

BTS PI

Comprendre l'immobilier. Conseiller avec méthode.

Professions immobilières

Vente · Location · Copropriété · Bâti

60

fiches avec application corrigée

20

ateliers avec corrigés détaillés

04

cas transversaux pour relier les notions

120 pages · Sommaire cliquable · Méthodes et exercices originaux

Vente · Location · Copropriété · Habitat social · Climat · Méthodes

Synthèses indépendantes : à compléter par les cours et les consignes officielles.

MODE D'EMPLOI

Comprendre, calculer, conseiller

Lis la fiche, reformule la notion puis traite l'application avant de regarder la réponse. Les ateliers proposent des données et questions sur une page, puis une correction expliquée. Les cas relient plusieurs domaines et demandent de formuler un conseil conditionné. Reprends régulièrement tes erreurs sans relire d'abord la solution.

Pour travailler...	Utilise...
Une notion	60 fiches, pages 7 à 66
Un dossier transversal	4 cas corrigés, pages 67 à 74
Une méthode en situation	20 ateliers, pages 78 à 117
Les calculs et révisions	Formules page 75 ; planning page 76
Les repères officiels	Examen page 3 ; sources pages 119-120

Le périmètre du pack

Vente et location, copropriété et habitat social, bâti et changement climatique, environnement juridique et économique, professionnalité, CGE et anglais. Ce support synthétise des notions ciblées ; il complète les cours et expériences professionnelles. Les épreuves facultatives ne font pas l'objet d'une préparation dédiée.

Des règles datées et des données de cas

Les repères juridiques sont vérifiés au 21 octobre 2026 et concernent la France métropolitaine sauf précision. Les exemples chiffrés sont fictifs. Les plafonds d'honoraires cités sont ceux de 2026 ; vérifier les paramètres 2027 lorsqu'ils seront applicables. Une hypothèse d'exercice ne remplace jamais un contrôle du dossier réel.

Tes preuves restent personnelles

Les cas du pack ne doivent pas être présentés comme des expériences vécues. Pour E7 et E8, utiliser les modèles et consignes de session, les justificatifs et signatures requis. Les conseils de méthode ne fournissent pas un dossier personnel prêt à déposer.

Sommaire, index et signets cliquables ; le pied de page ramène au sommaire. Impression A4 : taille réelle ou ajustement aux marges. Les durées et barèmes d'entraînement sont pédagogiques, sans reproduire une grille officielle.

EXAMEN

Les repères pour préparer 2027

Référentiel créé le 22 novembre 2023 et modifié le 24 juin 2025, pour le BTS rénové dont la première session est 2026. Le statut du candidat et l'habilitation du centre déterminent le recours au CCF.

Épreuve	Coef.	Repère ponctuel
E1 · Culture générale et expression	4	Écrit 3 h
E2 · Anglais : écrit	2	Écrit 2 h
E3 · Anglais : oral	2	Oral 20 min ; préparation 20 min
E4 · Environnement juridique et économique	4	Écrit 3 h
E5 · Projet client en vente / location	6	Écrit 3 h
E6 · Copropriétés et habitat social	6	Écrit 3 h
E7 · Bâti et changement climatique	3	Écrit 2 h
E8 · Professionnalité dans l'immobilier	3	Oral 30 min

CCF : vérifier le parcours de formation

E4 est notamment évaluée en CCF dans les établissements habilités prévus au règlement ; le dossier numérique et ses preuves doivent respecter les consignes. E7 comporte trois situations en CCF, dont une note de deux pages issue d'observations ou expériences de stage. E8 comporte deux situations. Des modalités CCF existent aussi pour les épreuves générales selon le statut.

E8 : préparer un dossier authentique

Justificatifs de stage ou travail, quatre fiches descriptives couvrant les quatre axes et étude réflexive de quatre à six pages. La fiche de relation client inclut des usages digitaux. Utiliser le modèle national ; vérifier dépôt, signatures, durées et conformité. Les candidats au titre de l'expérience peuvent relever du dossier professionnel prévu au texte.

Session 2027

CGE : thème « Le vrai du faux ». Anglais : niveau B2 visé. La circulaire PI 2027 n'a pas été retrouvée dans les sources consultées au 21 octobre 2026 : confirmer contexte E7, modèles, dates et pièces avec le centre. Les anciens codes des annales ne doivent pas être repris sans contrôle.

SOMMAIRE 1/3

Tes fiches de révision

Clique sur un titre pour rejoindre la fiche.

Vente et location · E5

- 01. Qualifier le projet du client · p. 7
- 02. Lire un marché local · p. 8
- 03. Estimer par comparaison · p. 9
- 04. Prospecter et mesurer ses résultats · p. 10
- 05. Sécuriser le mandat immobilier · p. 11
- 06. Calculer prix et honoraires de vente · p. 12
- 07. Rédiger une annonce exacte · p. 13
- 08. Conduire une visite et négocier · p. 14
- 09. Sécuriser l'avant-contrat · p. 15
- 10. Évaluer un financement · p. 16
- 11. Mesurer la rentabilité locative · p. 17
- 12. Choisir le régime de location · p. 18
- 13. Constituer un dossier locataire · p. 19
- 14. Fixer et réviser un loyer · p. 20
- 15. Calculer les honoraires de location · p. 21
- 16. État des lieux et dépôt de garantie · p. 22
- 17. Régulariser les charges locatives · p. 23
- 18. Suivre les encaissements et impayés · p. 24
- 19. Traiter congé et départ · p. 25
- 20. Rendre compte au propriétaire · p. 26

FICHE 15 · VENTE ET LOCATION · E5

Calculer les honoraires de location

Appliquer simultanément les limites de partage et de surface.

Comprendre

Pour la résidence principale dans le champ de la loi, seules certaines prestations sont partageables avec le locataire : visite, constitution du dossier, rédaction du bail et état des lieux d'entrée. Sa part ne peut dépasser celle du bailleur ni le plafond par m² applicable. Les autres frais de mise en location restent à la charge du bailleur.

Repères 2026 : visite, dossier et bail plafonnés à 12,10 €/m² en zone très tendue, 10,09 € en zone tendue, 8,07 € ailleurs ; état des lieux d'entrée à 3,03 €/m². Vérifier les valeurs de l'année de facturation : ces chiffres ne sont pas présentés comme les plafonds 2027.

Exemple expliqué

Pour 40 m² en zone tendue et 1 000 € d'honoraires totaux partageables, le maximum locataire est $\min(500 ; 40 \times 10,09) = 403,60$ €. Le contrat peut prévoir moins.

À toi de jouer

État des lieux d'entrée : 40 m², facture totale 250 €. Quel maximum pour le locataire avec le plafond 2026 ?

Corrigé et raisonnement

$\min(250 / 2 ; 40 \times 3,03) = \min(125 ; 121,20) = 121,20$ €. Si ce maximum est facturé, le bailleur paie 128,80 €. Vérifier que les prestations sont réalisées et que les conditions contractuelles sont cohérentes.

Piège à éviter : Facturer automatiquement le plafond au locataire sans comparer sa part à celle du bailleur.

FICHE 24 · COPROPRIÉTÉ ET HABITAT SOCIAL · E6

Calculer les majorités de copropriété

Distinguer voix exprimées, totalité des voix et membres.

Comprendre

L'article 24 retient la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance : les abstentions ne sont pas des voix exprimées. L'article 25 exige la majorité de toutes les voix du syndicat. Une passerelle peut permettre un second vote à l'article 24 si le premier recueille au moins un tiers des voix et si les conditions légales sont réunies.

L'article 26 combine majorité des membres du syndicat et au moins deux tiers des voix. Certaines décisions exigent l'unanimité. Qualifier la résolution avant le calcul ; une majorité numérique correcte ne valide pas une mauvaise règle.

Exemple expliqué

Sur 1 000 voix : pour 420, contre 280, abstention 100, absents 200. À l'article 24, $420 > 280$: adopté. À l'article 25, 420 ne dépasse pas 500 : non adopté au premier vote.

À toi de jouer

À l'article 24 : 300 pour, 300 contre, 200 abstentions, 200 absents. La décision est-elle adoptée ?

Corrigé et raisonnement

Non. Les 600 voix exprimées se partagent également ; il faut une majorité, pas une égalité. Les abstentions et absents ne peuvent être ajoutés aux voix favorables. Inscrire les résultats exacts dans le procès-verbal.

Piège à éviter : Traiter l'article 26 comme deux tiers des seuls participants.

FICHE 38 · BÂTI ET CLIMAT · E7

Interpréter le DPE et ses évolutions

Distinguer convention de calcul, consommation et performance.

Comprendre

Le DPE classe le logement selon une méthode conventionnelle tenant compte de l'énergie et des émissions. Il ne prédit pas exactement la facture d'un occupant : usages, météo et prix interviennent aussi. Vérifier le diagnostic et, le cas échéant, son attestation officielle.

Le facteur de conversion de l'électricité en énergie primaire est de 1,9 en 2026 ; l'arrêté du 19 août 2026 prévoit 1,7 au 1er janvier 2027. Une évolution conventionnelle ne signifie pas que des travaux ont réduit la consommation physique. Ne pas recalculer soi-même une étiquette complète par une simple règle de trois.

Exemple expliqué

Un logement peut changer de classement par une attestation réglementaire sans changement du chauffage. L'annonce doit s'appuyer sur le document officiel applicable et conserver sa traçabilité.

À toi de jouer

Un propriétaire dit : « Le coefficient baisse, donc ma facture baisse d'autant. » Quelle correction apporter ?

Corrigé et raisonnement

Le coefficient concerne une conversion conventionnelle d'énergie finale en énergie primaire. Il ne réduit ni les kWh réellement consommés ni automatiquement le prix du contrat. Examiner le diagnostic ou l'attestation officielle pour l'étiquette, et les usages et travaux pour les économies réelles.

Piège à éviter : Présenter une nouvelle classe comme acquise avant vérification du document officiel.

FICHE 47 · ENVIRONNEMENT JURIDIQUE ET ÉCONOMIQUE · E4

Résoudre une question juridique

Passer des faits à une conclusion conditionnée.

Comprendre

Le raisonnement juridique suit quatre étapes : sélectionner les faits utiles, poser une question de droit, identifier la règle applicable puis l'appliquer. Qualifier les parties et l'opération : consommateur ou professionnel, vente ou location, résidence principale ou autre usage. Le même mot courant peut recouvrir plusieurs régimes.

Vérifier date d'entrée en vigueur, territoire, exceptions et hiérarchie des sources. Une clause contractuelle ne peut écarter librement une règle impérative. La conclusion répond au problème en précisant les informations manquantes et l'action professionnelle recommandée.

Exemple expliqué

Un propriétaire exige deux mois de dépôt pour une location vide de résidence principale ordinaire. La qualification du bail permet d'identifier le plafond pertinent, puis de demander la correction de la clause.

À toi de jouer

Écris les quatre étapes pour une hausse de loyer annuelle contestée par le locataire.

Corrigé et raisonnement

Faits : régime du bail, clause, dates, DPE, adresse et montants. Question : la hausse est-elle possible et correctement calculée ? Règle : conditions de révision, indice et restrictions applicables. Application : vérifier chaque condition puis calculer seulement si la hausse est autorisée ; conclure sur correction ou maintien du loyer.

Piège à éviter : Citer une règle exacte mais étrangère au régime du dossier.

FICHE 59 · ANGLAIS · E2 ET E3

Anglais écrit : comprendre et répondre

Rédiger un message immobilier clair au niveau B2 visé.

Comprendre

Avant de rédiger, relever destinataire, objectif, informations certaines, contraintes et action attendue. Un message professionnel comporte objet utile, contexte bref, réponse structurée et prochaine étape. Utiliser un ton courtois sans promettre un résultat que l'on ne maîtrise pas.

Distinguer rent (loyer), deposit (dépôt), service charges (charges), landlord (bailleur), tenant (locataire) et viewing (visite). La traduction d'un terme juridique ne prouve pas que les règles sont identiques d'un pays à l'autre. Pour la compréhension, reformuler les idées sans traduire mécaniquement chaque mot.

Exemple expliqué

« The monthly rent is €820, excluding service charges of €60. A viewing is available on Thursday at 3 p.m. Please let us know whether this time suits you. » Le message distingue prix et proposition de rendez-vous.

À toi de jouer

Écris trois phrases : visite vendredi 10 h, loyer 750 € hors charges, demander confirmation. Charges non connues.

Corrigé et raisonnement

« We can arrange a viewing on Friday at 10 a.m. The monthly rent is €750, excluding service charges, which we will confirm separately. Please confirm whether you are available. » Ne pas inventer le montant absent ; annoncer sa vérification.

Piège à éviter : Traduire dépôt par down payment, qui désigne plutôt un acompte ou apport selon le contexte.

CAS TRANSVERSAL 01 · ÉNONCÉ

Rivage : acheter pour louer sans masquer les risques

E5 / E4 / E7 · Budget, rendement et décence · 70 min · Situation fictive

Situation et données

Une cliente envisage d'acheter un appartement pour le louer en résidence principale en métropole. Elle raisonne en octobre 2026 pour une mise en location en 2027. Le DPE valable fourni classe le logement F ; aucune attestation différente n'existe dans le dossier. Les données financières sont fictives. Le financement et la fiscalité sont exclus du rendement demandé. Le programme de travaux n'a pas encore été expertisé.

Donnée	Valeur
Prix hors honoraires	160 000 €
Honoraires acquéreur	5 % du prix hors honoraires
Frais estimés / travaux initiaux	13 000 € / 19 000 €
Loyer mensuel envisagé hors charges	900 €
Vacance / charges propriétaire	1 mois par an / 1 800 € par an
Classe actuelle / projet	F / location en 2027 puis durée longue

Travail demandé

1. Calcule le coût total et le rendement brut.
2. Calcule le rendement net simplifié avec vacance.
3. Identifie les risques du projet au regard du DPE et du calendrier.
4. Rédige une recommandation conditionnée avec les pièces manquantes.

Méthode de travail

Commencer par les chiffres puis vérifier si l'exploitation envisagée est compatible avec les règles et l'état technique. Une rentabilité calculée ne rend pas le projet automatiquement réalisable.

Prépare sur une feuille : données → calculs ou raisonnement → décision → contrôles. Recherche avant de lire la page suivante.

CAS TRANSVERSAL 01 · CORRIGÉ

Rivage : acheter pour louer sans masquer les risques

Une solution expliquée. Des variantes argumentées peuvent convenir.

1. Investissement et brut

Honoraires = $160\,000 \times 5\% = 8\,000$ €. Coût global = $160\,000 + 8\,000 + 13\,000 + 19\,000 = 200\,000$ €. Loyers théoriques annuels = $900 \times 12 = 10\,800$ €. Rendement brut sur coût global = $10\,800 / 200\,000 = 5,40\%$. Il ne s'agit pas du rendement sur le seul prix affiché.

2. Net simplifié

Avec un mois de vacance : $900 \times 11 = 9\,900$ € de loyers. Après charges propriétaire : $9\,900 - 1\,800 = 8\,100$ €. Rendement = $8\,100 / 200\,000 = 4,05\%$, avant fiscalité, financement et gros travaux non inclus. Un mois supplémentaire de vacance ramènerait le revenu à $7\,200$ €, soit $3,60\%$.

3. Énergie et calendrier

La classe F impose d'examiner le gel du loyer et d'anticiper le seuil de décence 2028 pour les contrats concernés. Les $19\,000$ € de travaux ne prouvent pas l'atteinte d'une classe suffisante : demander étude, devis et résultat visé. Une évolution du coefficient électrique ne permet pas d'annoncer une nouvelle classe sans document officiel.

4. Recommandation

Conditionner la décision à la vérification du dossier de copropriété, des travaux collectifs prévus, du loyer légalement applicable à l'adresse, des devis et du financement. Présenter les scénarios $4,05\%$ et $3,60\%$ avec leurs exclusions. Faire confirmer frais par le notaire et parcours énergétique par les intervenants compétents avant de promettre une location durable.

Interpréter et décider

Le projet ne se résume pas à $5,40\%$ brut. Sa cohérence dépend de la possibilité de louer dans la durée, du coût des travaux réellement nécessaires et de la trésorerie de la cliente.

Contrôle : $200\,000$ € de coût ; $8\,100$ € de revenu net simplifié ; aucun gain futur de classe n'est supposé acquis.

Autoévaluation sur 20 : budget 5 ; rendements 5 ; risques 6 ; conseil 4

ATELIER 04 · ÉNONCÉ

Facturer une mise en location

E5 · Fiche 15 · 35 min · Situation fictive

Situation et données

Rivage met en location en 2026 un logement de résidence principale de 40 m² situé en zone tendue. Les honoraires ci-dessous sont TTC. L'agence souhaite facturer au locataire le maximum permis, à condition que le contrat le prévoie. Les prestations sont effectivement réalisées. Le cas fournit les plafonds 2026 ; pour une facturation en 2027, il faudrait vérifier les nouveaux paramètres.

Prestation	Total facturé	Plafond locataire fourni
Visite, dossier, bail	1 000 €	10,09 €/m ²
État des lieux d'entrée	250 €	3,03 €/m ²
Publicité	180 €	À la charge du bailleur
Règle de partage	Part locataire ≤ part bailleur	Appliquer aussi le plafond de surface

Travail demandé

1. Calcule la part maximale du locataire pour chaque prestation partageable.
2. Calcule le total locataire et le total bailleur.
3. Contrôles la règle de partage.
4. Explique ce qui changerait si le contrat prévoit moins.

Méthode de travail

Pour chaque ligne partageable : minimum entre moitié du total et surface × plafond. La publicité reste séparée, puis on additionne les lignes par personne.

Prépare sur une feuille : données → calculs ou raisonnement → décision → contrôles. Cherche avant de lire la page suivante.

ATELIER 04 · CORRIGÉ

Facturer une mise en location

Une solution expliquée. Des variantes argumentées peuvent convenir.

1. Visite, dossier et bail

Moitié du total = 500 €. Plafond de surface = $40 \times 10,09 = 403,60$ €. Le maximum locataire est donc 403,60 € ; le bailleur paie 596,40 €. Le plafond de surface est ici le plus contraignant.

2. État des lieux

Moitié = 125 €. Plafond = $40 \times 3,03 = 121,20$ €. Le locataire peut payer au maximum 121,20 € et le bailleur 128,80 €. Ne pas utiliser le plafond de visite pour cette prestation distincte.

3. Totaux

Locataire = $403,60 + 121,20 = 524,80$ €. Bailleur = $596,40 + 128,80 + 180 = 905,20$ €. Total = 1 430 €, égal à $1\,000 + 250 + 180$. Pour chaque prestation partageable, la part locataire est inférieure à celle du bailleur.

4. Contrat et date

Un plafond est un maximum, pas un tarif automatique. Si le contrat prévoit une somme plus faible, appliquer les conditions convenues et licites. Identifier l'année, la zone et la surface avant de facturer, puis présenter une facture lisible par prestation et par redevable.

Interpréter et décider

Le double contrôle protège contre deux erreurs : dépasser le plafond au m² ou faire payer au locataire plus que le bailleur. Les paramètres 2026 ne doivent pas être présentés comme automatiquement valables en 2027.

Contrôle : $524,80 + 905,20 = 1\,430,00$ € ; aucune part de publicité n'est imputée au locataire.

Autoévaluation sur 20 : deux minima 8 ; totaux 5 ; contrôles 4 ; contrat et date 3

RÉFÉRENCES 1/2

Sources et repères d'édition

Sources consultées le 21 octobre 2026. Liens cliquables. Synthèse pédagogique indépendante.

01. Référentiel BTS PI actualisé

Arrêté du 22 novembre 2023 modifié le 24 juin 2025 ; unités E1 à E8, blocs et modalités. Version documentaire CRCF incluant le texte modificatif.

https://www.crcf-edu.fr/wp-content/uploads/Referentiel_BTS_ProfessionsImmobilieres2023.pdf

02. Éducation nationale · CGE 2027

Note du 1er avril 2026 : thème « Le vrai du faux ». Méthodes et microdocuments du pack entièrement originaux.

<https://www.education.gouv.fr/bo/2026/Hebdo17/ESRS2608144N>

03. DGCCRF · Profession immobilière

Carte, habilitation, mandat, rémunération et information des clients ; à compléter par les textes applicables au dossier.

<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/les-fiches-pratiques-et-les-faq/lagent-immobilier-les-regles-qui-encadrent-la-profession>

04. Service Public · Honoraires locatifs

Plafonds revalorisés pour 2026 et partage bailleur/locataire. Les valeurs 2027 devront être vérifiées avant facturation.

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F375>

05. Service Public · Bail d'habitation

Durée, contenu et régime de location : toujours qualifier le contrat et la situation des parties.

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F1165>

06. Service Public · Dépôt de garantie

Plafonds, restitution et justificatifs selon le régime. Les exercices excluent les situations particulières non précisées.

<https://www.service-public.gouv.fr/particuliers/vosdroits/F31269>

07. CNIL · Dossier de location

Justificatifs, étapes de collecte et protection des données des candidats ; éviter les documents inutiles ou interdits.

<https://www.cnil.fr/fr/location-dun-bien-immobilier-quels-justificatifs>

08. HCSF · Crédit immobilier

Cadre du taux d'effort et de la durée ; flexibilité encadrée des banques. Aucun droit automatique au crédit.

<https://www.economie.gouv.fr/hcsf/mesures/mesure-relative-loctroi-de-credits-immobiliers>

Les textes réglementaires et consignes de session priment. Exemples, situations et corrigés originaux ; aucun sujet officiel reproduit. Les règles, indices et aides évoluent : vérifier les paramètres de la date du dossier.

Aucune affiliation au ministère ni garantie de réussite.