

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

BANQUE

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET ÉCONOMIE D'ENTREPRISE

SESSION 2012

Durée : 3 heures

BTS Banque : Coefficient 2

BTS Professions Immobilières : Coefficient 3

Aucun matériel autorisé

**Dès que le sujet vous est remis, assurez-vous qu'il est complet.
Le sujet comporte 6 pages, numérotées de 1 à 6.**

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR – FINANCIERS		SESSION 2012
Economie Générale et Economie d'Entreprise	12-ECOGEN	Page 1 sur 6

PREMIÈRE PARTIE : TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (10 points)

À partir de vos connaissances et des documents proposés en annexes 1 à 4, vous répondrez aux questions suivantes :

1. Analysez les principales évolutions du marché des crédits immobiliers depuis dix ans en France.
2. Appréciez la relation entre le marché des crédits et le marché immobilier.
3. Présentez les moyens d'intervention à la disposition des pouvoirs publics pour soutenir l'activité immobilière.
4. L'augmentation de la dette publique peut-elle infléchir la dynamique du marché immobilier ?

DEUXIÈME PARTIE : DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (10 points)

Selon OSEO¹, « *L'innovation est une stratégie incontournable pour les entreprises même si le processus d'innovation reste complexe, car les échecs sont fréquents et onéreux* ».

A l'aide de vos connaissances et dans un développement structuré, comportant une introduction et une conclusion, vous répondrez aux questions suivantes :

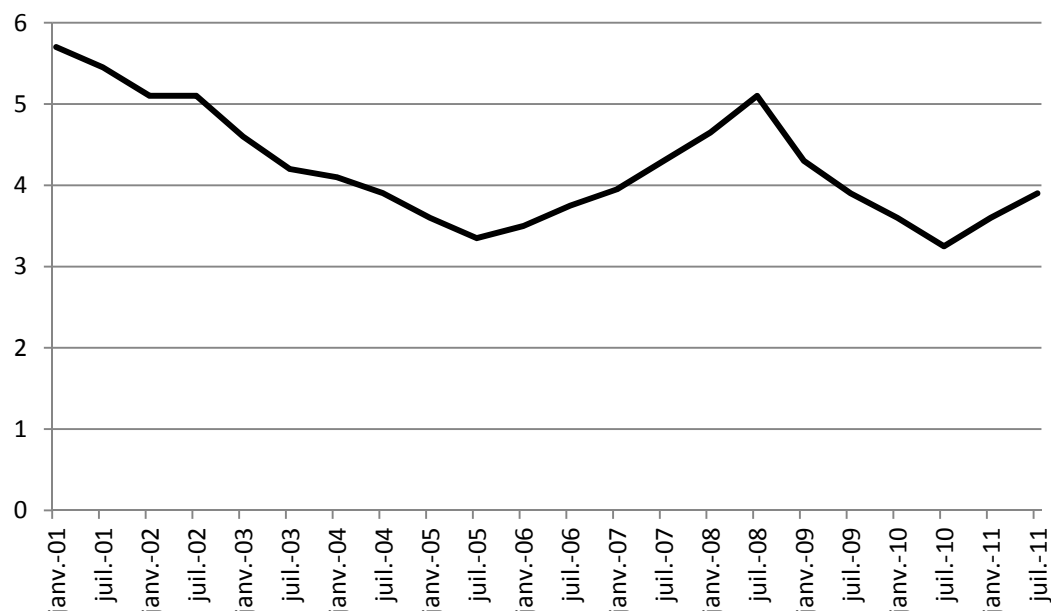
« Pour quelles raisons une politique d'innovation est essentielle pour les entreprises et quelles sont les conditions de sa réussite ? »

¹ L'OSEO est un Etablissement Public qui soutient l'innovation et la croissance des PME.

Annexe 1 : Le marché des crédits immobiliers

Evolution des taux des crédits aux particuliers (2001-2011)

Taux d'intérêt (%)



Source : L'observatoire Crédit Logement/CSA

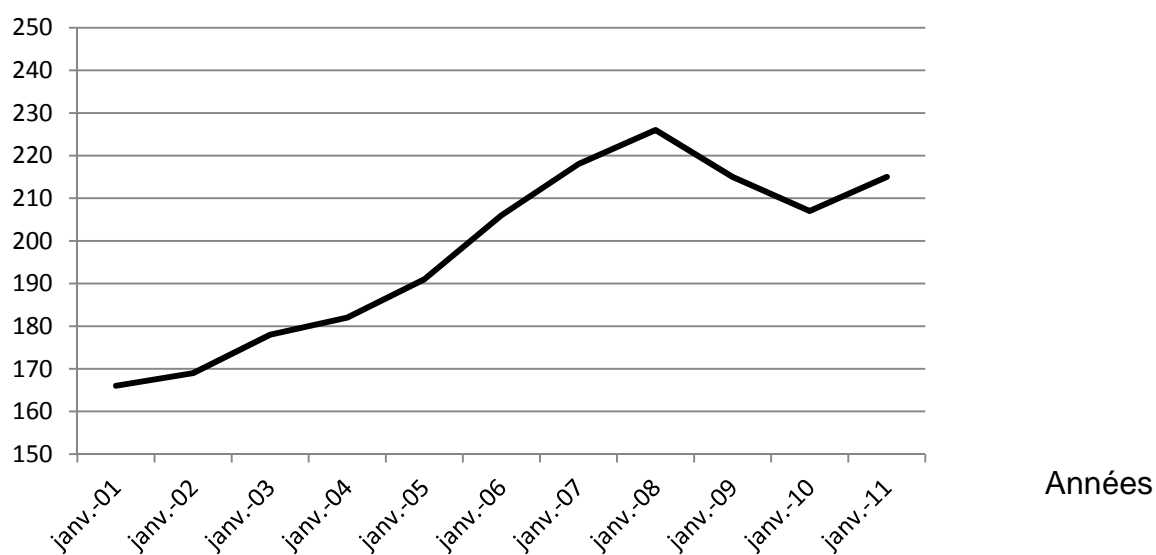
Evolution de la structure en % de la production de crédits immobiliers (2001-2011)

Durée d'emprunt Années	moins de 10 ans	10 à 15 ans	15 à 20 ans	20 à 25 ans	25 à 30 ans	30 ans et plus
2001	11,6	26,7	45,3	15,6	0,7	0,1
2002	10,8	23,8	42,4	21,8	1,1	0,1
2003	9,50	21,9	38,5	27,7	2,3	0,1
2004	9,6	20,1	33,6	30,7	5,9	0,1
2005	6,5	16,3	30,1	30,7	16,2	0,2
2006	3,9	13	26,9	31,1	24,2	0,9
2007	3,4	11	22,4	30,5	29,1	3,6
2008	3,7	12,3	23,2	31,3	26,7	2,8
2009	4,4	13,5	25,6	30,0	25,4	1,1
2010	4,7	15,4	26,4	29	23,5	1
Sept 2011	4,9	15,7	24,4	29,4	24,4	1,2

Source : L'observatoire Crédit Logement/CSA

Evolution de la durée moyenne d'un crédit

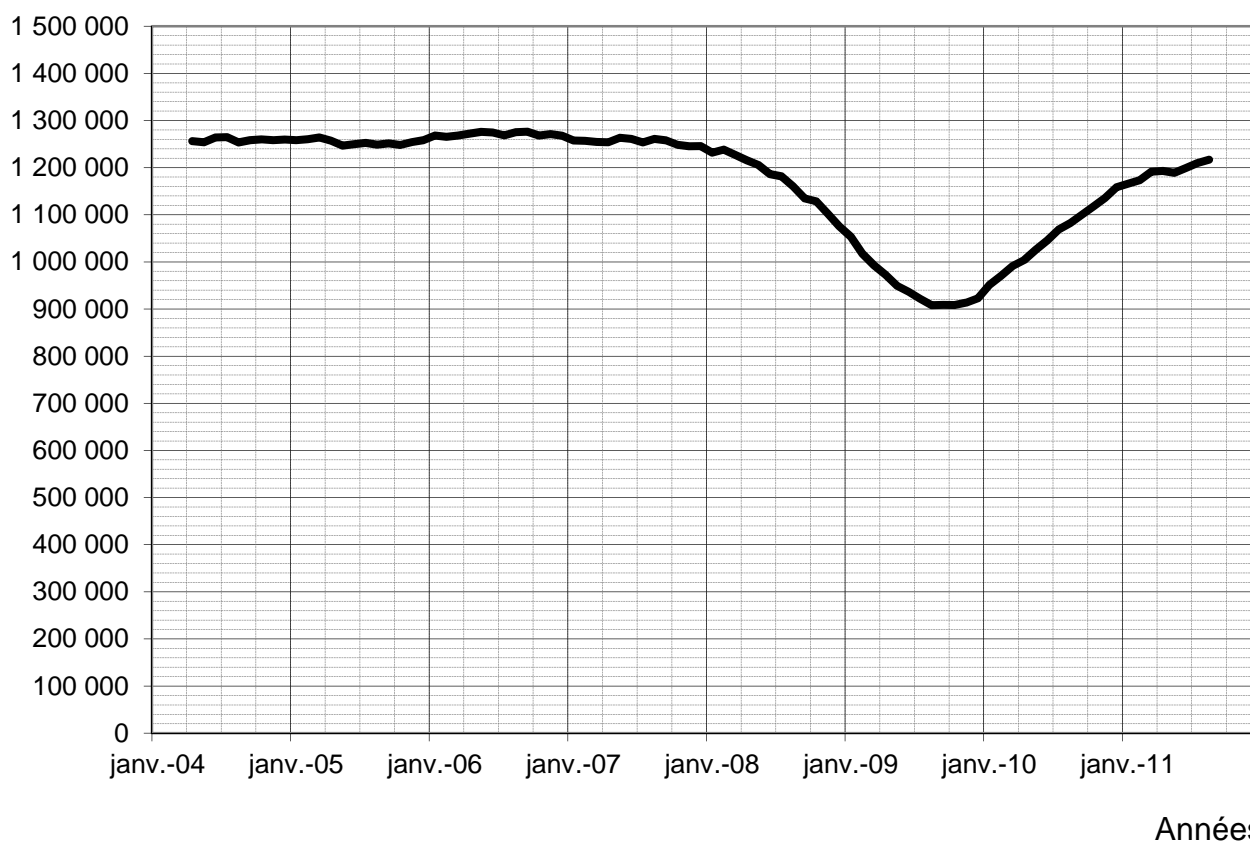
Durée en mois



Source : L'observatoire Crédit Logement/CSA

Annexe 2 : Evolution des ventes immobilières en France (2004-2011)

Nombre de ventes



Source : Conseil Général de l'environnement et du développement durable, Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

Annexe 3 : L'activité immobilière est restée dynamique au premier semestre 2011

Sur les six premiers mois de 2011, la production de crédits immobiliers a continué à progresser à un rythme très soutenu, de 17,5% en glissement annuel, même s'il a ralenti par rapport à la même période de l'an dernier (+53,9%), selon une étude de l'Observatoire Crédit Logement/CSA publiée mercredi. Le dynamisme du marché n'a pas été affecté par la remontée des taux d'intérêt qui s'est amorcée en fin d'année dernière. Ils ont grimpé, hors assurance, depuis novembre 2010, pour s'établir à 3,90% en juin, soit pratiquement le niveau qui était le leur en septembre 2009 (3,89%).

L'année 2010, marquée par un "très fort redémarrage" après deux années de dépression, avait profité des dispositions publiques contenues dans le plan de relance, du repli des taux d'intérêt et de l'offre de crédit très dynamique. [...]. Pour l'instant, la hausse observée des taux d'intérêt a pu être en partie compensée par un allongement des durées des crédits immobiliers, qui ont atteint 215 mois en moyenne en juin et par un accroissement de l'apport personnel, qui a tiré profit du redémarrage du marché de la revente.

L'Observatoire Crédit Logement/CSA prévoit toutefois une stabilisation de la production de crédits en 2011. Le ralentissement de la hausse des prix observé ces derniers mois reste timide. Le coût moyen des opérations atteint 199 200 euros, contre 188 200 euros un an plus tôt, selon l'Observatoire du Crédit Logement.

Côté perspectives, l'Observatoire anticipe une hausse des prix sur le marché de l'ancien comprise entre 6% et 7% en 2011, moindre qu'en 2010 (+7%), mais ses auteurs s'attendent à ce qu'elle "ne bloque pas le marché". Selon ces derniers, le nombre de logements anciens acquis par les ménages cette année devrait s'accroître "de l'ordre de 7% à 8%".

En un an, le revenu moyen des emprunteurs est passé de 59 700 euros à 61 100 euros, toujours selon le Crédit Logement. Un signe que les candidats les plus modestes renoncent à leurs projets ? Entre novembre et aujourd'hui, les ménages ont perdu 6,4% de leur pouvoir d'achat immobilier. Pour emprunter 150 000 euros sur 20 ans, ils doivent justifier d'un revenu mensuel net de 2784 euros contre 2607 en novembre. [...]

Au mois de mars, la durée moyenne des prêts a atteint son plus haut niveau depuis deux ans, à 217 mois, soit un peu plus de 18 ans. Les crédits supérieurs à 25 ans représentent maintenant 27% des prêts, contre seulement 25,8% fin 2010. Enfin, la solvabilité des acheteurs serait aussi dopée par la reprise du marché de la revente. Les particuliers qui peuvent se permettre de revendre leurs résidences principales bénéficient mécaniquement d'un apport personnel plus important, en hausse de 1% sur un an, surtout chez les foyers aisés. Quant au nouveau prêt à taux zéro, difficile de mesurer ses premiers effets. Par rapport aux anciens dispositifs - le crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunts notamment - il n'apporterait que 1,1% de solvabilité supplémentaire dans le neuf et 0,6% dans l'ancien. Son impact sur les ménages modestes n'a pas encore été évalué.

L'expansion.com, 20 juillet 2011

Annexe 4 : Immobilier 2012, de nombreux changements à venir pour le logement

Le gouvernement cherche différents moyens de réduire ses dépenses pour tenter de faire face à ses dettes. Or le soutien du marché immobilier par différents mécanismes d'aides coûte plusieurs milliards d'euros par an à l'État. Toutes les mesures d'aides au logement vont donc être passées au peigne fin afin d'y trouver des sources d'économies.

En ce qui concerne l'accession à la propriété, le nouveau prêt à taux zéro de 2011 pourrait être modifié dès 2012. On a entendu parler cet été d'une possible fusion entre le prêt à taux zéro à l'accession sociale et l'éco-PTZ. Benoist Apparu, secrétaire d'État au Logement, a confié que si cette mesure devait se faire, cela ne serait pas avant 2012.

Alors que le gouvernement se félicite du succès du PTZ Plus (plus de 200 000 ont déjà été signés depuis le début de l'année), les promoteurs commencent à critiquer les changements survenus sur la défiscalisation Scellier en 2011 et sur le fait que les montants alloués au prêt à taux zéro sont fortement utilisés pour des achats dans l'immobilier ancien.

En effet, les chiffres pour le logement neuf au 1er semestre 2011 sont très mauvais et les promoteurs français commencent à s'inquiéter de la prochaine diminution des avantages de la loi Scellier pour 2012. Ils préféreraient que les efforts financiers de l'État se dirigent sur la construction plutôt que sur les logements anciens.

Alors que les prix ne cessent d'augmenter et que les caisses de l'État se vident, il va peut-être falloir songer à augmenter l'offre (réduire le prix du foncier, faciliter les constructions, etc.) plutôt qu'à chercher à soutenir la demande à tout prix et à entretenir la bulle immobilière Française.

Réduire les dépenses n'est qu'une partie de la solution. L'augmentation des impôts sera l'autre cheval de bataille du gouvernement. Les principaux changements à attendre du côté de l'immobilier concernent l'augmentation des impôts sur les plus-values immobilières.

Plusieurs modifications sont à l'étude :

- Réduction du taux d'abattement de 10 % par an à 5 % par an (après 5 ans de détention)
- Augmentation des taxes sur les terrains à bâtir dans les zones en fort déficit foncier.
- Contribution CSG / CRDS (prélèvements sociaux) dès le 1er euro de plus-value et sans prise en compte d'abattements.
- Taxation des plus-values sur les résidences principales, jusqu'à présent exonérées.

Enfin, d'autres augmentations d'impôts sont à prévoir pour le logement. Il s'agit des hausses des impôts locaux ! Les taxes d'habitation et taxes foncières ont déjà bien augmenté en 2010. Il faut s'attendre à de nouvelles hausses sensibles dans les années qui viennent pour que les collectivités puissent boucler leurs prochains budgets.

CAPGEMINI consulting, 10 août 2011