

BREVET DE TECHNICIEN SUPÉRIEUR

BANQUE

PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

ÉCONOMIE GÉNÉRALE ET ÉCONOMIE D'ENTREPRISE

SESSION 2013

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 1/6 à 6/6.**

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR – FINANCIERS		SESSION 2013
Économie Générale et Économie d'Entreprise	ECOGEN	Page 1 sur 6

PREMIÈRE PARTIE : TRAVAIL MÉTHODOLOGIQUE (10 points)

À partir de vos connaissances et des annexes 1, 2, 3, et 4, vous répondrez aux questions suivantes :

- 1- Analysez les principales évolutions de la consommation des ménages en France depuis 15 ans.
- 2 - Caractérisez les évolutions depuis 15 ans de la part des dépenses liées au logement pour chacune des catégories de ménages (en fonction du statut d'occupation et du niveau de vie).
- 3 - Analysez, en mobilisant les mécanismes économiques qui vous semblent pertinents, ces évolutions.
- 4 - Identifiez les conséquences économiques et sociales de l'évolution des dépenses liées au logement pour chacun des acteurs économiques.

DEUXIÈME PARTIE : DÉVELOPPEMENT STRUCTURÉ (10 points)

Dans un contexte de crise économique, de nombreuses entreprises françaises font le choix d'un développement à l'international.

Dans un développement structuré, comportant une introduction et une conclusion, vous traiterez le sujet suivant :

Quels sont les enjeux pour une entreprise d'une stratégie d'internationalisation ?

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR – FINANCIERS		SESSION 2013
Économie Générale et Économie d'Entreprise	ECOGEN	Page 2 sur 6

Annexe 1 : Évolution de la consommation des ménages en France (en %)

Postes	1996	2006	2009	2010	2011
Alimentation et boissons non alcoolisées	14,7	13,7	13,6	13.4	13.6
Boissons alcoolisées et tabac	3,4	3	2,9	3.2	3.2
Articles d'habillement et chaussures	5,7	4,7	4,4	4.4	4.3
Logement, chauffage, éclairage	23,5	25,2	25,7	25.6	25.3
Équipement du logement	6,2	5,9	5,9	5.8	5.8
Santé (à la charge des ménages)	3,3	3,4	3,8	3.9	3.9
Transport	15,1	14,7	14 ,3	14	14.5
Communication	1,9	2,8	2,7	2.8	2.6
Loisirs et culture	8,6	9,3	9,1	8.6	8.4
Education (à la charge des ménages)	0,6	0,7	0,9	0.9	0.9
Hôtels, cafés et restaurants	5,7	6,2	6,1	7	7
Autres biens et services	12,1	11,2	11,3	11	11
Dépenses de consommation des ménages (Total)	100 %	100 %	100 %	100 %	100%

Source : www.insee.fr

Annexe 2 : Taux d'effort médian des ménages selon le statut d'occupation et le niveau de vie

	Taux d'effort médian en 2010 (%)	Évolution du taux d'effort (points)	
		1996-2006	2008-2010
Ensemble (*)	18,5	0,8	0,1
En fonction du statut d'occupation			
Locataires du secteur privé	26,9	3,1	1,0
Locataires du secteur social	20,1	1,0	- 0,3
Accédants à la propriété (premier accès)	27,2	0,6	0,8
Propriétaires non accédants (déjà propriétaires)	9,5	- 0,5	0,5
En fonction du niveau de vie			
25 % des ménages les moins riches	23,6	2,8	0,6
Locataires du secteur privé	33,6	7,6	1,9
Locataires du secteur social	20,2	1,8	- 1,3
Accédants à la propriété	n.s. ¹	3,4	n.s. ¹
Propriétaires non accédants	15,4	1,4	1,3
25 % des ménages les plus riches	11,0	- 1,5	0,1
Locataires du secteur privé	18,8	- 0,2	- 1,1
Locataires du secteur social	n.s. ¹	- 0,2	n.s. ¹
Accédants à la propriété	22,5	1,4	0,5
Propriétaires non accédants	7,1	- 0,5	0,5

Le taux d'effort est égal au rapport entre la dépense en logement d'un ménage et son revenu.

(*) En 2010, 50 % des ménages consacrent en moyenne 18,5 % de leur budget aux dépenses de logement. Cette part a progressé, de 0,8 point entre 1996 et 2006, de 0,1 point de 2006 à 2008.

Source : www.insee.fr

¹ Le taux d'effort est non significatif compte tenu du faible nombre d'accédants à la propriété parmi les ménages les moins riches

Annexe 3 : L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans

Depuis quinze ans, les prix du logement en France connaissent une évolution apparemment déconnectée de celle des loyers :

- les loyers, à surface et qualité constantes, ont globalement évolué comme le revenu disponible moyen. La dépense de logement a néanmoins augmenté, compte tenu de l'élévation de la taille moyenne et de la qualité des logements. Ce mouvement n'est pas homogène sur le territoire et entre les différentes catégories de revenus ;
- en revanche, les prix d'acquisition ont doublé et cette hausse généralisée ne semble pouvoir être expliquée que marginalement par l'augmentation du coût de la construction ou un déficit généralisé de construction.

La croissance relativement modérée des loyers infirme l'hypothèse d'une pénurie généralisée de logements. En revanche, la rareté du foncier dans les zones les plus demandées contribue probablement assez fortement à la hausse des prix. Cette hausse a aussi été favorisée par l'amélioration de la capacité d'emprunt des ménages, alliée à une fiscalité favorable, qui alimente la demande.

Si la première phase de hausse pouvait paraître cohérente avec la baisse des taux d'intérêt, il semble aujourd'hui probable que celle-ci ait biaisé les anticipations à la hausse, créant une bulle sur le marché immobilier français. Il n'est pas impossible que cette surévaluation soit confortée par les ménages déjà propriétaires qui sont en quelque sorte "immunisés" contre l'augmentation, tandis que les nouveaux entrants connaissent plus de difficulté.

Dans l'éventualité où une telle bulle viendrait à se dégonfler, ses effets néfastes pourraient néanmoins être relativisés, d'une part parce que l'endettement des ménages reste limité et d'autre part parce que le secteur de la construction n'est pas hypertrophié en France, contrairement à la situation qui prévalait en Irlande ou en Espagne avant 2008.

[...]

Le logement constitue un bien atypique. D'une part, ses délais de construction et de livraison peuvent induire des cycles de prix de forte ampleur à moyen terme. D'autre part, son prix incorpore celui du foncier, dont la rareté intrinsèque peut entraîner, en cas de hausse de la demande, une augmentation permanente des prix.

L'évolution des prix du logement en France sur 25 ans, Centre d'Analyse Stratégique, *Note d'analyse*, avril 2011, www.strategie.gouv.fr

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR – FINANCIERS		SESSION 2013
Économie Générale et Économie d'Entreprise	ECOGEN	Page 5 sur 6

Annexe 4 : Comment expliquer que les loyers pèsent de plus en plus lourd ?

[...]

Pour Jérôme Accardo et Fanny Bugeja, l'explication réside dans la dégradation du niveau de vie des locataires, « Ce n'est pas le loyer qui a crû par rapport au revenu moyen mais la catégorie des locataires qui a décroché : elle s'est progressivement vidée des ménages disposant de ressources financières suffisantes pour concrétiser un projet d'accession à la propriété ou pour devenir propriétaires », écrivent les économistes. Avec un parc locatif accueillant toujours plus de ménages jeunes, célibataires et aux revenus modestes, le CREDOC (Centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie) souligne « la paupérisation relative » des locataires. Ces derniers ont des revenus inférieurs de 11 % à la moyenne quand les propriétaires sans emprunt ont un revenu supérieur de 7 %. Et d'évoquer « une nouvelle ligne de fracture sociale » entre des propriétaires qui voient leur patrimoine s'apprécier et des locataires « se sentant de plus en plus vulnérables et déclassés socialement ».

FRÉDÉRIC SCHAEFFER, Les Echos
source : www.lesechos.fr en date du 5 juin 2012

BREVET DE TECHNICIEN SUPERIEUR – FINANCIERS		SESSION 2013
Économie Générale et Économie d'Entreprise	ECOGEN	Page 6 sur 6