

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉPREUVE E3 : CONSEIL EN INGÉNIERIE DE L'IMMOBILIER SESSION 2020

Durée : 3 heures

Coefficient : 4

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES SABLONS

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

Document à rendre et àagrafer avec la copie :

- Annexe 9 – Fiche d'instruction – Page 11

CE SUJET PORTE SUR DEUX DOSSIERS INDÉPENDANTS :

- Dossier 1 - la Société Mercier : **60 points**
- Dossier 2 - la SARL Gueudet : **20 points**

80 points

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.

BTS Professions Immobilières	Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM
	Page 1 sur 11

PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

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

Vous êtes nouvellement embauché(e) en tant qu'assistante de Mme Ledon, responsable du service urbanisme et développement économique au sein de la communauté de communes des Sablons située dans l'Oise (60). Ce service comprend trois autres personnes.

La communauté de communes a été créée en juillet 2001. Elle regroupe 25 communes et environ 36 000 habitants. Elle est située à proximité des grandes infrastructures de transport (aéroport Charles de Gaulle, aéroport de Beauvais), de l'autoroute A16 et de grands centres urbains.

Cette collectivité territoriale souhaite dynamiser le tissu économique de la région. Elle met en place des actions permettant à des entreprises de se créer sur son territoire ou de s'y développer. Pour cela, la communauté de communes dispose de terrains qu'elle vend aux entreprises.

Mme Ledon vous confie la mission de proposer à la vente ces terrains à des entreprises intéressées.

Vous prenez en charge deux dossiers.

Dossier 1 : la Société Mercier (60 points)

Votre service a reçu la demande d'une entreprise en plein essor : la Société Mercier, située à environ 40 km au nord de Beauvais. Celle-ci, spécialisée dans la conception et la distribution de produits pour l'équipement de la maison, souhaite s'implanter sur un territoire adapté à son projet de développement. Le nouveau site devra recevoir un entrepôt logistique et un bâtiment regroupant le personnel administratif, comptable et commercial.

La société envisage de créer une centaine d'emplois. Son gérant, M. Haas, prospecte cependant dans plusieurs autres secteurs. Il s'agit de le convaincre.

Après avoir pris rendez-vous avec lui, vous préparez votre entretien.

1.1 Vous exposez les opportunités d'implantation offertes à la société Mercier par le territoire de la communauté de communes des Sablons.

Quelques jours plus tard, M. Haas vous contacte car il est intéressé par l'acquisition d'un terrain au sein de la ZAC « les Vallées ». Il envisage la construction de deux bâtiments : un entrepôt de 6 000 m² et des bureaux de 300 m². **Vous lui proposez un terrain de 20 000 m² en zone 1 AUzd, secteur destiné à l'accueil des moyennes unités.** Le prix attractif du terrain est un élément déterminant pour M. Haas. Cependant, il se demande si la communauté de communes exige des contreparties pour bénéficier de ce tarif avantageux. Il veut s'assurer notamment qu'il pourra revendre librement le terrain.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM	Page 2 sur 11

Vous lui expliquez certains articles du cahier des charges de cession de terrains de la communauté de communes des Sablons (annexe 5) :

1.2 Vous définissez les termes soulignés dans l'article 2 du cahier des charges.

1.3 Vous synthétisez, dans un schéma, les étapes et les délais de la procédure d'acquisition imposés par le cahier des charges depuis la promesse unilatérale de vente jusqu'à l'obtention du certificat de conformité.

1.4 Vous explicitez les sanctions applicables en cas de non respect des délais prévus au cahier des charges.

1.5 Vous exposez les contraintes liées à la revente du terrain et justifiez leur mise en place.

La société Mercier a acquis le terrain. Elle dépose sa demande de permis de construire. Vous préparez l'instruction du dossier en vérifiant la conformité de son projet aux contraintes d'urbanisme du PLU.

1.6 Vous complétez la fiche d'instruction du dossier de permis de construire (annexe 9 à rendre avec la copie).

Dossier 2 : la SARL Gueudet (20 points)

Vous recevez les époux Gueudet, co-gérants d'un garage automobile « SARL Gueudet », installé depuis six ans dans le centre du village d'Amblainville. Leur entreprise s'est bien développée. Elle a fait l'acquisition de différentes machines : station de lavage, ponts hydrauliques, élévateurs. Toutefois, elle commence à manquer d'espace car elle est enclavée entre deux bâtisses. De plus, les voisins se plaignent de l'encombrement, du va et vient incessant des voitures, du bruit excessif et des odeurs incommodantes d'essence et d'huile. Ils ont menacé les époux Gueudet de poursuites judiciaires et appellent régulièrement le service d'urbanisme pour se plaindre. Les époux Gueudet sont inquiets.

2.1 Vous expliquez aux époux Gueudet l'argumentation juridique que pourraient développer leurs voisins dans une action en justice et les risques encourus.

Après discussion, vous avez proposé aux époux Gueudet de vendre leurs locaux de centre-ville. Cela leur permettrait de financer l'acquisition d'un terrain dans la zone d'activité « Les Vallées » et la construction d'un bâtiment plus adapté au développement de leur entreprise. Ils adhèrent à votre proposition. Ce projet d'acquisition est l'occasion, pour eux, de s'interroger sur les modalités de gestion de leur patrimoine et de sa transmission à leurs quatre enfants.

2.2 Vous présentez aux époux Gueudet les avantages qu'ils peuvent retirer de la création d'une SCI.

BASE DOCUMENTAIRE

Annexe 1 - Informations sur la communauté de communes des Sablons

Annexe 2 - Prix de l'immobilier d'habitation et gestion des ressources humaines

Annexe 3 - Prix de l'immobilier dans l'Oise et le Val d'Oise

Annexe 4 - Spécificités de la ZAC « les Vallées » située à Amblainville

Annexe 5 - Extrait du cahier des charges de cession de terrains de la communauté de communes des Sablons

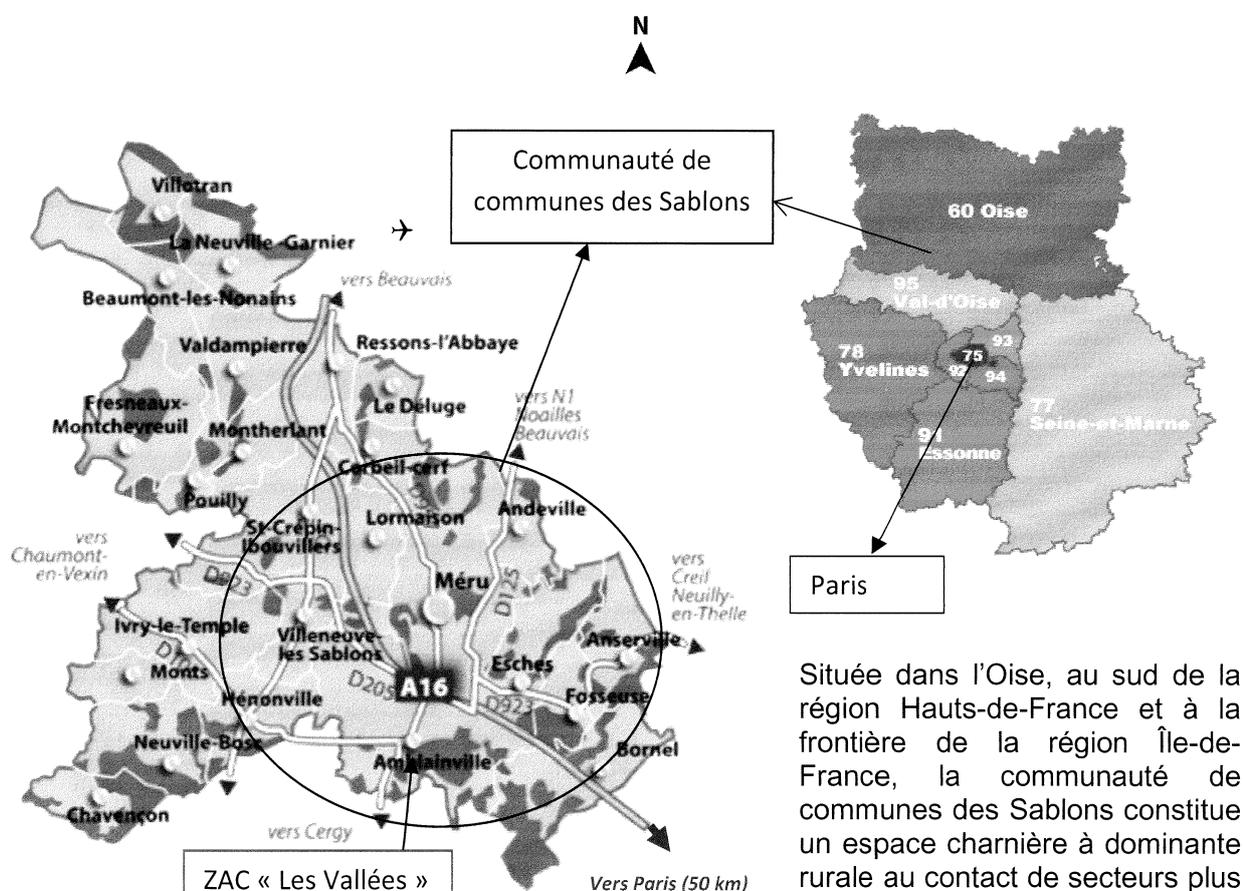
Annexe 6 - Extrait du PLU de la ZAC « les Vallées »

Annexe 7 - Extrait de l'arrêt de la Cour de cassation – 2^{ème} ch. civ. du 16/10/1991

Annexe 8 – L'intérêt de la SCI pour un professionnel

Annexe 9 - Fiche d'instruction du dossier de permis de construire - À RENDRE AVEC LA COPIE

Annexe 1 - Informations sur la communauté de communes des Sablons



Beauvais au nord). Le territoire bénéficie d'une situation avantageuse et se trouve dynamisé par l'attractivité de la région francilienne. Les échanges avec l'ensemble de ces territoires sont nombreux (pour le travail, les loisirs, les achats, etc.).

Cet espace à dominante résidentielle et rurale accueille de plus en plus d'actifs travaillant dans les pôles économiques périphériques (vers la région francilienne notamment). La

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM	Page 4 sur 11

densité de population, aujourd'hui de l'ordre de 174 habitants/km², renseigne sur le caractère périurbain qu'a progressivement acquis cet espace.

Comparativement à l'échelle régionale, l'Oise est un département jeune. Cela s'explique principalement par l'attractivité que le territoire exerce sur de jeunes couples avec enfants désirant acheter une propriété proche des bassins d'emplois de l'Île-de-France. Ce territoire propose des terrains et des immeubles à des tarifs encore abordables par rapport à ceux pratiqués par la région francilienne. Le territoire constitue donc une formidable opportunité.

Les communes situées au sud de la communauté de communes des Sablons regroupent les principaux bassins d'emploi du périmètre. Méru accueille plus de 5 500 emplois, suivie de Bornel et Saint-Crépin-Ibouvillers qui offrent plus d'un millier d'emplois. Le nord du territoire ainsi que certaines communes situées au sud-ouest affichent moins de 100 emplois par commune.

La comparaison des taux d'activité des 15/64 ans entre les différents bassins d'emploi démontre l'attractivité des pôles d'emplois extérieurs. Par ailleurs, on constate un fort taux d'activité de la population de la communauté de communes des Sablons, malgré une offre d'emploi locale assez faible. Le développement de l'activité économique dans les ZAC du territoire sera à même de pallier ce manque d'emplois.

(d'après le rapport de présentation du SCOT 2018)

Annexe 2 - Prix de l'immobilier d'habitation et gestion des ressources humaines

Une étude du Crédoc montre qu'en France la hausse continue des prix de l'immobilier pèse sur la bonne marche des entreprises. Un établissement sur quatre signale que les problèmes de logement des salariés compliquent le recrutement, un sur cinq évoque des freins à la mobilité interne, etc. Au total, 40 % des établissements sont affectés par les difficultés de logement de leurs salariés.

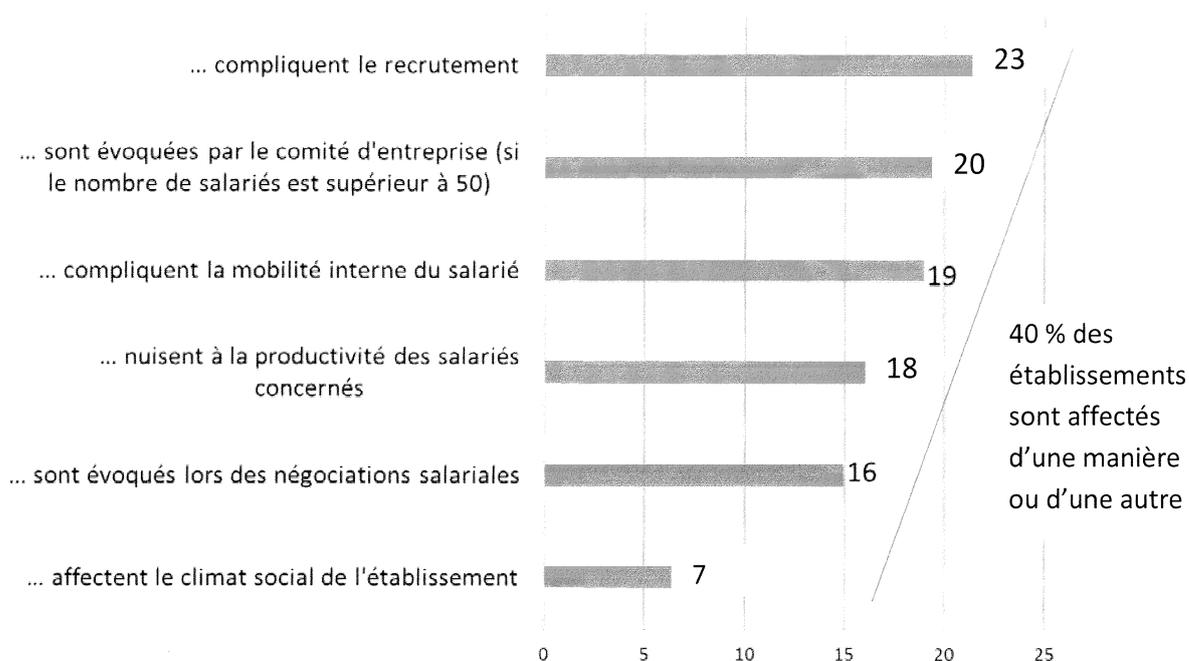
Les entreprises situées dans les zones en tension (Île-de-France, Provence-Alpes-Côte d'Azur) et les grands établissements sont les plus touchés par le phénomène. Dans les faits, il y a conjonction des problèmes puisque sept grandes entreprises sur dix sont situées dans de grandes agglomérations. En 2017*, les grandes entreprises et les ETI employaient 52 % des salariés. Ces difficultés, selon les dirigeants interrogés, affectent surtout certaines catégories de personnel : les jeunes salariés (82 %), les intérimaires, les travailleurs saisonniers (57 %) ainsi que les familles monoparentales (56 %). Ainsi, ces travailleurs subissent la double peine d'un salaire faible, parfois irrégulier, et d'un coût du logement élevé.

Côté ménages, ce diagnostic est largement confirmé, toujours par le Crédoc dans une enquête réalisée auprès de 2 006 personnes. 70 % des actifs déclarent qu'ils refuseraient un emploi meilleur que celui qu'ils occupent actuellement si cela devait les obliger à déménager en occasionnant un surcoût financier.

Ces difficultés de logement se sont aggravées au fil des années.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM	Page 5 sur 11

Les difficultés de logement des salariés

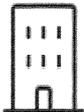


Lecture : 23 % des établissements pensent que les difficultés de logement de leurs salariés compliquent le recrutement

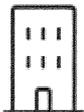
D'après l'enquête sur le logement des salariés, Crédoc
*source INSEE « Les entreprises en France » 03/12/2019

Annexe 3 - Prix de l'immobilier dans l'Oise et le Val d'Oise

Prix de l'immobilier dans l'Oise (60) (estimation de prix de Meilleurs Agents au 01/01/20)

	Prix m ² moyen 1 959 €		Prix m ² moyen 1 913 €
Appartements	de 1 469 € à 2 938 €	Maisons	de 1 434 € à 2 869 €

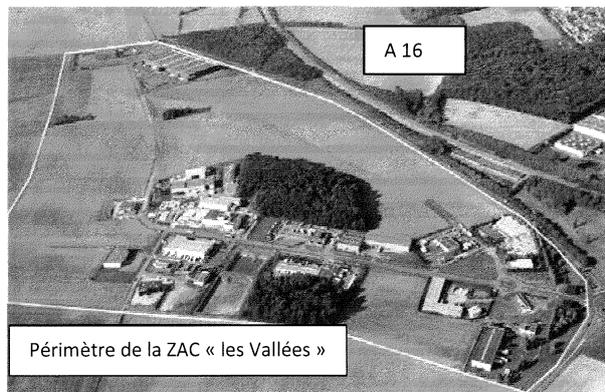
Prix de l'immobilier dans le Val d'Oise (95) (estimation de prix de Meilleurs Agents au 01/01/20)

	Prix m ² moyen 3 105 €		Prix m ² moyen 2 911 €
Appartements	de 1 737 € à 5 323 €	Maisons	de 1 738 € à 4 721 €

Annexe 4 - Spécificités de la ZAC « les Vallées » située à Amblainville

Le territoire de la communauté de communes des Sablons possède plusieurs zones d'activités intercommunales essentiellement regroupées autour de l'A16, entre Méru et Amblainville.

La ZAC « les Vallées » est la zone la plus importante en termes de superficie (117 hectares au total avec des possibilités d'exploitation encore disponibles). Elle offre aux entreprises la possibilité de s'implanter aux portes de la région francilienne à moins de 1h de Paris centre. Elle propose un cadre rural agréable et un emplacement stratégique pour les entreprises souhaitant investir dans un foncier à bas coût avec une fiscalité plus avantageuse tout en étant proche de l'agglomération de Cergy.



Prix : 22 euros HT/m² à l'intérieur de la ZAC et 26 euros HT/m² en cas de visibilité depuis l'A16.

Cette zone propose surtout de l'activité industrielle et logistique. Elle poursuit son développement avec l'accueil de nouvelles entreprises comme la société REMONDIS, la création de nouvelles structures et lignes de production par le Groupe industriel SEMIN ou l'implantation de la nouvelle plateforme logistique CELIO et souhaiterait le développement d'un pôle commercial.

Site Internet de la communauté de communes des Sablons au 09/01/19

Annexe 5 - Extrait du cahier des charges de cession de terrains de la communauté de communes des Sablons

ARTICLE 2 - OBJET DE LA CESSION

La présente cession est consentie à l'entité publique ou privée ci-après dénommée « l'acquéreur », en vue de la construction de bâtiment(s) à l'usage de, liée à la vocation du parc d'activités des Vallées et telle que définie dans l'acte de cession.

Le présent cahier des charges de cession de terrains prévoit, pour le terrain objet de la cession, un C.E.S. (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0,40 maximum en conformité avec le PLU, permettant la construction sur la parcelle identifiée au cadastre de la commune d'Amblainville, en section, sous les numéros....., d'un immeuble d'une superficie totale de.....m² (nombre de mètres carrés de Surface de plancher).

ARTICLE 4 - DÉLAIS D'EXÉCUTION – PROCÉDURE D'ACQUISITION

L'ACQUÉREUR doit :

1 - Commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés par le cahier des charges de cession de terrains sur le terrain qui lui est cédé, et communiquer, dans un délai de trois mois à dater de la promesse unilatérale de vente, son projet descriptif de construction à la communauté de communes des Sablons, dans les formes prévues à l'article des «Prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales», un mois au moins avant tout dépôt administratif de la demande de permis de construire auprès des services compétents. [...]

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM	Page 7 sur 11

2 - Déposer dans un délai de douze mois à dater de la signature de la promesse unilatérale de vente, la demande de permis de construire. [...]

3 - Entreprendre les travaux de construction dans un délai de six mois à compter de la délivrance du permis de construire ou dans le délai fixé par le programme échelonné de réalisation.

4 - Avoir terminé lesdits travaux et présenter le certificat de conformité dans un délai de deux ans à dater de la délivrance du permis de construire.

ARTICLE 6 - RÉOLUTION EN CAS D'INOBSERVATION DES DÉLAIS

En cas d'inobservation, par l'acquéreur, de l'un des délais prévus par le présent cahier des charges, et après mise en demeure, la communauté de communes des Sablons pourra, selon la nature du fait reproché, et à son choix, obtenir la résolution de la vente et/ou des dommages et intérêts. [...]

ARTICLE 7 - VENTE - LOCATION – PARTAGE DES TERRAINS CÉDÉS

L'acquéreur s'interdit de vendre les terrains qui lui sont cédés avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus sur ceux-ci sans en avoir sollicité l'autorisation de la communauté de communes des Sablons trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception en lui faisant connaître l'acquéreur au profit duquel la vente est consentie et le prix demandé.

Pendant cette période, la communauté de communes des Sablons devra notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La communauté de communes des Sablons pourra exiger dans ce cas que les terrains lui soient rétrocédés ou qu'ils soient vendus à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

L'acquéreur s'interdit, même après réalisation des travaux prévus, de morceler, vendre ou louer sous quelque forme que ce soit, et qu'elle qu'en soit la cause les terrains cédés, ainsi que tout ou partie des bâtiments qui auront été édifiés sur ces terrains sans autorisation spéciale et expresse accordée par la communauté de communes des Sablons. L'autorisation devra être sollicitée trois mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception. [...]

La communauté de communes des Sablons dispose d'un délai de trois mois pour notifier sa réponse à l'acquéreur dans les mêmes conditions.

La communauté de communes des Sablons pourra, à l'expiration de ce délai, exiger que ce terrain soit vendu à un acquéreur agréé ou désigné par elle.

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM	Page 8 sur 11

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUz

Article 1 1AUz – constructions autorisées

Zone d'extension future urbanisable de suite, correspondant à la ZAC « les Vallées », destinée à l'accueil d'activités (constructions et installations à usage industriel, commercial ou artisanal...). Les bureaux seront autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité.

Article 5 1AUz – emprise au sol

Les constructions réalisées sur les terrains situés en zone 1 AUz devront respecter un Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) de 0,40.

Article 6 1AUz – implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Dans les secteurs 1AUzd et 1AUze

Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement.
Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.

Article 8 1AUz – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par une construction située à moins de 12 m. [...]

Article 10 1AUz – hauteur maximale des constructions

De plus, dans le secteur 1AUzj

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 40 m au faîtage.

De plus, dans les secteurs 1AUza, 1AUzg, 1AUzh, 1AUzi et 1AUzl

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

De plus, dans les secteurs 1AUzb, 1AUzd, 1AUze, 1AUzf

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 9 m au faîtage.

Article 11 1AUz – Aspect extérieur

[...] Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôt seront réalisées en profilés divers ou en bois traité.

Les bardages seront de préférence disposés horizontalement sauf s'ils constituent un élément de rupture voulu comme tel dans le projet.

Les toitures des bâtiments seront réalisées soit en fibro-ciment, soit en plaques profilées, soit en ardoises synthétiques, soit végétales.

Les bâtiments devront recevoir des acrotères afin de cacher les faibles pentes de la toiture.

Annexe 7 - Extrait de l'arrêt de la Cour de cassation
2^{ème} ch. civ. du 16/10/1991

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 29 mars 1990), que M. X... ayant invoqué le préjudice que lui causeraient des nuisances provoquées par un atelier de peinture et de carrosserie à proximité de son domicile et exploité par M. Y..., obtint par jugement devenu définitif la condamnation de celui-ci à faire exécuter les travaux nécessaires ; que, soutenant que les nuisances avaient persisté, M. X... a assigné à nouveau M. Y... en réparation de troubles anormaux de voisinage ;

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir condamné M. Y... au paiement d'une astreinte et de dommages-intérêts au profit de M. X..., alors que, d'une part, après avoir relevé, en s'appropriant les constatations de l'expert, que la cabine de peinture était dotée d'une cheminée et d'un système de ventilation forcée efficace dont le bruit de fonctionnement était normal et que le nouveau compresseur faisait également un bruit normal, la cour d'appel en a néanmoins déduit que ces troubles étaient de nature à ouvrir droit à réparation au profit de M. X... [...] ;

Mais attendu que c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel, après avoir relevé que les divers ateliers ou, M. Y... exerce son activité professionnelle sont constitués de tôles et ne sont pas étanches, si bien qu'il n'a pas été mis fin aux nuisances en cause, retient que ces nuisances dépassent les inconvénients normaux de voisinage ; qu'elle a ainsi légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi

Annexe 8 – L'intérêt de la SCI pour un professionnel

La SCI peut être utilisée dans un contexte professionnel, la partie exploitation étant hébergée sous une société (SARL, SAS, SA...) et les immeubles destinés à l'exercice de l'activité étant hébergés au sein d'une SCI. Dans ce contexte, le montant du loyer est souvent fixé de manière à ce qu'il puisse couvrir les mensualités de remboursement de l'emprunt éventuellement contracté au niveau de la SCI.

Le loyer devra néanmoins rester raisonnable et être en accord avec la valeur locative du bien en question, sous peine de pouvoir être redressé par le fisc, ou d'avoir des complications, en cas de difficultés, avec les créanciers de l'entreprise (confusion de patrimoine notamment).

C'est avant tout un moyen de diversifier les risques, en scindant au niveau professionnel la partie exploitation de la partie foncière. Les biens immobiliers étant logés au sein d'une autre société, les créanciers de l'entreprise ne pourront pas exercer leur droit sur la SCI au cas où elle est en difficulté. Il faut néanmoins faire attention au risque de confusion des patrimoines, notamment lorsque le montant des loyers ne correspond pas à la réalité ou en cas de transfert de fonds injustifié entre les deux structures.

Ensuite, c'est également un moyen, pour le chef d'entreprise, de préparer sa retraite. A la fin de sa carrière, ce dernier transmettra son entreprise mais gardera sa SCI, cela lui permettra de se procurer un revenu régulier via la SCI et donc d'obtenir un complément de retraite intéressant.

De plus, ce montage a aussi son intérêt dans le cadre d'opérations de transmission d'entreprise. Les parts de la SCI pourront éventuellement être transmises aux héritiers ne souhaitant pas reprendre l'entreprise. Celles de la société commerciale seront transmises aux héritiers souhaitant reprendre l'activité. *Source <https://www.lecoindesentrepreneurs.fr>*

BTS Professions Immobilières		Session 2020
Epreuve E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier	CODE : 20PIE3CIM	Page 10 sur 11

Annexe 9 – Fiche d’instruction du dossier de permis de construire - À RENDRE AVEC LA COPIE -

	Projet : <i>Société Mercier</i>	Article du PLU	Justification	Conformité	
				Oui	Non
Nature du projet	<i>Entrepôt, bureaux</i>				
Emprise au sol	<i>6 300 m² sur un seul niveau</i>				
Implantation des constructions	<i>2 implantations espacées de 12 m et séparées par des espaces verts</i>				
Accès et voirie	<i>Accès direct à la rue Jean Couturier</i>				
Hauteur des constructions	<i>Constructions édifiées à 8 m par rapport à l'alignement Entrepôt 10 m au faitage Bureaux 9 m au faitage</i>				
Aspect extérieur	<i>Tous les bâtiments seront réalisés avec un bardage bois traité (horizontal pour l'entrepôt et vertical pour les bureaux) Acrotère Toiture en plaques profilées</i>				
Conclusion :					