

BTS PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER – E3

SESSION 2022

Durée : 3 heures

Coefficient : 4

GRUPE EVOLIS

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.

BTS Professions Immobilières		Session 2022
Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3	Code : 22PIE3CIM	Page : 1/12

SUJET

Vous traitez le dossier à partir de vos connaissances et de la base documentaire jointe.

Vous êtes titulaire du BTS Professions immobilières et vous êtes salarié(e) au sein du groupe EVOLIS qui exerce plusieurs métiers liés à l'immobilier :

- la transaction vente et locative sur biens neufs et anciens ;
- la promotion immobilière.

L'entreprise est localisée à Chambéry en Savoie.

Vos fonctions vous conduisent à assister le dirigeant, monsieur Pasini, et à traiter des dossiers relevant de ces deux métiers.

En particulier, vous travaillez sur un nouveau projet de promotion immobilière. En effet, le groupe EVOLIS s'est porté acquéreur d'une maison d'habitation implantée sur une parcelle de 2 100 mètres carrés située sur la commune de Thorens Glières en Haute-Savoie. Monsieur Pasini projette de diviser la parcelle en deux parties :

- un terrain d'une surface de 1 500 mètres carrés sur lequel sera réalisée une opération de promotion immobilière portant sur un immeuble collectif ;
- un terrain de 600 mètres carrés sur lequel est construite la maison et qui sera vendu.

Le marché immobilier local est soutenu par des facteurs structurels. Cependant, compte tenu de l'évolution économique générale, ce projet est l'occasion pour monsieur Pasini de s'interroger sur le contexte de l'activité du groupe EVOLIS.

1) Vous présentez les principaux facteurs qui influencent les prix de vente des logements. (10 points)

Vous avez recueilli un certain nombre de documents pour alimenter une réflexion sur les perspectives de ventes des logements qui seront construits. Parmi ces documents figure le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Annecy qui est la communauté d'agglomération de rattachement de la commune de Thorens Glières.

2) Vous expliquez le rôle du PLH du Grand Annecy, ainsi que les éléments de ce document qui confortent les perspectives de vente. (8 points)

Vous poursuivez votre étude par l'analyse des règles d'urbanisme. Pour cela, vous avez également consulté le Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable à la commune de Thorens Glières. Celle-ci fait partie de la communauté d'agglomération du Grand Annecy, qui élabore désormais un PLU Intercommunal (PLUI). Monsieur Pasini s'interroge sur les raisons de cette évolution.

3) Exposez à monsieur Pasini pourquoi les PLU ont évolué vers des PLUI et indiquez l'autorité qui délivrera le permis de construire. (8 points)

Le groupe EVOLIS a reçu un courrier de monsieur Habrant, propriétaire d'une parcelle de terrain voisine de celle sur laquelle l'immeuble collectif sera construit. Il revendique un « droit de passage » sur la parcelle acquise par le groupe EVOLIS. Il joint un document pour appuyer sa revendication.

BTS Professions Immobilières		Session 2022
Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3	Code : 22PIE3CIM	Page : 2/12

Monsieur Pasini vous demande d'analyser cette situation et vous fournit un arrêt de la Cour de cassation susceptible de vous être utile.

4) Analyser la demande de monsieur Habrant pour formuler un avis juridiquement justifié. (10 points)

Les deux permis ont été obtenus :

- le permis d'aménager pour diviser la parcelle en deux parties ;
- le permis de construire l'immeuble collectif.

Les relations avec monsieur Habrant sont assez tendues. Monsieur Pasini craint qu'un recours soit intenté contre le permis de construire. Par ailleurs, monsieur Pasini envisage une procédure de bornage, laquelle n'a encore jamais été mise en œuvre sur cette parcelle.

5) a) Expliquez comment le groupe EVOLIS peut purger les recours contre le permis de construire avant le début des travaux. (6 points)
b) Indiquez l'intérêt de la procédure de bornage dans cette situation. (6 points)

Le groupe EVOLIS a noué ces dernières années des relations de confiance avec des banques pour le financement de ses opérations de promotion immobilière. Monsieur Pasini réfléchit cependant à une diversification des modes de financement. Il vous a remis un document présentant le crowdfunding immobilier, et s'interroge sur l'opportunité de recourir à ce mode de financement pour le projet de Thorens Glières.

6) Présentez le mécanisme du crowdfunding immobilier, et l'intérêt de ce mode de financement pour le groupe EVOLIS. (9 points)

Pour préparer la vente de la maison et de la parcelle de 600 mètres carrés, monsieur Pasini envisage de recourir à la plateforme internet Agents-de-visites.com. En effet, cette maison est située à une heure de trajet des locaux du groupe EVOLIS, et le recours à un « agent de visite » évitera aux négociateurs de se déplacer. Ce dossier serait l'occasion de tester cette plateforme, en vue d'une collaboration régulière.

7) a) Identifiez la stratégie consistant à recourir aux services de la plateforme Agents-de-visites.com, et expliquez l'intérêt de ce choix pour le groupe EVOLIS. (7 points)
b) Justifiez l'obligation qu'a cette plateforme de solliciter la carte d'agent immobilier. (8 points)

Une offre d'achat a rapidement été obtenue pour la vente de la maison. L'acquéreur qui habite Paris propose de recevoir le compromis de vente par courriel, de l'imprimer, de le signer, et de le retourner par courriel après l'avoir scanné.

8) Donnez votre avis argumenté sur la procédure de signature proposée par l'acheteur, et proposez une autre solution de signature à distance. (8 points)

Annexe 1. Programme Local de l'Habitat du Grand Annecy (extraits).

Annexe 2. Les prix des logements et leurs principaux facteurs d'évolution (extraits).

Annexe 3. Courrier de monsieur Habrant.

Annexe 4. Pièce jointe au courrier de monsieur Habrant.

Annexe 5. Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 17 juin 2021.

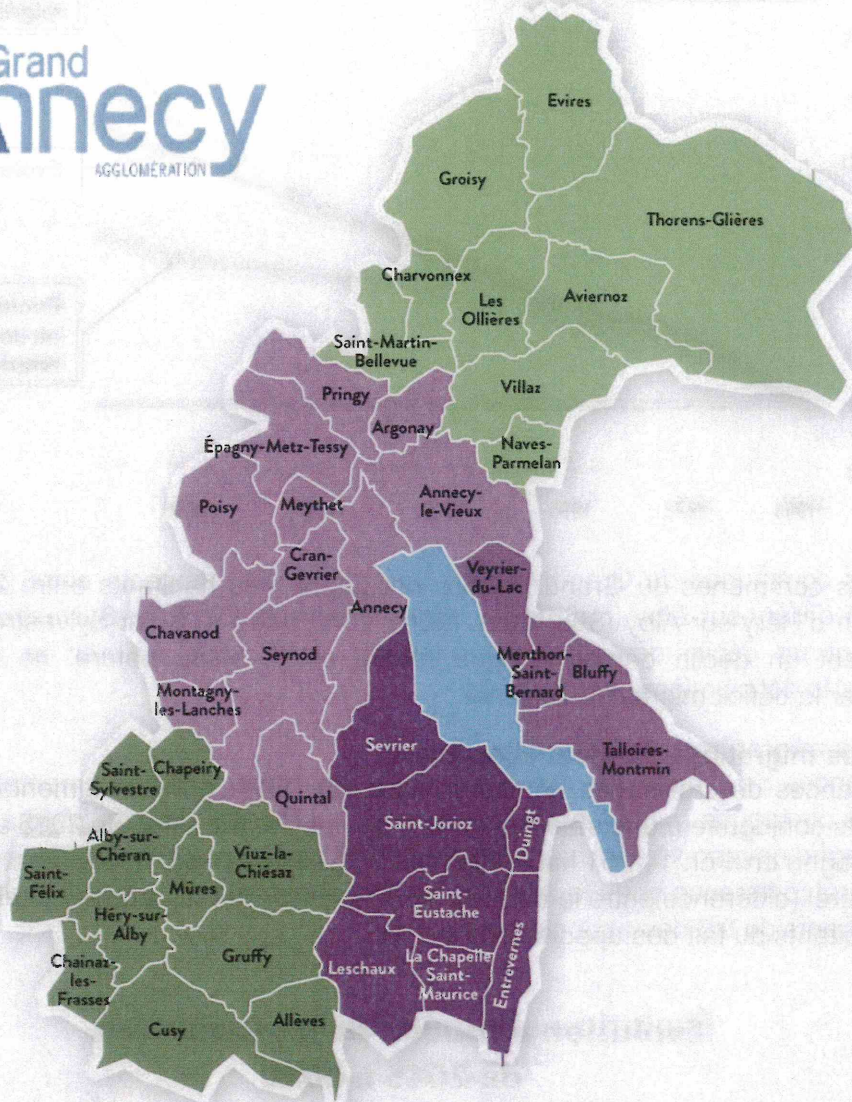
Annexe 6. Illustration d'une opération de bornage.

Annexe 7. La contestation d'une autorisation d'urbanisme.

Annexe 8. Présentation du crowdfunding immobilier par l'Autorité des Marchés Financiers à destination des particuliers.

Annexe 9. Présentation de la plateforme internet Agents-de-visites.com.

Annexe 10. Article 1366 du code civil.



Une attractivité résidentielle très forte

- **Une croissance continue et soutenue depuis 50 ans**

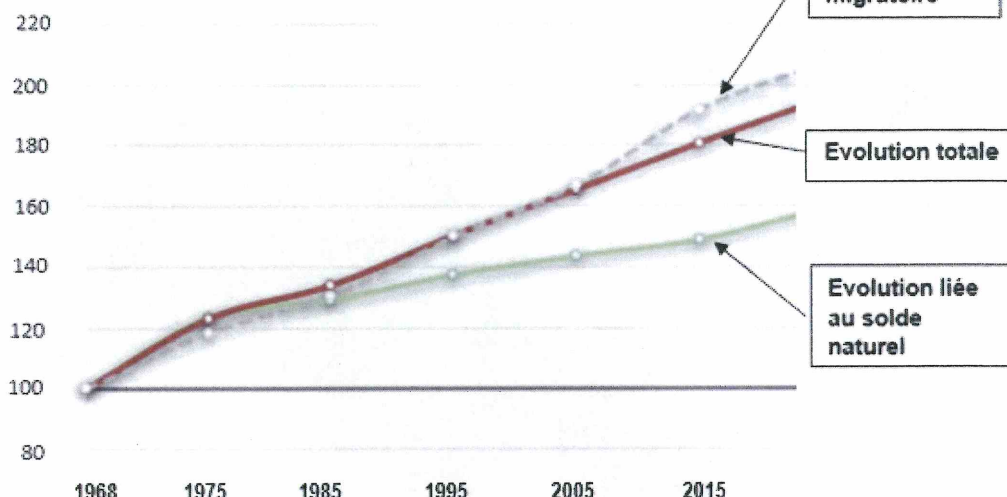
Le dynamisme démographique est le fait de deux moteurs : la dynamique économique du pôle d'emploi d'Annecy et l'influence de Genève. Il est souligné que 76 % des habitants résident et travaillent sur le Grand Annecy et que 72 % des emplois du Grand Annecy sont occupés par des habitants de l'agglomération. Concernant les frontaliers, 8 % des actifs logés sur le Grand Annecy travaillent en Suisse, soit 10 800 personnes. Ce nombre a été multiplié par 2,3 en 10 ans.

En 2020, le territoire du Grand Annecy compte en 207 562 habitants et représente 25 % de la population de Haute-Savoie. On notera qu'avec 131 477 résidents, Annecy commune nouvelle accueille à elle seule 68 % des habitants du territoire du Grand Annecy.

Comme le montre le graphique ci-après, le niveau démographique du territoire a quasiment doublé en nombre d'habitants depuis 1968 et fait suite à une croissance continue et rapide de la population depuis 50 ans.

Evolution de la population de 1968 à 2018

Base 100 en 1968 - Source Insee

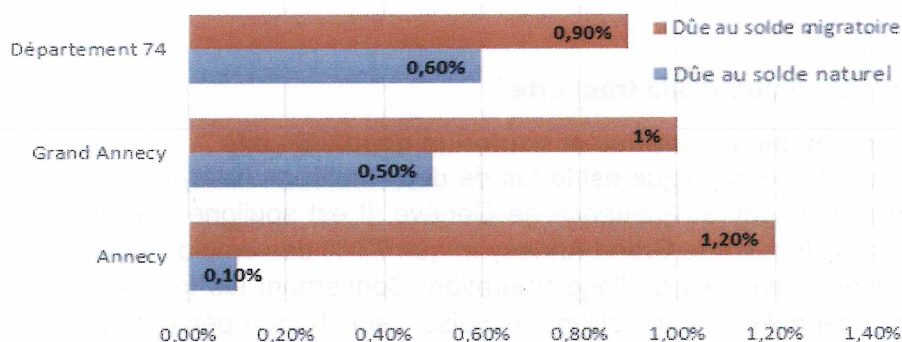


Toutes les communes du Grand Anancy ont gagné des habitants entre 2015 et 2020, à l'exception d'Héry-sur-Alby (893 hab.), Mûres (682 hab.) et Saint-Sylvestre (591 hab.) qui connaissent un déclin démographique récent où le solde naturel ne permet pas de compenser le déficit migratoire observé.

- **Des migrations résidentielles fortes**

Ces tendances de croissance démographique font suite à une augmentation du nombre d'habitants conjuguée à une stabilité du taux de natalité. En effet, de 2015 à 2020, le Grand Anancy gagne environ 14 251 habitants (soit 2 850 hab./an sur 5 ans) dont 4 814 du fait du solde naturel (différence entre le nombre de naissances sur la période et celui des décès) et 9 437 habitants du fait des apports migratoires.

Évolution annuelle de la population de 2015 à 2020



Les mouvements migratoires sont donc le principal moteur de la croissance démographique du Grand Anancy et s'expliquent vraisemblablement par :

- l'installation d'actifs dont des travailleurs frontaliers ;
- l'installation de retraités ;
- l'attrait des habitants pour ce territoire : Anancy obtient la seconde place au classement des zones d'emploi où il fait bon vivre et se positionne ainsi au niveau régional devant Chambéry (6^{ème}) et Grenoble (25^{ème}).

À titre de comparaison, ce taux de croissance annuel moyen de + 1 % /an observé sur le territoire est à mettre en perspective des dynamiques démographiques observées sur les métropoles françaises les plus dynamiques.

- **Un pôle d'emploi actif qui structure le bassin de vie annecien**

Le dynamisme économique du territoire contribue fortement à son attractivité résidentielle. Ce dynamisme est conforté par la diversité du tissu économique et de ses 4 pôles d'excellence dans des secteurs d'activités à forte valeur ajoutée :

- la mécatronique ;
- l'imagerie et le multimédia ;
- l'industrie du sport ;
- le tourisme d'affaires.

Par ailleurs, le territoire compte des zones d'activités à rayonnement régional, des pôles de services et commerces de proximité, auxquels s'ajoutent de grands pôles commerciaux qui drainent une clientèle au-delà du bassin annecien. De ce fait 32 % de l'emploi en Haute-Savoie se concentre sur le territoire du Grand Annecy (soit 96 251 emplois sur les 295 506 emplois en 2013), alors que celui-ci représente 25 % de la population départementale. Ce niveau de concentration d'emploi est d'ailleurs constant depuis 2009.

Au niveau départemental, les autres territoires qui ont une activité économique importante - à savoir l'agglomération d'Annemasse, Thonon les-Bains, la Vallée de l'Arve et les stations de ski - ne concentrent pas autant d'emplois que le territoire du Grand Annecy.

Au niveau du bassin de vie, cette intensité de l'activité économique est encore plus nette : le Grand Annecy regroupe près de 70 % des emplois du bassin de vie

Source : à partir de <https://www.grandanecy.fr>

Annexe 2. Les prix des logements et leurs principaux facteurs d'évolution (extraits)

Les économistes sont attentifs au prix des logements. En effet, ces derniers impactent l'économie dans son ensemble. Par exemple, une chute brutale des prix immobiliers peut provoquer une récession économique.

Par ailleurs, le logement est la principale composante du patrimoine des ménages et de la richesse d'un pays, dont il faut connaître la valeur.

Un prix résulte d'un équilibre entre l'offre et la demande sur un marché. Habituellement, lorsque la demande augmente (ou diminue), le prix revient à un niveau d'équilibre si l'offre augmente (ou diminue) à son tour. Ce mécanisme défaille lorsque l'offre réagit faiblement et lentement, ce qui est le cas pour le logement dans la plupart des pays européens dont la France. Lorsque la demande augmente, l'offre de logements neufs tarde à s'ajuster pour des raisons techniques (délais de construction), administratives (dépôt de permis de construire, recours) ou politiques (zonages fonciers malthusiens). D'où un ajustement du marché par une augmentation des prix.

Le revenu des ménages et son évolution est un déterminant du prix des logements pour la plupart des auteurs. Les résultats de nombreuses études suggèrent que la croissance du revenu réel dans de nombreux pays a contribué à la croissance des prix immobiliers pour 30% à 40%.

D'autres facteurs sont évidemment à prendre en compte. [...]

Source : à partir de <https://politiquedulogement.com>

BTS Professions Immobilières		Session 2022
Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3	Code : 22PIE3CIM	Page : 7/12

Annexe 3. Courrier de monsieur Habrant

Édouard Habrant
12 route du nant
74570 THORENS GLIERES

EVOLIS
Monsieur Pasini
14 place du Nivolet
73000 CHAMBERY

Objet : votre projet de construction à Thorens Glières

Lettre recommandée avec accusé de réception

PJ : extrait du blog www.limmosanssoucis.fr

Monsieur le Directeur,

J'ai pris connaissance en mairie de votre projet de construction sur la parcelle de terrain située au 11 route du nant à Thorens Glières.

Je suis pour ma part le propriétaire de la maison située au 12 route du nant, voisine de la parcelle que vous avez achetée. Comme vous avez pu le constater, mon terrain n'est pas enclavé, et je dispose d'un accès à la route.

Cependant, pour des raisons de commodité, j'ai pris l'habitude depuis la construction de ma maison en 1987 d'accéder à mon garage en empruntant le chemin d'accès situé sur votre terrain.

Je revendique donc aujourd'hui un DROIT DE PASSAGE.

Vous trouverez ci-jointe une documentation juridique (extrait du blog « L'immo sans soucis ») qui prouve mon droit.

Veillez agréer, monsieur Pasini, mes salutations distinguées.

Édouard Habrant

Annexe 4. Pièce jointe au courrier de monsieur Habrant



Catherine G.

Réponse :

Bonjour Roger

J'ai eu exactement le même problème il y a deux ans en 2016. J'ai pris un avocat et le voisin n'a pas pu me refuser le droit de passage.

Annexe 5. Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile, 17 juin 2021

La troisième chambre civile de la Cour de cassation a rendu le présent arrêt ;

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 juin 2020), M. [J] a assigné M. et Mme [S], propriétaires voisins, en suppression des canalisations d'évacuation des eaux usées empiétant sur le terrain lui appartenant.
2. M. [J] fait grief à l'arrêt de rejeter la demande, alors « qu'une servitude d'écoulement des eaux usées, dont l'exercice exige le fait de l'homme et ne peut se perpétuer sans son intervention renouvelée, a un caractère discontinu ne permettant pas son acquisition par prescription, même si elle s'exerce au moyen de canalisations apparentes et permanentes ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 688 et 691 du code civil. »

Réponse de la Cour

Vu les articles 688 et 691 du code civil :

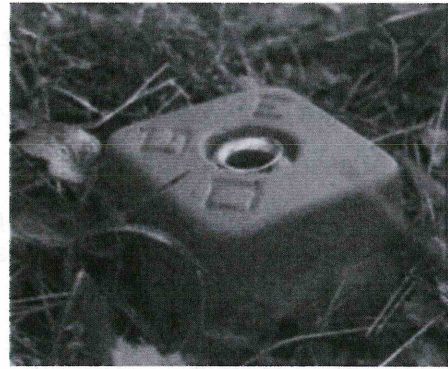
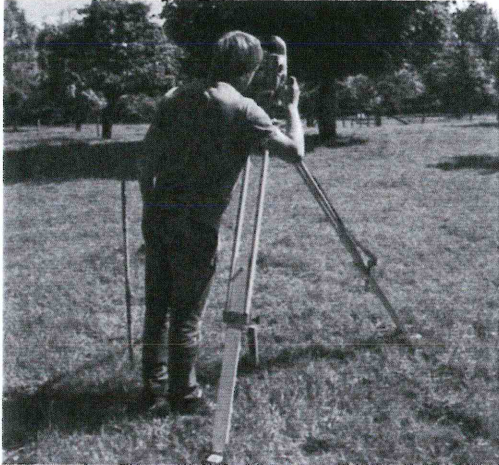
3. Il résulte de ces textes que les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées et que, apparentes ou non apparentes, elles ne peuvent s'acquérir que par titre.
4. Pour rejeter la demande formée par M. [J] en suppression des canalisations empiétant sur son fonds, l'arrêt retient que M. et Mme [S] ont acquis une servitude d'écoulement des eaux usées par prescription trentenaire.
5. En statuant ainsi, alors que la servitude d'écoulement des eaux usées, dont l'exercice exige le fait de l'homme et ne peut se perpétuer sans son intervention renouvelée, a un caractère discontinu ne permettant pas son acquisition par prescription, la cour d'appel a violé les textes susvisés.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 19 juin 2020, entre les parties, par la cour d'appel de Paris.

BTS Professions Immobilières		Session 2022
Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3	Code : 22PIE3CIM	Page : 9/12

Annexe 6. Illustration d'une opération de bornage



Source : <https://www.tt-geometres-experts.fr>

Annexe 7. La contestation d'une autorisation d'urbanisme

Un tiers (un voisin le plus souvent) peut contester la validité d'une autorisation d'urbanisme (par exemple, un permis de construire) en exerçant un recours gracieux ou contentieux. Pour cela, il faut démontrer un intérêt à agir.

Vous devez démontrer que l'autorisation d'urbanisme affecte directement vos conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance du bien que vous occupez ou détenez. Pour cela, il faut rapporter des pièces justificatives (photographies, rapport, attestation...).

C'est le projet lui-même qui doit affecter vos conditions d'occupation, d'utilisation ou de jouissance, et non les travaux (les nuisances).

Attention : si vous ne rapportez pas la preuve de votre préjudice et que votre recours cause un préjudice au titulaire de l'autorisation, celui-ci peut demander au tribunal administratif que lui soit versé des dommages-intérêts pour comportement abusif.

Source : <https://www.service-public.fr>

BTS Professions Immobilières		Session 2022
Conseil en Ingénierie de l'Immobilier – U3	Code : 22PIE3CIM	Page : 10/12

Annexe 8. Présentation du crowdfunding immobilier par l'Autorité des Marchés Financiers à destination des particuliers

Investir via le crowdfunding immobilier

Le crowdfunding immobilier, financement participatif d'opérations de promotion immobilière, comme tous les investissements pouvant offrir des rendements attractifs, est par nature risqué. Il nécessite une bonne connaissance de son fonctionnement. Nos conseils.

Qu'est-ce que le crowdfunding immobilier ?

Le crowdfunding immobilier permet aux internautes d'investir dans un projet immobilier via des plateformes de financement participatif. Il s'agit de financer des programmes de promotion immobilière, c'est-à-dire généralement la construction de nouveaux logements ou bureaux. Ce financement vient renforcer les fonds propres du promoteur, l'aidant à obtenir un prêt bancaire et à lancer son projet.

Les banques n'octroient un crédit au promoteur que s'il dispose d'un capital d'investissement minimum (généralement 10 % à 15 % du montant total de l'opération immobilière).

En contrepartie de votre investissement, vous êtes censé obtenir un rendement de l'ordre de 8% par an. Gardez toutefois à l'esprit qu'il n'existe pas de rendement élevé sans risque élevé et que vous pouvez perdre tout ou partie du capital investi.

Comment investir dans le crowdfunding immobilier ?

L'investissement dans le crowdfunding immobilier se fait sous la forme d'une souscription de titres. Plusieurs montages financiers sont possibles :

- Achat d'actions ou de parts sociales d'une société. Les titres achetés sont revendus après la fin de l'opération immobilière.
- Souscription d'obligation. L'obligation est un emprunt émis par une entreprise auprès d'investisseurs, particuliers ou institutionnels. L'emprunt est remboursé selon des modalités convenues à l'avance.

Le crowdfunding immobilier est un placement à court terme (1 à 3 ans en moyenne). Une fois l'ensemble des lots commercialisés, et si l'opération s'avère positive, vous pouvez récupérer une partie des plus-values dans le cas d'un investissement en actions, ou votre capital de départ avec les intérêts dans le cas d'un investissement en obligations. En cas de faillite, vous perdez tout ou partie de votre capital investi mais vous n'aurez pas à payer plus que votre investissement de départ.

Source : à partir de <https://www.amf-france.org>



Gagnez en efficacité, Agents-de-visites.com gère vos visites !

Professionnels de l'immobilier, oubliez les opérations chronophages, les emails, les échanges téléphoniques, les déplacements éloignés et inutiles. Concentrez votre énergie sur la qualité de service !

La solution idéale pour vos visites

Des services innovants pour une gestion optimale de vos visites immobilières.

Prise de rendez-vous

Un outil de prise de rendez-vous pensé pour le monde de l'immobilier. Plus besoin d'emails ou d'échanges téléphoniques, la prise de rendez-vous se fait en quelques secondes.

Réalisation des visites

Des équipes d'agents de visite dédiés. Ne perdez plus de temps dans les transports : nos agents se déplacent et se rendent disponibles pour vos visites.

Des agents de visites à la demande

Nos collaborateurs sont qualifiés et disponibles pour faire vos visites sur le terrain en complément de vos agents.

Intéressés ? Testez -nous !

Simple et rapide, dès la signature du contrat de prestation de services entre notre plateforme et votre agence, nos collaborateurs sont à votre disposition.

Source : <https://www.agents-de-visites.com>

Annexe 10. Article 1366 du code civil

L'écrit électronique a la même force probante que l'écrit sur support papier, sous réserve que puisse être dûment identifiée la personne dont il émane et qu'il soit établi et conservé dans des conditions de nature à en garantir l'intégrité.