

# Réussir le BTS Professions immobilières

## Muriel Mestre-Mahler

Professeure d'économie et de gestion commerciale en BTS professions immobilières à l'École Nationale de Commerce à Paris.

## Géraldine Lenoir

Professeure d'anglais en BTS professions immobilières à l'École Nationale de Commerce à Paris.

## Éric Étienne

Professeur de droit et transaction en BTS professions immobilières au lycée Henri Moissan à Meaux.

## Alain David

Professeur de lettres en BTS professions immobilières et en classe préparatoire ATS à l'École Nationale de Commerce à Paris.

## Emmanuel Béal dit Rainaldy

Professeur de droit et gestion en BTS professions immobilières au lycée Olympe de Gouges à Noisy-le-Sec.

## Parina Be

Professeure d'anglais en BTS professions immobilières au lycée Olympe de Gouges à Noisy-le-Sec.

**Retrouvez des sujets d'annales et leurs corrigés commentés  
supplémentaires sur le site [dunod.com](http://dunod.com)**

- > Connectez-vous à la page de l'ouvrage (grâce aux menus déroulants, ou en saisissant le titre, l'auteur ou l'ISBN dans le champ de recherche de la page d'accueil).
- > Sur la page de l'ouvrage, sous la couverture, cliquez sur le lien « Compléments en accès réservé ».

Graphisme de couverture : SG Création

Mise en page : Belle Page

Le pictogramme qui figure ci-contre mérite une explication. Son objet est d'alerter le lecteur sur la menace que représente pour l'avenir de l'écrit, particulièrement dans le domaine de l'édition technique et universitaire, le développement massif du photocopillage.

Le Code de la propriété intellectuelle du 1<sup>er</sup> juillet 1992 interdit en effet expressément la photocopie à usage collectif sans autorisation des ayants droit. Or, cette pratique s'est généralisée dans les établissements

d'enseignement supérieur, provoquant une baisse brutale des achats de livres et de revues, au point que la possibilité même pour

les auteurs de créer des œuvres nouvelles et de les faire éditer correctement est aujourd'hui menacée. Nous rappelons donc que toute reproduction, partielle ou totale, de la présente publication est interdite sans autorisation de l'auteur, de son éditeur ou du

Centre français d'exploitation du droit de copie (CFC, 20, rue des Grands-Augustins, 75006 Paris).



© Dunod, 2016

5 rue Laromiguière, 75005 Paris

[www.dunod.com](http://www.dunod.com)

ISBN : 978-2-10-074441-1

Le Code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes de l'article L. 122-5, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> a), d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, que les analyses et les courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration, « toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause est illicite » (art. L. 122-4).

Cette représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, constituerait donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L. 335-2 et suivants du Code de la propriété intellectuelle.

# TABLE DES MATIÈRES

<b>Partie 1 - Présentations .....</b>	<b>1</b>
<b>1</b> La formation et ses débouchés .....	2
<b>2</b> Formation et règlement d'examen .....	6
<b>Partie 2 - E1 Culture générale et expression.....</b>	<b>11</b>
<b>1</b> Présentation de l'épreuve .....	12
<b>2</b> Conseils pour bien préparer l'épreuve .....	18
<b>3</b> Annales : Session 2015 – Métropole – <i>Ces objets qui nous envahissent : objets cultes, culte des objets</i> .....	35
<b>Partie 3 - E2 Langue vivante étrangère appliquée à l'immobilier .....</b>	<b>57</b>
<b>1</b> Présentation de l'épreuve .....	58
<b>2</b> Conseils pour bien préparer l'épreuve .....	60
<b>3</b> Annales : Session 2015 – <i>How Real Estate Companies Use Drones – Is someone taking pictures of yourhouse ?</i> .....	63
<b>4</b> Sujet proposé par les auteurs – <i>Generation Rent says bye-bye to buying a home</i> .....	69
<b>5</b> Sujet proposé par les auteurs – <i>New Orleans Rebirth – Partie compréhension</i> .....	74
<b>6</b> Glossaire et faux amis.....	77

**Partie 4 - E3 Conseil en ingénierie de l'immobilier ..... 81**

**1** Présentation de l'épreuve .....82

**2** Conseils pour bien préparer l'épreuve .....87

**3** Annales : Session 2014 – Le Louvre-Lens.....91

**4** Annales : Session 2015 – Groupe « Les Seniorielles »..... 113

**Partie 5 - E4 Communication professionnelle en français et langue étrangère ..... 131**

**1** Présentation de l'épreuve..... 132

**2** Conseils pour bien préparer l'épreuve ..... 136

**3** Cas proposés par les auteurs ..... 140

**Partie 6 - E5 Techniques de l'immobilier E51 Transaction immobilière ..... 151**

**1** Présentation de l'épreuve..... 152

**2** Conseils pour bien préparer l'épreuve ..... 155

**3** Annales : Session 2015 – Aqui Promo – Habitat Gironde..... 163

**4** Cas proposé par les auteurs : Agence des Halles.....187

**Partie 7 - E5 Techniques de l'immobilier E52 Gestion immobilière..... 213**

**1** Présentation de l'épreuve.....214

**2** Conseils pour bien préparer l'épreuve .....217

**3** Annales : Session 2015 – Agence des vignes ..... 222

**4** Cas proposé par les auteurs : IMMOPRO..... 245

<b>Partie 8 - E6 Conduite et présentation d'activités professionnelles .....</b>	<b>265</b>
<b>1</b> Présentation de l'épreuve .....	266
<b>2</b> Conseils pour bien préparer l'épreuve .....	274



# Présentations

<b>1</b>	La formation et ses débouchés .....	2
<b>2</b>	Formation et règlement d'examen .....	6

# 1 CHAPITRE

## La formation et ses débouchés

L'immobilier est un secteur économique très développé en France. Il représente 14 % du produit intérieur brut (PIB) et de nombreux emplois : 231 000 en 2012 dont 18 % de cadres (source Unedic/Apec). L'activité immobilière touche de nombreux domaines parmi lesquels : la construction, l'habitat et l'urbanisme, la commercialisation de droits et biens immobiliers, la location, la gestion individuelle et collective de biens neufs ou anciens, et ce dans les secteurs privés et publics, dont l'immobilier social.

La vocation du BTS Professions Immobilières est donc de former des professionnels des services de l'immobilier, au plus près des évolutions constantes économiques, juridiques, sociales et technologiques du secteur. Sa technicité et sa dimension professionnalisante (du fait des nombreuses semaines passées par les candidats en entreprise) sont très reconnues par les professionnels. Ainsi, le titulaire du BTS Professions Immobilières dispose de réelles opportunités d'emplois et de carrières évolutives. Il est avéré que les diplômés n'ont pas ou peu de difficulté à trouver un emploi. Les évolutions de carrière avec des prises de responsabilités sont assez rapidement envisageables.

Rappelons par ailleurs, que certaines activités et fonctions (transaction et gestion en particulier) nécessitent une carte professionnelle. Le BTS Professions Immobilières rend éligible son titulaire à la délivrance de cette carte. Ce dernier point permet à ce dernier d'envisager la création ou la reprise d'une agence ou d'un cabinet de gestion.

Enfin, le socle de compétences et de connaissances que le diplôme propose permet de multiples perspectives de poursuite d'études (licences professionnelles spécialisées, masters, écoles de commerce, ICH...).

### 1 Quels métiers ?

Ainsi, on ne parle pas d'un métier, mais de métiers au pluriel. Tous sont des métiers de conseil.

Les acteurs de ce secteur sont nombreux : agents immobiliers en charge des mises en vente et en location de biens d'habitation, ou de biens autres (locaux commerciaux, bureaux, terrains...), gestionnaires de ces mêmes biens, veillant à leur bonne occupation, leur rentabilité, leur entretien. Et par extension, les métiers de l'immobilier concernent également la construction (responsable de programme immobilier), l'urbanisme, les problématiques d'aménagement ou de réaménagement urbain (chef de projet aménagement), le droit immobilier (juriste immobilier).



Ce secteur ouvre donc de nombreuses possibilités à qui souhaite développer une carrière diversifiée et évolutive.

Dispensant les fondamentaux de l'immobilier, le BTS Professions Immobilières forme principalement et dans un premier temps aux métiers de la transaction et de la gestion immobilière.

**La transaction immobilière** vise principalement à assurer le conseil et l'intermédiation entre un offreur (qu'il soit vendeur ou bailleur) et un demandeur (qui peut être un acquéreur ou un locataire). Cette activité consiste à développer et réaliser un portefeuille de biens à vendre et/ou à louer. L'objectif final est la vente et/ou la location du bien, dans le respect des règles juridiques et éthiques de la profession. Il s'agit du métier d'agent immobilier, ou de négociateur immobilier (également appelé conseiller immobilier).

**L'agent immobilier** a besoin pour exercer de la carte professionnelle, **le négociateur** agit quant à lui sous la carte de l'agent immobilier, en tant que salarié ou indépendant.

**La gestion immobilière** propose deux principaux métiers :

- L'administration de biens immobiliers collectifs. Il s'agit du métier de **gestionnaire de copropriété autrement appelé « syndic de copropriété »**, ayant pour objectif le bon entretien et la bonne gestion des parties communes d'immeubles pour le compte de copropriétaires. Le but est d'assurer la pérennité de l'immeuble, dans le respect des règles juridiques propres à ce cadre de travail.
- L'administration de biens immobiliers privés. Il s'agit du métier de **gestionnaire locatif, également appelé « property manager »**, dont l'objectif est de se substituer au propriétaire bailleur dans la gestion du bien, ainsi que dans les rapports avec le locataire, là encore dans le respect des règles juridiques propres à ce domaine.

L'exercice de ces deux métiers est conditionné par l'obtention de la carte professionnelle pour le responsable de l'entreprise.

## 2 Quelles organisations ?

Ces différents métiers sont offerts par des structures très variées :

- **Les agences immobilières** : structures de petite taille dans la plupart des cas, ces entreprises sont indépendantes, franchisées ou font partie de réseaux coopératifs. Elles représentent une partie non négligeable des emplois dans la transaction. On en dénombrait 30 000 en France en 2013. Cette donnée évolue cependant assez fortement avec la conjoncture économique.
- **Les administrateurs de biens** : indépendantes ou franchisées, ces structures sont parfois seulement syndic de copropriété ou offrent les différentes dimensions de la gestion : copropriété et locative.
- **Les organismes à vocation sociale** : on parle ici des offices publics d'habitat (OPH), des entreprises sociales pour l'habitat (ESH), des sociétés coopératives d'HLM, des entreprises publiques locales (EPL), gérant quelque quatre millions de logements et employant 76 000 salariés. Ces structures sont des spécialistes de l'habitat. Elles sont à l'origine de nombreuses mises en chantier s'intégrant dans la politique générale du logement. Elles sont donc promoteurs, gestionnaires, aménageurs... Les emplois y sont passionnants et nombreux.

- **Les sociétés de promotion-construction**, professionnels de la réalisation de logements individuels ou collectifs, ou bien de locaux d'activité (commerces, entrepôts...), ces structures prennent l'initiative et assument la réalisation de programmes immobiliers, ainsi que la vente sur plan (VEFA – Vente en l'État Futur d'Achèvement) de ces derniers. Ces sociétés représentent 25 000 emplois environ.
- **Les collectivités locales et établissements publics** gèrent et développent un parc immobilier important (écoles, collèges, lycées, équipements sociaux, culturels, bâtiments de fonctionnement...). Il s'agit des régions, départements, communes.
- **Les investisseurs institutionnels** : compagnies d'assurances, mutuelles, banques... investissent également largement dans l'immobilier et sont à la tête de parcs immobiliers conséquents.

### 3 Quels postes ?

Diplômé de niveau bac+2, le titulaire du BTS Professions Immobilières aura accès à divers postes (exemples non exhaustifs) :

- **Dans le domaine de la transaction** : assistant commercial, négociateur immobilier au sein d'agences immobilières, chargé de clientèle et de commercialisation de biens vendus sur plan chez les promoteurs.
- **Dans le domaine de la gestion** : gestionnaire locatif, assistant de copropriété, gestionnaire de copropriété junior en vue de devenir principal de copropriété à terme, comptable de copropriété, assistant comptable, chargé du suivi technique des immeubles, chargé de contentieux, gestionnaire locatif.

Les carrières des nouveaux diplômés évoluent souvent assez rapidement vers des postes à responsabilités. Cette tendance observée est valable dans le privé comme dans les structures publiques.

### 4 Quelles missions ?

La mission première de l'ensemble des métiers de l'immobilier est **le conseil**. Le BTS Professions Immobilières forme avant tout à cette dimension, qui permettra au futur diplômé d'être en mesure de trouver des solutions adaptées à chacun de ses clients.

- **Dans le domaine de la transaction**, il s'agit de missions d'entremise. Le négociateur se trouve au croisement des intérêts d'un propriétaire vendeur ou bailleur et de ceux d'un acheteur ou d'un locataire. Il s'agira donc d'estimer les droits et biens immobiliers sur un marché donné, promouvoir les biens ou les droits destinés à une clientèle, analyser la situation du client, négocier pour le compte des différentes parties, rédiger les principaux contrats inhérents aux activités de vente ou de location immobilière, maîtriser les incidences des actes juridiques dans chaque situation professionnelle.
- **Dans le domaine de la gestion de copropriété**, il s'agira de prendre en compte la réalité juridique de l'immeuble géré, d'organiser les assemblées générales et de les tenir, d'assurer la gestion budgétaire et comptable des immeubles, ainsi que leur conservation et bon entretien.

- **Dans le domaine de la gestion locative**, il s'agira d'assurer la conclusion des mandats de gestion en fonction des particularités des biens, et de gérer les baux sur l'ensemble de leur durée.

## 5 Et la poursuite d'études ?

- Le diplôme du BTS Professions Immobilières offre la possibilité de parcours de formation très diversifiés et adaptés à chacun.
- **Les licences professionnelles** : elles sont très variées et proposent chacune une thématique spécifique : par exemple la négociation et la promotion immobilière, la gestion de copropriété, le logement social. Elles sont le fait de centres de formation publics et privés et sont menées en partenariat avec les universités.
- **Les masters** : dans la continuité des licences professionnelles, l'offre de masters déjà conséquente, est grandissante. Ils sont organisés pour nombre d'entre eux au sein des universités ou de grandes écoles (ESSEC), qui spécialisent leurs étudiants tantôt en droit, tantôt en urbanisme ou encore dans le domaine de la construction, de la maintenance et de l'exploitation des patrimoines immobiliers.
- **Des écoles spécialisées** assurent des formations très reconnues par les professionnels. On nommera ici **l'Institut de la Construction et de l'Habitat (ICH)** dont les modules sont accessibles aux diplômés du BTS Professions Immobilières.

# 2 CHAPITRE

## Formation et règlement d'examen

### 1 Fonctions techniques

Les fonctions techniques s'appuient sur la nomenclature des métiers de l'immobilier, autour des deux spécialités principales : la transaction et la gestion.

#### 1. Transaction immobilière

Cette fonction vise à assurer le conseil et l'intermédiation entre un offreur et un demandeur (vendeur/acquéreur – bailleur/locataire)

Nom de l'épreuve	Code épreuve	Coefficient	Durée	Type
Transaction immobilière	E51	3	3 heures	Écrit

#### 2. Gestion immobilière

Cette fonction consiste à assurer l'administration de biens immobiliers collectifs ou individuels des domaines privés ou publics.

Nom de l'épreuve	Code épreuve	Coefficient	Durée	Type
Gestion immobilière	E52	3	3 heures	Écrit

Les épreuves E51 et E52 sont deux sous-épreuves. De la moyenne des deux notes résultera votre note à l'épreuve globale E5. Cependant plusieurs cas peuvent se présenter :

Conséquences pour la session suivante le cas échéant	
<b>Vous obtenez une note à E5 inférieure à 10 avec :</b> – E51 ≤ 10 <b>et</b> – E52 ≤ 10	Vous devez obligatoirement repasser les deux sous-épreuves.

...

<p><b>Vous obtenez une note à E5 inférieure à 10 avec :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– E51 <math>\geq</math> 10</li> </ul> <p><b>et</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– E52 <math>\leq</math> 10</li> </ul> <p><b>(ou l'inverse)</b></p>	<p>Vous devez obligatoirement repasser la sous-épreuve à laquelle vous avez obtenu moins de dix.</p> <p>Vous pouvez choisir de repasser les deux sous-épreuves, mais c'est à vos risques et périls : vous n'aurez pas la possibilité de « récupérer » votre première note supérieure à 10, même si lors de la seconde session votre score à cette sous-épreuve est inférieur à celui de la première session.</p>
<p><b>Vous obtenez une note à E5 supérieure à 10 avec :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– E51 <math>\geq</math> 10</li> </ul> <p><b>et</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– E52 <math>\leq</math> 10</li> </ul> <p><b>(ou l'inverse)</b></p>	<p>Vous n'avez pas l'obligation de repasser aucune des deux sous-épreuves. Vous pouvez le faire par choix, mais comme précédemment vous perdrez définitivement le bénéfice de vos scores de la première session.</p>

## 2 Fonctions supports

Les fonctions supports mettent en œuvre des compétences dites « transversales », c'est-à-dire qu'elles viennent en appui des fonctions techniques.

### 1. Communication

La communication, fonction fondamentale et en interdépendance avec les autres fonctions et l'environnement professionnel, joue un rôle essentiel dans la relation de service et de conseil.

Modules de formation	Noms des épreuves	Codes épreuves	Coeff.	Durées	Types d'épreuves
Culture générale et expression	<b>Culture générale et expression</b>	E1	3	4 heures	Écrit
LVE appliquée à l'immobilier*	<b>LVE appliquée à l'immobilier</b>	E2	2	2 heures	Écrit
Communication professionnelle en langue vivante étrangère	<b>Communication professionnelle en langue vivante étrangère</b>	E4	2	20 ' + 20 ' de préparation	Oral

\* Les langues vivantes autorisées sont les suivantes : anglais, allemand, espagnol, italien, portugais.

### 2. Conseil en ingénierie de l'immobilier

Cette fonction possède une dimension transversale affirmée : historique, technique, architecturale, urbanistique, juridique, économique. Elle permet une analyse plus fine du produit afin d'être en mesure de proposer les prestations adaptées.

Modules de formation	Noms des épreuves	Code épreuve	Coeff.	Durée	Types d'épreuve
Droit et veille juridique	<b>Conseil en ingénierie de l'immobilier</b>	E3	4	3 heures	Écrit
Économie et organisation de l'immobilier					
Architecture, habitat, urbanisme, développement durable					

### 3 « Fonction d'initiative locale » et « conduite et présentation d'activités professionnelles, menées en stage »

Cette fonction a pour objectif de favoriser l'employabilité des candidats et/ou leur poursuite d'études supérieures, en permettant l'acquisition de compétences spécifiques, en lien avec l'établissement de formation d'une part (fonction d'initiative locale) et l'acquisition de compétences et d'aptitudes professionnelles adaptées aux réalités de l'entreprise d'autre part (stages).

Modules de formation	Noms des épreuves	Codes épreuves	Coeff.	Durées	Types d'épreuves
Unité d'initiative locale	<b>Unité d'initiative locale</b>	E6	2	20'	Oral
Stages en entreprise	<b>Conduite et présentation d'activités professionnelles</b>	E6	2	20'	Oral

#### REMARQUE

Les notes d'UIL et de CPAP font l'objet d'une moyenne, seule note reportée sur votre relevé de notes au titre de l'épreuve E6. Une note inférieure à la moyenne vous oblige donc à repasser les deux situations orales : UIL et CPAP.


### 4 Quelle forme prendront vos épreuves ?


Le tableau suivant vous permettra de vous situer et de déterminer la forme que prendront vos épreuves (épreuves ponctuelles ou contrôle en cours de formation – voir page suivante). Celle-ci varie en effet en fonction de la voie de préparation au diplôme que vous avez choisie. Pour une lecture facile du tableau ci-après, veuillez lire ce qui suit :

























Il existe plusieurs statuts de candidats. **Repérez-vous parmi ces 3 catégories :**

- **CATÉGORIE A :** Voie scolaire dans un établissement public ou privé sous contrat – CFA ou section d'apprentissage habilité – Formation professionnelle continue dans les établissements publics habilités.
- **CATÉGORIE B :** Formation professionnelle continue dans les établissements publics habilités.
- **CATÉGORIE C :** Voie scolaire dans un établissement privé – CFA ou section d'apprentissage non habilité – Formation professionnelle dans les établissements publics non habilités ou en établissement privé – Enseignement à distance, candidats justifiant de 3 ans d'expérience professionnelle.

Il existe deux formes de passage des épreuves. **Déterminez pour chaque épreuve la forme qui vous concerne !**

 La forme « **punctuelle** » : vous vous rendez dans un centre d'examen afin de passer l'épreuve en fin de formation. L'épreuve se déroule en une seule fois.

 La forme « **Contrôle en cours de formation** » dite « **CCF** » : vous restez dans votre centre de formation pour passer l'épreuve, constituée d'une ou plusieurs situations d'évaluation. Ce sont vos formateurs qui vous évaluent au cours de la formation. Pour chaque épreuve en CCF, vous trouverez dans le tableau suivant le nombre de situations d'évaluation (de 1 à 3).

Épreuves Statuts	E1	E2	E3	E4	E51	E52	E6	EF LV2*
<b>Catégorie A</b>	Écrit 	Écrit 	Écrit 	Oral  1	Écrit 	Écrit 	Oral  2	Oral 
<b>Catégorie B</b>	Oral/Écrit  3	Écrit  2	Écrit  3	Oral  1	Écrit 	Écrit 	Oral  2	Oral 
<b>Catégorie C</b>	Écrit 	Écrit 	Écrit 	Oral 	Écrit 	Écrit 	Écrit 	Oral 

\* EF signifie « Épreuve Facultative ». L'oral dure 20' + 20' de préparation. La langue vivante choisie est obligatoirement différente de celle choisie au titre de l'épreuve obligatoire. Seuls les points au-dessus de la moyenne sont pris en compte.

Pour obtenir son BTS, il faut cumuler un total égal ou supérieur à 210 points, correspondant au total des coefficients (soit 21). Il n'existe pas de mention.

### IMPORTANT

Les candidats peuvent conserver le bénéfice des épreuves validées (notes supérieures ou égales à 10) pendant 5 ans.





# PARTIE 2

## E1

# Culture générale et expression

<b>1</b>	Présentation de l'épreuve.....	12
<b>2</b>	Conseils pour bien préparer l'épreuve .....	18
<b>3</b>	Annales : Session 2015 – Métropole – <i>Ces objets qui nous envahissent : objets cultes, culte des objets</i> .....	35

# 1 CHAPITRE

## Présentation de l'épreuve

Au cours de la **première et de la seconde année de BTS**, les étudiants suivent des cours souvent appelés à tort (et de manière réductrice) « cours de Français ». Il convient donc tout d'abord de préciser ici l'intitulé exact de cette discipline qui est « **cours de culture générale et d'expression** ».

Cette précision lexicale comme nous allons le voir est fondamentale. Non seulement elle inscrit notre propos dans la conformité du référentiel officiel (Bulletin Officiel de l'Éducation nationale, n° 47 du 21 décembre 2006) mais, en outre, elle permet d'appréhender d'emblée tous les enjeux de l'enseignement de cette matière dans les Sections de Techniciens Supérieurs.

Certes, « l'enseignement du français » est une notion incontournable car elle rappelle qu'une connaissance suffisante de la langue (vocabulaire et syntaxe) est attendue mais la **double orientation** induite par le titre exact « Culture générale et expression » aide à mieux cerner la spécificité des exercices auxquels vous devez être préparé pour le jour de l'examen.

### 1 Modalités de l'épreuve

- Épreuve écrite de 4 heures.
- Coefficient 3.

L'**épreuve E.1** de « Culture générale et expression » appartient à un ensemble de trois Unités regroupées sous le terme générique de « **Matières d'enseignement général** » (les épreuves E.2 et E.3 étant respectivement l'épreuve de Langue vivante étrangère<sup>1</sup> et l'épreuve d'Économie générale et économie d'entreprise).

#### 1. Nature de l'épreuve

- Si l'**Unité 1** constitue bien une **unique épreuve ponctuelle** permettant d'évaluer vos capacités à appréhender et réaliser un message écrit au terme de votre formation, il ne faut pas perdre de vue que cette épreuve se décompose en **deux parties matériellement distinctes** mettant en œuvre des compétences diverses.
- La réussite de cette épreuve est liée à la maîtrise de ces deux exercices que sont la **Synthèse de documents** et l'**Écriture personnelle**.

## a. La synthèse de documents

Le substantif « synthèse » est formé à partir de deux mots grecs : « *sun-* » préfixe qui signifie « ensemble », « avec » et « *thesis* » qui signifie « action de poser ». Selon son étymologie, ce terme désigne donc l'action de « mettre ensemble ».

Dans l'exercice qui nous occupe, il s'agit de **rassembler des idées diverses** contenues dans les documents d'un corpus. Vous ne devez absolument rien ajouter à ce qui est dit dans le dossier.

Les idées ainsi retenues sont ensuite organisées selon un **plan précis**.

Le produit final que vous remettrez doit être **entièrement rédigé**.

### ■ À noter

*La synthèse se présente dans son **organisation** comme une dissertation. Elle se compose de trois parties : une introduction, un développement et une conclusion.*

*Son **contenu** est fourni exclusivement par l'ensemble des documents proposés, aucune idée extérieure ne peut y figurer.*

Les **quatre documents** du corpus bien que de **nature différente** (extraits d'essais, extraits d'articles de presse, textes littéraires, messages graphiques, tableaux statistiques, documents iconographiques...), sont **fédérés** par l'un des deux thèmes inscrits au programme de la deuxième année de STS et **une problématique commune**.

### CONSEILS

#### **Vous devez bien faire la différence entre la problématique et le thème.**

Ainsi, par exemple, le dossier proposé à la session 2014 avait pour **thème** « Paroles, échanges et conversations et révolution numérique ». La **problématique générée par les idées importantes des documents** pouvait prendre la forme de la question suivante : « *Les outils numériques ont-ils modifié nos échanges avec autrui ?* ».

C'est cette question qui détermine l'orientation de votre travail, elle doit permettre d'interroger tous les documents du dossier.

## b. L'écriture personnelle

Par rapport au principe de neutralité de la synthèse, l'épreuve d'écriture personnelle vous permet de donner votre avis sur une question formulée par un sujet et en relation avec les documents proposés dans la synthèse.

Ainsi que le stipule le Bulletin Officiel (B.O. n° 47), le candidat doit répondre à la question « de façon argumentée ». On comprendra bien que le point de vue particulier (l'intitulé précise bien qu'il s'agit d'une écriture « personnelle » et donc propre à chaque étudiant) défendu dans la copie ne peut relever que de la subjectivité. Il est par conséquent indispensable de l'étayer de connaissances précises afin d'éviter l'écueil du subjectivisme.

Les connaissances investies mêleront les acquis antérieurs, les documents proposés en synthèse et le bagage culturel construit tout au long de l'année en fonction des thèmes du programme. Nous reviendrons plus amplement sur ces compétences dans le chapitre « *Conseils pour bien préparer l'épreuve* », lorsque nous évoquerons la notion de culture générale et les démarches possibles pour l'acquérir.

### Exemples

La question posée dans le libellé du sujet est toujours une invitation à vous engager :

- « **Selon vous**, les outils numériques changent-ils radicalement nos paroles, échanges et conversations ? » (Session 2014)
- « **Selon vous**, celui qui fait rire détient-il un réel pouvoir sur les autres ? » (Session 2012)
- « Préserver entre les générations une culture commune **vous semble-t-il** important ? » (Session 2010)
- « **Pensez-vous que** le sport soit l'occasion d'une véritable fête collective ? » (Session 2007)

### ■ À noter

*Compte tenu du temps dont vous disposez le jour de l'examen, ce devoir ne peut pas être exactement une dissertation. Il présente toutefois quelques caractéristiques qu'il conviendra de préciser dans la suite de notre propos.*

*Tous les types de plan sont acceptés mais dans tous les cas, la réponse à la question posée se doit d'être construite.*

## 2. Évaluation de l'épreuve

### a. Les modalités

Ainsi que le fait apparaître le Bulletin Officiel, l'épreuve de « Culture générale et expression » peut être évaluée sous deux modalités selon les filières :

- sous la forme d'une épreuve ponctuelle ;
- en Contrôle en Cours de Formation (CCF).

Dans cet ouvrage, nous ne développerons que la forme ponctuelle, car c'est celle qui est actuellement retenue pour la section BTS Professions Immobilières.

L'épreuve de « Culture générale et expression » pour l'examen du BTS Professions Immobilières est donc une **épreuve ponctuelle**, essentiellement **écrite**. Cette épreuve se décompose en deux parties. Il s'agit pour vous de rédiger dans un premier temps une synthèse de documents puis dans un deuxième temps, de répondre de façon argumentée à une question directement liée aux documents proposés.

■ **À noter**

*Ces deux exercices sont réalisés successivement dans les quatre heures imparties.*

*Vous êtes libre de gérer ce délai comme vous l'entendez mais il faut savoir que la réalisation d'une synthèse requiert généralement plus de temps que la réalisation de l'écriture personnelle.*

L'Unité 1 « Culture générale et expression » est dotée d'un coefficient variable selon les BTS.

Dans la section BTS Professions Immobilières, elle a le **coefficient 3**.

L'exercice de synthèse de documents est noté sur 40 points. L'exercice d'écriture personnelle est noté sur 20 points. Ainsi que le spécifie le Bulletin Officiel (B.O.) du 21/12/2006, la note globale de l'Unité 1 est ensuite ramenée à un total sur 20 points.

### **b. Les impératifs**

Il nous a paru essentiel avant d'aller plus loin, que vous sachiez sur quoi vous êtes évalué. C'est pourquoi nous mentionnerons ici les impératifs de l'épreuve sans préjuger de la forme des exercices.

Votre parcours de formation est orienté par la mise en œuvre de techniques et de capacités qui vous permettront par exemple d'apprécier le contexte d'une énonciation, d'appréhender une situation de communication ou encore, de réaliser un message.

Les compétences nécessaires à la maîtrise de ces capacités sont définies dans le référentiel par un certain nombre de verbes indiquant des actions que vous devez « être capable » de réaliser.

Une énumération sélective aide à en percevoir les enjeux capitaux :

- **rechercher** des informations et établir une problématique de la recherche envisagée ;
- **trier** et **traiter** des informations et des documents ;
- **identifier** un document et mettre en relation des éléments ;
- **rendre compte** de la signification d'un message ;
- **reconnaître** les éléments constitutifs d'une situation de communication ;
- **recenser** les données d'un problème ;
- **organiser** les données et les idées en fonction des objectifs retenus ;
- **justifier** son point de vue ;
- **établir** un bilan critique ;
- **maîtriser** la langue ;
- **rédiger** un message dont la graphie soit lisible.

Ce **répertoire de compétences** attendues permet d'établir une grille de correction et de favoriser ainsi une **évaluation objective** de vos exercices écrits lors de l'épreuve d'examen.

■ **À noter**

*Bien que la préparation concerne directement l'épreuve ponctuelle écrite, les techniques et capacités d'expression orale n'en sont pas pour autant négligées : un certain nombre de recoupements et d'interactions sont évidents et l'on ne peut nier le caractère transversal des compétences acquises dans le cursus de Culture Générale et Expression.*

*C'est ainsi que la maîtrise des compétences signalées pour l'écrit contribue grandement au perfectionnement de la communication orale :*

- connaissance de la langue (vocabulaire et syntaxe) ;
- aptitude à exprimer sa pensée avec exactitude ;
- prise en compte d'une situation de communication.

**2 Les attentes du jury**

Les rapports sur l'épreuve E1 produits au sein des différentes académies s'inscrivent bien entendu dans un rappel des compétences mentionnées dans les textes du Bulletin Officiel n° 47.

La mise en parallèle de ces compétences et de ces attentes dans les tableaux suivants rend plus perceptible la cohérence qui existe entre le parcours de formation et les attentes du jury lors de l'épreuve d'examen.

C'est sur cette cohérence que devra s'établir votre travail.

**a. Synthèse de documents :**

Compétences	Attentes du jury
Comprendre les documents	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perception correcte des idées essentielles de chaque document.</li> <li>• Discrimination des idées importantes en lien avec le thème du corpus.</li> </ul>
Mettre en relation des documents	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Exploitation de tous les documents.</li> <li>• Effort pour établir des liens entre les documents.</li> <li>• Pas de simple juxtaposition d'analyses ou de résumés.</li> </ul>
Structurer	Organisation cohérente et apparente.
Communiquer les idées contenues dans le dossier	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect des codes de l'écrit.</li> <li>• Reformulation concise.</li> <li>• Respect du principe de neutralité.</li> <li>• Capacité à intégrer à la synthèse les éléments essentiels repérés.</li> </ul>