

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

CONTEXTE IMMOBILIER – ÉPREUVE E7

CONSEIL EN GESTION DU BÂTI DANS LE CONTEXTE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Session 2026

Ce contexte se compose d'une mise en situation et d'une base documentaire. Certains documents ont pu être didactisés pour les besoins de la certification. Ainsi certaines données ont pu être modifiées.

Ce contexte immobilier constitue la base exhaustive :

- pour les candidats évalués en contrôle en cours de formation, des situations 2 et 3 ;
- pour les candidats évalués sous forme ponctuelle, de l'examen final.

Cela induit que la formation a conduit à une appropriation du dossier par les étudiants.

Quel que soit le régime de certification, chaque situation certificative portera exclusivement sur des documents du contexte immobilier national.

Le contexte comprend 86 pages, numérotées 1/86 à 86/86.

BTS Professions Immobilières	Session 2026
Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7	Code : 26PIE7CG

Extraits – Définition de l'épreuve E7 - Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique

2. Contenu

L'épreuve E7 évalue les compétences et savoirs associés décrits dans le bloc de compétences 3, « Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique ».

3. Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation correspondent aux indicateurs d'évaluation des compétences exprimés pour chaque compétence du bloc 3 « Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique ».

A. Contrôle en cours de formation [...]

- Deuxième et troisième situations

Période : à partir de décembre de l'année 2.

Chacune des deux situations (situations 2 et 3) s'appuie sur un contexte immobilier diffusé par l'académie au mois de novembre de l'année 2 du BTS, soit novembre (n – 1) pour la session de l'année n.

Le contexte d'organisation est complété localement par des questions et/ou des problèmes à résoudre et/ou des missions à réaliser. Il sert de support d'évaluation pour évaluer les compétences du bloc 3. L'évaluation donne lieu à une note sur 20 points.

B. Forme ponctuelle - épreuve écrite.

Durée : 2 heures

L'épreuve prend appui sur le contexte d'organisation figurant dans la circulaire nationale d'organisation de l'examen et comporte une série de questions et/ou des problèmes à résoudre relatifs aux compétences du bloc 3. L'étudiant pourra mobiliser des acquis issus de ses expériences en entreprises.

BTS Professions Immobilières	Session 2026
Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7	Code : 26PIE7CG Page 2/86

Groupe Cadran immobilier

Le Groupe Cadran immobilier est l'un des principaux acteurs de la filière immobilière de la région Hauts-de-France. L'entreprise a été créée en 1978 par René Cadran qui a débuté dans le domaine du syndic de copropriétés à Amiens, situé dans le département de la Somme. Très rapidement, les activités de gestion locative et de transaction ont été ajoutées aux services proposés aux clients.

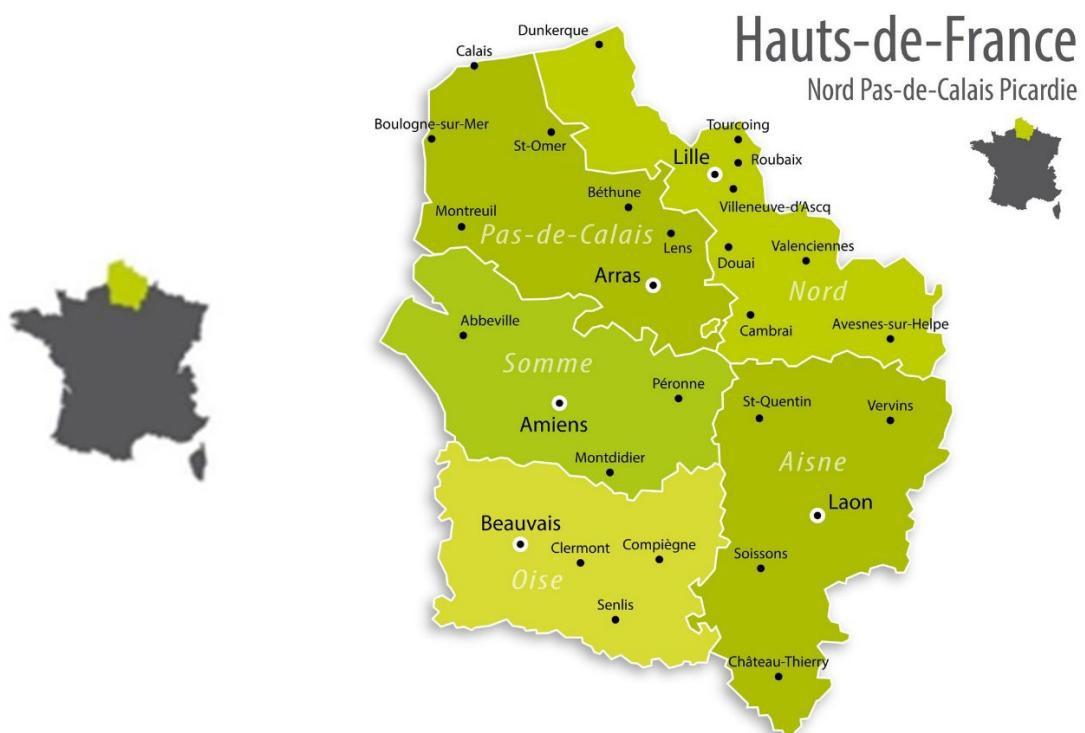
Dans les années 1980, l'entreprise a connu une phase de croissance externe par le rachat d'agences immobilières en dehors de la ville d'Amiens.

Dans les années 1990, Mélanie Cadran, fille de René Cadran, a créé la société Cadran Promotions, qui développe des programmes de promotions immobilières et de création de lotissements.

Par ailleurs, depuis 2018 les agences de Montreuil et Boulogne-sur-Mer ont développé un service de gestion locative de meublés de tourisme.

Aujourd'hui, le Groupe Cadran développe l'ensemble de ses activités à partir de :

- son siège situé à Amiens ;
- ses 5 agences situées à Beauvais, Arras, Abbeville, Montreuil-sur-Mer, et Boulogne-sur-Mer.



BTS Professions Immobilières	Session 2026
Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7	Code : 26PIE7CG Page 3/86

Depuis quelques années, le territoire est particulièrement concerné par l'évolution du climat et ses conséquences.

En 2023, la région a été touchée par deux épisodes d'inondations exceptionnels touchant plus de 300 communes et plus de 500 000 personnes. Ce risque d'inondation concerne 6 communes sur 10 et 2,2 millions d'habitants. Il s'agit essentiellement d'inondations par ruissellement liées à l'artificialisation des sols (9,2 % des sols sont artificialisés) et de débordement des cours d'eau.

Par ailleurs, 90 % des côtes des Hauts-de-France sont aujourd'hui exposées à des phénomènes d'érosion côtière, menaçant les habitations et les infrastructures en bord de mer. Ainsi, le niveau de la mer à Boulogne-sur-Mer a déjà augmenté de 12,3 cm entre 1976 et 2021.

De plus, la pluviométrie de la région est marquée par des périodes d'intenses précipitations, et d'autres de sécheresses plus nombreuses et plus longues.

Dans ce contexte de changement climatique, le Groupe Cadran immobilier est conduit à accompagner ses clients sur des problématiques variées parmi lesquelles :

- la prise en compte de la performance énergétique des logements dans sa dimension réglementaire, technique et financière ;
- le conseil sur la gestion des risques naturels, notamment du fait des inondations survenues en 2023 et qui suscitent de nouvelles inquiétudes parmi les clients bailleurs, copropriétaires ou acheteurs ;
- le maintien de la qualité du bâti et son amélioration ;
- la gestion des sinistres courants en gestion locative ou en copropriétés ;
- la prise en compte des évolutions réglementaires relatives à l'adaptation au changement climatique ;
- la multiplication des règles d'urbanisme applicables aux projets de construction.

BTS Professions Immobilières	Session 2026
Conseil en gestion du bâti dans le contexte de changement climatique – E7	Code : 26PIE7CG Page 4/86

Bordereau du contexte immobilier

N°	Type de document	Source	Contenu	Nombre de pages
1	Article sur l'érosion du trait de côte dans le Nord Pas de Calais	Matthieu Darriet, Francebleu.fr, 19 avril 2024.	État des risques d'exposition des logements au recul du trait de côte dans le Nord Pas de Calais.	2
2	Plaquette d'information sur le recul du trait de côte.	Association Française pour la Prévention des Catastrophes Naturelles et Technologiques (AFPCNT), afpcnt.org	Présentation du recul du trait de côte, de la réglementation dans les zones 30 et 100 ans.	5
3	Schéma de présentation du BRAEC	DREAL Hauts-de-France, hauts-de-France.developpement-durable.gouv.fr	Schéma de présentation du bail réel d'adaptation à l'érosion côtière.	2
4	Bilan des inondations dans le Nord Pas de Calais en 2023 et 2024	Rachel Noël, francebleu.fr, 4 novembre 2024	Article dressant un bilan général des inondations des logements dans les épisodes d'inondation de 2023 et 2024.	2
5	Publication ADEME CEREMA sur les causes de la surchauffe urbaine	ADEME CEREMA, ademe.fr	Description des causes de la surchauffe urbaine.	3
6	Infographie sur la loi ZAN	Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, www.ecologie.gouv.fr	Présentation des enjeux de la loi ZAN.	2
7	Extraits du rapport du conseil d'analyse économique sur les DPE	Conseil d'analyse économique (CAE)	Extraits d'un rapport sur les écarts entre la performance énergétique mesurée dans les DPE et les consommations réelles.	2
8	Statistiques sur les passoires thermiques en région Hauts de France	INSEE, www.insee.fr	Statistiques sur les passoires thermiques en région Hauts de France.	2
9	DPE portant sur un appartement à Roubaix	Document auteur, d'après un formulaire fourni par un cabinet de diagnostics immobiliers	Extraits d'un DPE portant sur un appartement.	7
10	Diaporama de présentation d'un audit énergétique	Bureau d'études thermiques	Présentation d'un audit énergétique en assemblée générale de copropriétaires.	4
11	Schéma de fonctionnement d'une PAC et de panneaux solaires	izi-by-edf-renov.fr	Présentation du fonctionnement d'une PAC et de deux types de panneaux solaires.	2
12	Infographie sur les aides à la rénovation énergétique	France Rénov	Présentation simplifiée des aides à la rénovation énergétique.	1

Bordereau du contexte immobilier

N°	Type de document	Source	Contenu	Nombre de pages
13	Présentation des objectifs de la norme RE 2020	Biobric.com	Comparatif des objectifs de la norme RE 2020 et de la norme RT 2012.	1
14	Devis pour la dépose et la pose de fenêtres.	Document auteur, d'après un devis fourni par atlantide.artdelafenetres.com	Devis pour une prestation de dépose d'anciennes fenêtres et de pose de fenêtres neuves.	6
15	Extrait du PLU de la commune d'Auneuil	Commune d'Auneuil	Règles applicables à la zone 1AUhr dans laquelle est située un projet de lotissement.	7
16	Présentation du coefficient d'emprise au sol (CES).	Urbassist.fr	Présentation du coefficient d'emprise au sol (CES).	1
17	Rapport d'information des acquéreurs et des locataires (IAL) sur la parcelle d'Auneuil.	Georisques.gouv	Liste des risques naturels auxquels le bien est exposé sur la commune d'Auneuil.	1
18	Étude préalable de sol sur la parcelle d'Auneuil	ECR environnement	Extraits de l'étude de sols préalable, sur le risque de retrait et de gonflement des argiles pour la parcelle du lotissement d'Auneuil.	5
19	Permis d'aménager du lotissement d'Auneuil	Commune d'Auneuil	Extraits de la décision d'autorisation de création du lotissement.	4
20	Proposition d'assurance dommage ouvrage pour une maison en lotissement à Auneuil	Assureur	Proposition d'assurance dommage ouvrage produite par le constructeur.	8
21	Situation du lotissement à Auneuil.	Lotisseur	Plan de situation, plan d'ensemble et plan de masse d'une parcelle en lotissement à Auneuil.	4
22	Plans de maison dans le lotissement à Auneuil	Lotisseur	Plan de situation d'une maison en lotissement, de coupe, de rez-de-chaussée et d'étage.	4
23	Règlement du lotissement d'Auneuil	Commune d'Auneuil	Extraits du règlement d'un lotissement situé sur la commune d'Auneuil.	3
24	Attestations de bornage et de surface de plancher	GE 360 Cabinet de géomètres	Attestations de bornage et de surface de plancher réalisées par un cabinet de géomètres pour la parcelle du lotissement d'Auneuil.	2

Document n°1 – Érosion du trait de côte : plus de 99.000 logements voués à disparaître d'ici 2100, dans le Nord-Pas-de-Calais ?

Des logements et des activités économiques sont menacés sur la Côte d'Opale, car le littoral recule en lien avec le réchauffement climatique. Si rien n'est fait, la facture dépasserait les 14,5 milliards d'euros, selon l'évaluation des dégâts effectuée par les experts du Cerema.

Des risques de submersion marine, des falaises qui s'effondrent : que va devenir le littoral de la Côte d'Opale d'ici la fin du siècle, s'il est grignoté chaque jour un peu plus en lien avec le réchauffement climatique ? C'est la question que pose le Cerema, le Centre d'études sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement qui dépend du ministère de la Transition écologique. Dans un rapport qu'ils viennent de publier, ces experts annoncent la disparition de nombreuses terres, et des maisons qui sont au-dessus.

Ils ont établi des scénarios et un inventaire des dégâts possibles, avec trois échéances. Le Pas-de-Calais serait l'un des départements les plus concernés. D'ici quatre ans (2028), six maisons vont ainsi disparaître. Elles sont déjà identifiées et inhabitées, sur les falaises d'Equihen, dans l'agglomération de Boulogne-sur-Mer.

Mais quand on anticipe 2050, le Cerema recense une trentaine de logements voués à disparaître dans le Pas-de-Calais en générant 2,5 millions d'euros de dégâts. Une quinzaine de locaux d'activités sont concernés également, dont deux campings.

Un scénario catastrophe pour 2100

Et pour les simulations à 2100, d'ici la fin du siècle, ces experts tablent sur un scénario catastrophe avec plus de 51.200 logements rayés de la côte et plus de 4.300 locaux d'activité. La facture des dégâts pourrait alors atteindre plus de 7,5 milliards d'euros, dans le Pas-de-

Calais. Dans le Nord, le Cerema ne table pas sur des dégâts significatifs à l'horizon 2050, mais il les évalue à plus de 7 milliards d'euros en 2100 (48 000 logements et 2 800 locaux d'activité).

À Berck et en baie d'Authie, une des zones les plus concernées, des travaux sont déjà prévus (17 millions d'euros programmés) pour augmenter la sécurité de 12.000 habitants, rappelle Daniel Moitel, le président de l'association SOS Baie d'Authie : « *Si aujourd'hui, on enlève des digues, et bien, on a la même carte à peu de chose près. Si le niveau de la mer augmente d'un mètre, comme ce sont des digues de terre, il suffit de faire un mètre de plus ! Nous, en baie d'Authie, on a un projet, mais au bout de douze ans, on n'a toujours pas fait les travaux ! Les digues vont être relevées d'1,5 m. Donc, ça tient compte de l'élévation du niveau de la mer. »*

Cette modélisation du Cerema a surtout pour but de montrer l'impact des décisions d'aujourd'hui, si nous ne faisons rien face au changement climatique. Pour concentrer nos efforts sur les zones les plus sensibles, humainement, il faudra sûrement accepter d'abandonner des terres en les rendant inhabitables.

150 maisons dans le quartier des Escardines, à Oye-Plage

C'est un sujet de préoccupation pour les habitants du quartier des Escardines, à Oye-Plage, entre Calais et Dunkerque. Parmi les 150 maisons de ce petit paradis, lancé dans les années 1970, il y a celle de Jean. C'est l'une des plus directement exposées : elle est adossée à la dune qui ne cesse de reculer. Les deux blockhaus qui se trouvaient au sommet, il y a 40 ans, sont aujourd'hui sur la plage, à plus de 80 mètres de la dune.

À Oye-Plage, les 150 maisons du quartier des Escardines, adossées à la dune, sont menacées par le recul du trait de côte.

Mais pas de quoi inquiéter Jean : « *Cela ne m'empêche pas de dormir. Même si j'espère qu'un jour ça va bouger. Pas le trait de côte, mais les autorités ! Pour faire quelque chose ! En Hollande, il y a des murs, il y a aussi du sable qu'on peut prendre ailleurs et le remettre là. Mais ici, c'est un peu difficile, car il y a des bombes et des mines qui limitent les travaux. Mais j'espère qu'ils pourront les faire quand même, un jour.* »

Partir n'est donc pas une solution envisagée par Jean, dont un des neveux vient d'acheter une des maisons voisines. Mais, pour André, un des premiers habitants de ce quartier, tout est ouvert : « *Il ne faut pas que ça nous arrive comme en Vendée ! Si vraiment, on était dans l'embarras avec cette histoire de dune, c'est l'État qui devrait racheter les maisons. Mais est-ce que tout le monde y trouverait son compte ? Si cette opportunité est bonne... pourquoi pas, mais à condition de retrouver l'équivalent de ce que j'ai.* »

Dans ce quartier des Escardines, des réunions publiques ont eu lieu pour financer les travaux dans les maisons afin de protéger les habitants contre les inondations et la submersion. Mais, ici, l'État va devoir faire un choix entre la protection à tout prix et l'abandon du quartier.

Source : Matthieu Darriet, francebleu.fr, 19 avril 2024.

Soutenu par



Loi Climat et Résilience et ses suites

Volet « Recul du trait de côte »

À l'attention des collectivités littorales et de leurs élus

DLGA | CABINET D'AVOCATS

 **Calyxis**
PÔLE D'EXPERTISE DU RISQUE

QUELLES SONT LES COMMUNES CONCERNÉES ?



La loi s'adresse d'ores et déjà à 126 communes présentes sur la liste publiée par décret en date du 29 avril 2022.

La liste des communes impactées par le recul du trait de côté concerne les communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral. Cette liste tient compte de la vulnérabilité particulière de ces territoires au recul du trait de côte.

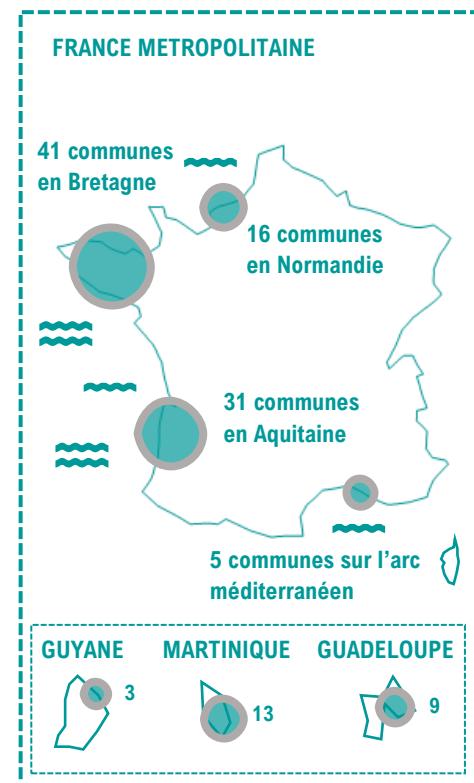
Elle est fixée par décret, après consultation des conseils municipaux des communes pressenties pour y figurer. Cette liste est révisée au moins tous les 9 ans (art. 239) mais elle peut être complétée avant cette date, sur demande d'une commune souhaitant adapter son action en matière d'urbanisme et sa politique d'aménagement aux phénomènes précités.

LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez au décret établissant la liste des communes dont l'action en matière d'urbanisme et la politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydro-sédimentaires entraînant l'érosion du littoral



SCAN ME



LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez à l'article L321-15 portant sur le dispositif d'inscription à la liste des communes exposées



Code de l'Environnement



SCAN ME



LA CARTE LOCALE D'EXPOSITION AU RECOL DU TRAIT DE CÔTE (CLERTC)

La Carte Locale d'Exposition au Recul du Trait de Côte doit permettre de connaître, de suivre et de mesurer le phénomène de recul du trait de côte dans les territoires figurant sur la liste des communes impactées. **Elle est indispensable à la mise en œuvre des outils de la loi.**

LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez à l'article L121-22-1 portant sur la carte locale d'exposition au recul du trait de côte et les PPRL



Code de
l'Urbanisme



SCAN ME

► Cas de figure 1

La commune est couverte par un PPRL* intégrant le recul du trait de côte

La réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte **est une possibilité**

Soit la commune conserve la cartographie du PPRL intégrant le recul du trait de côte

Soit la commune réalise une cartographie locale du recul du trait de côte

La réglementation applicable relève de la réglementation existante du PPRL

La cartographie est intégrée au document d'urbanisme (PLU, PLUi)

Les outils de la loi **ne sont pas mobilisables**

Les outils de la loi **sont mobilisables**

► Cas de figure 2

La commune n'est pas couverte par un PPRL* intégrant le recul du trait de côte

La réalisation d'une cartographie du recul du trait de côte **est une obligation**

La commune réalise une cartographie locale du recul du trait de côte

La cartographie est intégrée au document d'urbanisme (PLU, PLUi)

Les outils de la loi **sont mobilisables**

*Plan de Prévention des Risques Littoraux



La cartographie du recul du trait de côte doit intégrer deux horizons temporels :

- l'un **à 30 ans**
- l'autre **entre 30 et 100 ans**

Ces deux horizons déterminent ce qu'il est possible de faire et ce qui est interdit.

LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez aux articles L121-22-2 et suivants portant sur la carte locale d'exposition au recul du trait de côte

Code de l'Urbanisme



SCAN ME



Dans la zone de recul à 30 ans, l'interdiction d'augmenter les capacités d'accueil est la règle. Seuls sont autorisés :

- les travaux d'adaptation et de réfection de l'existant ;
- à condition qu'elles soient démontables : l'extension des constructions existantes et les constructions ou installations nécessaires à des services publics et activités exigeant la proximité immédiate de l'eau



Dans la zone de recul à 30-100 ans :

- quand la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de 3 ans : obligation de démolition et de remise en état des constructions nouvelles et des extensions ;
- réalisée sous la responsabilité et aux frais du propriétaire, avec consignation d'une somme correspondant au coût prévisionnel des travaux



LE DROIT DE PRÉEMPTION POUR L'ADAPTATION DES TERRITOIRES AU RECOL DU TRAIT DE CÔTE (DPRTC)

Ce droit de préemption est établi dans les territoires figurant sur la liste des communes impactées par le recul du trait de côte, au bénéfice de ces communes ou de l'EPCI* porteur du document d'urbanisme concerné.

Les acquisitions réalisées par ce biais doivent prévenir les conséquences du recul du trait de côte sur les biens situés dans les zones exposées au recul du trait de côte.

LE PORTAIL JURIDIQUE

Accédez aux articles L219-1 et suivants portant sur le Droit de préemption spécifique

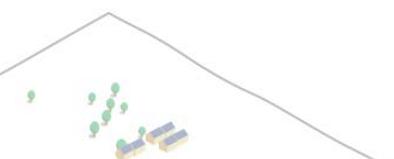
Code de l'Urbanisme



SCAN ME

Dans la zone de recul à horizon 30 ans

L'utilisation du droit de préemption est obligatoire



Dans la zone de recul à horizon 30-100 ans

L'utilisation du droit de préemption est optionnelle

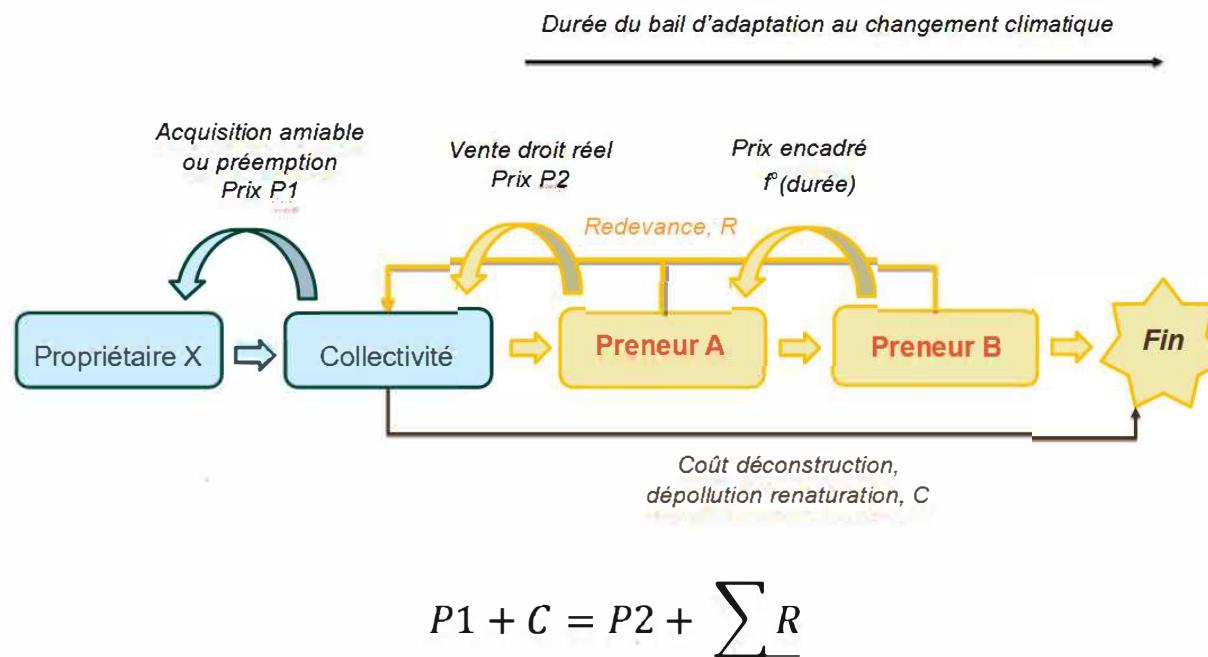


*Etablissement Public de Coopération Intercommunale

Source : Association Française de Prévention des Catastrophes Naturelles et Technologiques (AFCNT), aftpnt.org

Bail réel d'adaptation à l'érosion côtière (BRAEC)

Modèle économique du BRAEC



Pour permettre la gestion temporaire de biens concernés par le recul du trait de côte

Indicateurs et Illustrations

2022 - Monsieur X. est propriétaire d'une maison en bord de mer. **Prix estimé : 200 000 €**

2024 - La commune a achevé sa cartographie d'exposition à l'érosion du trait de côte et mis en place l'information acquéreur-locataire. Elle informe Monsieur X. que sa maison risque de devenir inhabitable. **Échéance : 30 ans**

2027 - Monsieur X. décide de vendre son bien. La commune exerce alors son droit de préemption « trait de côte ». En l'absence de référence dans la zone affectée par l'érosion, elle achète la maison en se référant au prix des biens similaires situés hors de la zone d'exposition et en appliquant une décote. Cette décote est calculée en fonction du temps écoulé depuis la publication de la cartographie d'exposition à l'érosion, rapporté à la durée résiduelle du bien.

Prix d'achat : 189 000 €

2028 - La commune propose la maison en bail réel à un hôtelier pour 20 ans. Dans ce cadre, l'hôtelier dispose de droits réels sur le bien et peut le transformer en appartements à louer.

Redevances perçues par la commune : 150 000 € (droits réels) + 3 450 € de loyer annuel x 20 ans, soit un total de 219 000 €

2048 - Tout s'est passé comme prévu*. La maison est démolie avant que la mer ne prenne possession du site.

Coût de démolition : 30 000 €

Coût global de l'opération pour la commune : $(189\ 000\ € + 30\ 000\ €) - 219\ 000\ € = 0\ €$

*Les modalités d'une rupture anticipée figurent dans le contrat de bail, dans le cas où le recul du trait de côte serait plus rapide que prévu.

Source : DREAL hauts-de-france, hauts-de-france.developpement-durable.gouv.fr