

# BTS Professions Immobilières



**Session 2025**

**Épreuve : Conseil en ingénierie de  
l'immobilier**

Durée de l'épreuve : 3 heures

PROPOSITION DE CORRIGÉ

## **1 – Vous présentez les éléments du contexte juridique, économique et environnemental susceptibles d'influencer l'activité de l'agence**

*Note du correcteur : Il est demandé un compte rendu, celui-ci doit donc être présenté de manière concise et ordonnée (ex : paragraphes, points numérotés, tirets, encadrés, abréviations, etc.), il faut également choisir avec logique l'ordre des 3 thèmes à aborder.*

### **Compte rendu d'analyse :**

#### **Montée des eaux – dérèglement climatique – conséquences à court et long terme sur le marché et l'activité de l'agence**

En Seine Maritime, l'élévation du niveau de la mer sur le littoral, liée au changement climatique, entraîne un recul du trait de côte (déplacement de la limite entre la terre et la mer vers l'intérieur des terres), et les phénomènes climatiques sans précédents (tempêtes, inondations) menacent directement les habitations, le marché immobilier de Florville, et notre activité.

#### **Sur le plan environnemental :**

- urgence climatique
- le niveau de la mer a cru de façon exponentielle entre 2006 et 2015, et devrait augmenter encore de 43 à 84cm d'ici la fin du siècle.
- dans les 20 prochaines années, au niveau national, perte de territoire d'environ 230 hectares. Dans un siècle 420 hectares, 50 000 maisons qui pourrait être inondées d'ici la fin du siècle.
- en Seine Maritime, 50% du littoral est en recul
- plus forte progression que le littoral français (sol sableux)

#### **Sur le plan économique : prix pour l'instant globalement stables / niveau national global en baisse**

- marché national global morose : -2% sur 3 ans
- hausse des prix immobiliers des biens du littoral français : + 13% env. sur 3 ans mais seulement 1% l'an passé
- stagnation pour les stations de la Manche et de la Bretagne : respectivement -0,6% et -0,9% :
- l'accessibilité directe aux plages explique en grande partie cet écart de prix entre littoral global et le littoral Manche / Bretagne plus rare
- accession au crédit plus compliquée
  
- **Côté acheteurs :**
  - ils sont constitués essentiellement de retraités, personnes fortunées (résidence principale et secondaire), investisseurs (locations touristiques)
  - ils semblent plutôt dans un déni climatique
  - ==> la demande reste soutenue

**Sur le plan juridique :**

La loi du 22 Août 2021 prévoit certaines dispositions sur la gestion du recul du trait côtier :

- intégration de la carte d'exposition au recul du trait de côte au PLU des communes telle que Florville avec zonage en 2 parties : risques à 30 ans et 100 ans (loi climat et résilience)
- définition de règles d'urbanisme particulière aux zones concernées
- droit de préemption urbain renforcé
- obligation pour la commune de produire une carte locale de zonage si pas de PPRL

D'autres règles viennent compléter le dispositif :

- obligation pour le vendeur de le signaler à l'acquéreur lors de la première visite
- obligation d'informations supplémentaires pour l'agence
- obligation pour le diagnostiqueur de le signaler dans son rapport

**2 – Après avoir identifié la stratégie actuelle de l'agence, et les éventuels risques pour son activité future, vous formulez des propositions d'adaptation**

Notre stratégie commerciale est de type concentré, s'intéressant au segment de marché des biens en bord de mer.

Notre plan de démarchage et plus particulièrement de prospection, consiste donc jusqu'à présent à prospecter en grande partie des biens situés en bord de mer, ce segment de marché représentant une part importante de notre activité, et par conséquent de CA.

Mais l'érosion et l'inéluctable avancée du trait de côte dans les terres nous oblige à revoir et peut-être nous orienter vers une stratégie plus différenciée en termes de zones de chalandise et biens prospectés.

A moyen et long terme, beaucoup de maisons et parcelles deviendront invendables et vouées à la démolition. A l'inverse, celles dont les travaux de démolition/adaptation seront prévus verront leurs prix augmenter du coût de cette démolition. L'adaptation de notre argumentaire commercial doit évoluer.

Côté acquéreurs, l'on peut imaginer à relativement court terme une augmentation de l'offre et une diminution de la demande sur ces biens.

Cette adaptation passe pour l'agence par :

- acter et anticiper la raréfaction progressive et certaine des biens sur cette zone
- Politique produit : étendre nos secteurs de prospection vers l'extérieur des zones à risque sur des biens aujourd'hui moins demandés
- anticiper la possible augmentation des prix de ces biens situés vers l'intérieur des terres
- informer les propriétaires des zones à risque pour les inciter à vendre au juste prix
- adapter notre argumentaire commerciale
- avoir une lecture nouvelle des profils SONCASE de nos clients

**3 – Vous expliquez à Madame Fahbi les risques juridiques encourus, pour le vendeur, d'une telle omission d'information des acquéreurs, lors de la conclusion du contrat de vente.**

Cacher des informations connues à l'acquéreur est assimilable à un **dol**. Ce dernier suppose, en effet, que le vendeur ait entrepris des manœuvres frauduleuses pour cacher des défauts de nature à altérer le consentement de l'acquéreur. L'omission volontaire fait aussi partie du dol.

Ainsi, votre client pourrait engager dans les deux ans de l'acquisition une action en rescision pour lésion, et faire annuler la vente avec de possibles dommages et intérêts.

Côté agence, notre devoir de conseil d'information nous oblige à informer tout acquéreur potentiel de la situation dès la première visite.

**- 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.**

La loi climat et résilience a formulé plusieurs obligations nouvelles pour l'agence immobilière :

- obligation pour l'agence d'afficher sur ses annonces vente/location si le bien est situé dans une zone concernée
- obligation pour l'agence d'insérer dans l'annonce une mention d'accès à l'état des risques
- obligation pour l'agence de disposer d'un formulaire sur l'état des risques dès la 1ère visite

Les sanctions :

- Responsabilité civile professionnelle : L'agence peut voir sa responsabilité civile professionnelle engagée si elle a participé à la diffusion d'une information erronée.
- Sanctions disciplinaires : L'agence peut faire l'objet de sanctions disciplinaires de la part des instances professionnelles, pouvant aller jusqu'au retrait de la carte professionnelle.
- Amendes administratives : La loi prévoit une amende administrative pouvant aller jusqu'à 300 000 euros pour les personnes morales en cas de pratique commerciale trompeuse.

**5- Présentez à madame Fahbi les grands principes de vos obligations déontologiques**

Suite à la loi ALUR du 24 mars 2014 qui a pour but d'améliorer l'accès au logement et la protection des personnes vulnérables, un code de déontologie de l'agent immobilier a été créé afin d'augmenter la confiance du consommateur et le protéger des dérives.

Tout professionnel de l'immobilier est soumis à des lois et ses missions sont encadrées. Cette éthique stipule que l'immobilier s'engage à :

- travailler « avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité. »
- respecter les lois et règlements
- posséder les compétences théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs fonctions
- être transparent dans les informations délivrées à ses clients

**6 – Vous repérez les éléments caractéristiques de l'architecture normande de la maison de madame Fahbi.**

**La maison de madame Fahbi est une chaumière.** On la reconnaît à son toit de chaume qui doit être fortement incliné afin d'être étanche. Sa base est souvent constituée de silex et ses murs sont en colombage, un assemblage de poutres en bois remplies de torchis, un mélange d'argile, de paille et d'eau. Sa forme est généralement rectangulaire.

**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.**

Le terrain de madame Fahbi se situant dans la zone exposée à 100 ans. Des règles de constructibilité particulières y ont été instaurées. Au cas par cas et selon la situation des risques, le PLU prévoit une autorisation de construire avec une obligation de démolition des ouvrages à la charges des propriétaires lors du recul effectif du trait côtier. Ainsi, le projet de construction sera faisable mais peu rentable. Je déconseille aux acquéreurs une telle opération.

### **8 – Vous expliquez à quelles conditions un permis est accordé**

Les nouveaux permis de construire, pour être accordés, doivent donc prévoir une obligation de démolition et remise en état du terrain à la charge des propriétaires en cas de risques d'effondrement manifeste.

Concrètement, tous nouveaux PC (permis de construire), permis d'aménager, DPT (déclaration préalable de travaux) seront soumis à la séquestration par la Caisse Des Dépôt de la somme correspondant au coût desdits travaux.

### **9 – Vous rappelez le mécanisme de l'assurance et expliquez pourquoi son application à ce type de risque peut s'avérer problématique**

Le contrat d'assurance est un contrat aléatoire, c'est à dire un contrat à titre onéreux dans lequel l'existence ou la valeur d'une prestation dépend d'un événement futur incertain ». Les événements certains, impossibles ou dépendants de la volonté de l'assuré ne sont pas assurables. En l'espèce, l'érosion du côté étant inéluctable et donc certaine, les époux Dandelot risquent certainement de ne pas pouvoir faire assurer leur futur bien contre ce risque, et par conséquent ne jamais être indemnisés en cas de sinistre lié à l'effondrement du littoral.

### **10 – Vous expliquez à ces acquéreurs l'obligation de l'agent immobilier s'ils ne peuvent pas justifier l'origine des fonds**

Le professionnel de l'immobilier est soumis à des obligations de prévention contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme qui le contraignent à exiger certaines informations de ses clients.

Dès lors que, dans le cadre de son activité professionnelle, une opération apparaît douteuse et/ou non justifiée, et peut potentiellement présenter un risque frauduleux ou illicite, l'agent immobilier doit effectuer une déclaration de soupçon auprès des services du traitement du renseignement et d'action contre les circuits financiers clandestins (TRACFIN).

En l'espèce, je devrai obligatoirement signaler ce manquement.

En cas d'omission, j'engage ma responsabilité et risque une amende financière, le retrait de la carte professionnelle, des poursuites pénales.