE.

Face à cette situation, la ville de Paris se mobilise :

- en augmentant le nombre de logements sociaux de 13 % en 2001 à plus de 25 % aujourd'hui (40 % de logement public à l'horizon 2035) ;
- en investissant et en préemptant des immeubles du parc privé : 1,1 milliard d'euros ont été investis entre janvier 2023 et octobre 2024, faisant de la collectivité parisienne le premier investisseur en immobilier résidentiel de la capitale. Le budget 2025 voté en décembre dernier en Conseil de Paris voit son enveloppe dédiée au logement passer de 625 à 800 millions d'euros (28 % d'augmentation) ;
- en mettant en place depuis 2019 l'encadrement des loyers ; la ville a récupéré il y a maintenant un an la compétence de sanction des propriétaires pratiquant des loyers illégaux ;
- en luttant contre les locations de courte durée : le Conseil de Paris a voté en décembre dernier l'abaissement de 120 à 90 le nombre de nuits autorisées à la location saisonnière pour une résidence principale ;
- en créant des obligations et une fiscalité supplémentaire aux loueurs de meublés touristiques ;
- en votant un PLU bioclimatique favorisant la création de logements sociaux et abordables, en particulier en créant des emplacements réservés au logement social et au bail réel solidaire.

[...]

Document 4 – Textes législatifs sur les meublés de tourisme

Loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 (« Loi Le Meur ») – extrait

Cette loi permet aux communes de ramener le plafond de location des résidences principales de 120 à 90 jours par an, généralise l'obligation de numéro d'enregistrement, renforce les contrôles et sanctions, et prévoit la mise en place progressive d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) pour les meublés de tourisme.

CJUE – Aff. C-724/18 et C-727/18 (Cali Appartements, 22 sept. 2020)

La Cour de justice de l'Union européenne a jugé que le régime français d'autorisation préalable au changement d'usage des logements, appliqué notamment à Paris, est justifié par un objectif d'intérêt général de lutte contre la pénurie de logements et est proportionné.

Source : *cdn.paris.fr*

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières – E4	Code : 26PIE4EJE	Page 7/11

Définition

« La donation temporaire d'usufruit repose sur la transmission de la jouissance d'un bien à une autre personne pour une durée déterminée et limitée.

À l'issue de la durée fixée, le donateur retrouve la pleine propriété du bien.

Ce mécanisme permet d'aider ponctuellement un proche, tout en maintenant la propriété du patrimoine. »

*Source : Office notarial Bidal-Porcella-Vincent, Eybens
Consultation, octobre 2025*

Impacts sur la succession

Sur le plan successoral, la donation temporaire d'usufruit est en principe rapportable à la succession. Lors du partage successoral, l'usufruit temporaire donné sera pris en compte pour rétablir l'égalité entre les héritiers. Conformément à l'article 860, alinéa 1 du Code civil, la valeur de l'usufruit est calculée au moment du partage, en fonction de l'état du bien au jour de la donation.

Cette disposition permet de garantir le respect de la réserve héréditaire, en veillant à ce que les autres héritiers ne soient pas lésés par cette opération.

Avantages fiscaux d'une telle donation ?

La valeur de la donation est estimée selon une règle proportionnelle définie à l'article 669 II du Code général des impôts (CGI). Elle correspond à 23 % de la valeur en pleine propriété pour chaque période de 10 ans :

- 23 % pour une durée inférieure à 10 ans ;
- 46 % pour une durée comprise entre 11 et 20 ans ;
- 69 % pour une durée entre 21 et 30 ans.

Les abattements en fonction du lien de parenté s'appliquent, notamment celui de 100 000 € entre parents et enfants.

Pendant la durée de la donation, le bien n'est plus pris en compte dans le patrimoine du donateur pour le calcul de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) et de l'impôt sur le revenu. En revanche, le donataire (usufruitier) devra déclarer le bien dans son propre patrimoine.

<https://ten.notaires.fr/>

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 8/11

Document 6 – Extrait du contrat de location entre madame Giner (baillesse) et monsieur Dassieu (locataire)

[...] III. Durée et date de prise d'effet du contrat

Le présent contrat de location prend effet à compter de la date du 15 décembre 2011, pour une durée de trois ans.

Le bail fait l'objet d'une reconduction tacite à la date anniversaire de sa signature, dans les mêmes conditions. Le locataire est libre de donner congé à tout moment en respectant un préavis d'un à trois mois selon les cas. Le bailleur peut donner congé au locataire à l'échéance du bail soit pour occuper le logement lui-même, soit pour loger un membre de sa famille, soit pour le mettre en vente, soit enfin pour un autre motif légitime et sérieux.

[...]

Document 7 – Relogement des locataires âgés

Article 15 I de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

I. - Lorsque le bailleur donne congé à son locataire, ce congé doit être justifié soit par sa décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par le locataire de l'une des obligations lui incombant. À peine de nullité, le congé donné par le bailleur doit indiquer le motif allégué et, en cas de reprise, les nom et adresse du bénéficiaire de la reprise ainsi que la nature du lien existant entre le bailleur et le bénéficiaire de la reprise qui ne peut être que le bailleur, son conjoint, le partenaire auquel il est lié par un pacte civil de solidarité enregistré à la date du congé, son concubin notoire depuis au moins un an à la date du congé, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, de son partenaire ou de son concubin notoire. Lorsqu'il donne congé à son locataire pour reprendre le logement, le bailleur justifie du caractère réel et sérieux de sa décision de reprise. Le délai de préavis applicable au congé est de six mois lorsqu'il émane du bailleur.

Article 15 III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989

Le bailleur ne peut donner congé à un locataire âgé de plus de 65 ans et dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond de ressources en vigueur pour l'attribution des logements locatifs conventionnés, sans lui proposer une solution de relogement correspondant à ses besoins et à ses possibilités, dans des limites géographiques déterminées par décret.

Cette obligation ne s'applique pas si le bailleur est lui-même âgé de plus de 65 ans ou dispose de ressources modestes dans les mêmes conditions.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 9/11

Décision du Conseil constitutionnel, QPC n° 2023-1050 du 26 mai 2023

Le Conseil constitutionnel a jugé conforme à la Constitution l'article 15, III, estimant que l'obligation faite au bailleur de proposer un logement de relogement poursuit un objectif d'intérêt général : la protection du logement des personnes âgées à faibles ressources.

Plafonds de ressources 2025 si le logement est situé à Paris ou dans les villes limitrophes (arrêté du 23/12/2024)

Catégorie de ménages	Paris et communes limitrophes (en euros)	Ile-de-France hors Paris et communes limitrophes (en euros)	Autres régions métropolitaines (en euros)
1- Une personne seule	26 687	26 687	23 201
2- Deux personnes ne comportant aucune pers. à charge à l'exclusion des jeunes ménages ou une pers. seule en situation de handicap	39 885	39 885	30 984
3- Trois personnes ou une pers. seule avec une pers. à charge ou jeune ménage sans personne à charge ou deux pers. dont au moins une est en situation de handicap	52 284	47 944	37 259

[...]

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

La société du [Adresse 2], société civile immobilière, dont le siège est [Adresse 3], a formé le pourvoi n° P 23-18.067 contre l'arrêt rendu le 9 mai 2023 par la cour d'appel de Paris (pôle 4 – chambre 4), dans le litige l'opposant à M. [C][T], défendeur à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, un moyen de cassation. Le dossier a été communiqué au procureur général. Sur le rapport de Mme Grall, conseiller, les observations des avocats des parties, et l'avis de l'avocat général, après débats en audience publique du 24 septembre 2024, la Cour, composée conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 9 mai 2023), la société civile immobilière du [Adresse 2], propriétaire de locaux à usage d'habitation donnés à bail à M. [T], a délivré le 7 décembre 2018 un congé pour motifs sérieux et légitimes, à effet le 10 juin 2019.
2. La bailleresse a assigné le locataire en validation du congé, expulsion, et paiement d'une indemnité d'occupation.

Examen du moyen

Sur le moyen pris en sa seconde branche (qui n'est pas de nature à entraîner la cassation), la Cour ne statue pas spécialement (article 1014, alinéa 2 du code de procédure civile).

Sur le moyen pris en sa première branche :

4. La bailleresse fait grief à l'arrêt d'annuler le congé, alléguant que, pour le calcul des ressources prévues à l'article 15, III de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il faudrait prendre en compte la dernière année civile ayant donné lieu à avis d'imposition.

Réponse de la Cour

5. Selon le premier alinéa de l'article 15, III, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, le bailleur ne peut donner congé à un locataire âgé de plus de soixante-cinq ans, dont les ressources annuelles sont inférieures au plafond applicable, sans lui proposer un logement de relogement correspondant à ses besoins et possibilités.

6. Le montant des ressources du locataire étant apprécié, selon le troisième alinéa, à la date de notification du congé, les ressources à prendre en compte sont celles perçues pour les douze mois qui précèdent la délivrance du congé.

7. La Cour note que le locataire était âgé de plus de soixante-cinq ans, que ses revenus sur les douze mois précédents étaient inférieurs au plafond applicable, et que la bailleresse n'avait pas justifié d'une offre de relogement conforme, ce qui justifiait l'annulation du congé.

Dispositif

La Cour rejette le pourvoi. Elle condamne la société civile immobilière aux dépens, et à verser à M. [T] la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

BTS Professions Immobilières		Session 2026
Environnement économique et juridique des activités immobilières– E4	Code : 26PIE4EJE	Page 11/11

