

C1293

**Ecole Normale Supérieure de Cachan**

61 avenue du président Wilson  
94230 CACHAN

---

Concours d'admission en **1<sup>ère</sup> année**  
**Economie et Gestion Option 1 – économique et de gestion**  
**Session 2012**

---

## **Épreuve à Options**

---

Durée : **4 heures**

---

Chaque candidat devra composer sur **l'une des 2 options** suivantes :

- Option **Dominante Economique**
- Option **Dominante Gestion**

*Chaque candidat doit obligatoirement traiter le sujet qui correspond à l'option qu'il a choisie irréversiblement au moment de son inscription.*

## DOMINANTE ÉCONOMIQUE

---

**Sujet :** « Le développement du secteur financier est-il un vecteur de croissance ?  
Les enseignements de l'histoire économique au 20<sup>e</sup> siècle »

## DOMINANTE GESTION

---

*L'utilisation de la liste des comptes du Plan Comptable Général est autorisée. Le prêt de ce document est interdit entre candidats pendant l'épreuve.*

*L'usage de calculatrices électroniques de poche à alimentation autonome, non imprimantes et sans document d'accompagnement, est autorisé, une seule à la fois étant admise sur la table ou le poste de travail, et aucun échange n'est autorisé entre les candidats.*

**Vous indiquerez avec précision chaque question traitée ; toute réponse devra être justifiée.**

**Si le texte du sujet, de ses questions ou de ses annexes vous conduit à formuler une ou plusieurs hypothèses, il vous est demandé de la (ou les) mentionner explicitement dans votre copie.**

**Les 3 parties sont indépendantes.**

**Le barème est donné à titre indicatif.**

### Cas Bois du Calvados

La Société Bois du Calvados (sigle SBC) créée en 1921 avait pour activité initiale l'import/export de bois exotiques. Après une période d'apogée dans la période d'après-guerre, la société a progressivement décliné et s'est vidée de sa substance pour ne détenir que quelques actifs immobiliers hérités de ses activités historiques. Suite à l'acquisition de plusieurs sociétés civiles immobilières fin 2005, la SBC est devenue une société foncière.

Parallèlement au développement de son patrimoine, la SBC s'est introduit sur Euronext en novembre 2006 et a réalisé plusieurs opérations d'appel public à l'épargne.

#### Répartition actuelle de l'actionnariat de la SBC

Management	39%
Institutionnels et Financiers	22%
Flottant	20%
Actionnaires Historiques	19%
Total	100%

Au 30 juin 2011, les actifs immobiliers du Groupe SBC (constitué de la Société SBC et de ses filiales) s'élèvent à près de 300 millions d'euros (M€), représentent plus de 200 000 m<sup>2</sup> et rapportent des loyers bruts annuels de 17M€.

La valeur locative de marché de ce patrimoine (c'est-à-dire le potentiel) est plus proche de 21M€ ce qui représente une possibilité d'accroissement de 25% des revenus du groupe.

Ce portefeuille s'organise sur plusieurs marchés : bureaux, commerces et habitations. Ils sont segmentés en deux catégories :

- **Les actifs dits « stabilisés »**, qui présentent un revenu locatif proche de la valeur locative de marché et offrent au groupe un cash-flow récurrent sécurisé ; et
- **Les actifs dits « value added »**, qui présentent un revenu locatif inférieur à leur valeur locative de marché et qui nécessitent donc la mise en œuvre d'une stratégie de création de valeur : commercialisation des espaces vacants, repositionnement des immeubles, rénovations, etc. Il est à noter que tous les actifs « value-added » sont des commerces.

#### Composition des actifs immobiliers du groupe SBC

Commerces stabilisés	41%
Commerces « value-added »	22%
Bureaux	35%
Habitations	2%
Total	100%

### **I. Analyse du contexte, de la stratégie et de l'organisation (5 points)**

Il vous est demandé de répondre en quelques lignes (15/20 lignes maximum par question) aux points suivants à partir de la présentation de la SBC ci-dessus (l'utilisation des comptes de l'annexe 1 n'est pas nécessaire) et de vos connaissances.

Veillez à apporter un regard critique et utiliser des concepts et outils théoriques précis quand cela est possible.

- 1) Commentez le virage stratégique réalisé par la SBC en 2005. Connaissez-vous d'autres entreprises ayant entrepris un tel virage stratégique ? Pouvez-vous donner un (ou des) exemple(s) ?
- 2) Commentez la répartition de l'actionnariat de la SBC. Pensez-vous qu'il serait aisé pour une autre société de prendre le contrôle de la SBC ? Dans quelles conditions ?
- 3) Définissez la notion de rentabilité. Comment la SBC peut-elle accroître sa rentabilité ? Cela passe-t-il nécessairement par l'augmentation du chiffre d'affaires ?
- 4) Quels sont les types de risques auxquels la SBC doit faire face ? Etablissez, pour les dirigeants de la société, une liste de ces risques et des indicateurs pour les mesurer.
- 5) On vous informe que les capitaux propres de la société SBC s'élèvent à 33 M€ et que la société SBC détient quasiment à 100% toutes ses filiales. Par quel(s) mécanisme(s) le groupe SBC peut-il détenir des actifs immobiliers de 300 M€ ?

**ATTENTION : Les parties suivantes (II et III), traitant de comptabilité et d'analyse financière s'appuient sur les comptes de la société SBC (et non ceux du groupe). On vous rappelle qu'à l'instar de toutes les sociétés françaises, les comptes de la société SBC suivent les normes françaises du PCG.**

## **II. Comptabilité (5 points)**

### **A. Créances douteuses**

Les principaux revenus de la SBC sont constitués par les loyers payés par les locataires. Or il arrive que certains tardent parfois à payer...

On vous présente le cas suivant et **on vous demande d'enregistrer les écritures comptables nécessaires (entre le 30/12/2011 et fin avril 2012), en expliquant votre démarche.**

Nous sommes au **30/12/2011**. Deux locataires ont demandé des délais supplémentaires pour payer leurs loyers.

- Le premier client, la société Ariane, doit 15 000€ à la SBC. Après de multiples relances, la société Ariane s'est engagée à payer au moins 10 000€ sur le total de ses impayés au plus tard fin avril.
- Le deuxième client, la société Arthur, connaît des difficultés encore plus grandes. Elle a des impayés de 70 000€. Elle a demandé un délai de paiement et assuré M. Nicolas, le responsable financier de la SBC, de son paiement le 30/01/2012. La SBC a accepté ce délai. Cependant M. Nicolas est assez dubitatif et espère au mieux récupérer 50% de la créance.

Il s'avère **début janvier 2012** que la société Arthur fait finalement faillite et devant l'ampleur de ses dettes, la société SBC est sûre de ne rien pouvoir récupérer.

La société Ariane, quant à elle, indique à M. Nicolas que sa situation financière s'améliore **début mars 2012**. M. Nicolas pense alors pouvoir recouvrer 90% de la créance.

**Au 30/04/12** la société Ariane paye 85% de sa créance pour solde de tout compte.

### **B. VMP**

La SBC place une partie de sa trésorerie en VMP, c'est également M. Nicolas qui a cela en charge.

- Il a ainsi acheté 2000 actions LLI au prix de 27€ chacune au 01/07/09. Au 31/12/09, elles valaient 30€, au 31/12/2010 25€ et, au 31/12/2011, 32€.

- Il a également acheté des actions MMO (700 au prix de 55€ l'une au mois de septembre 2009). Au 31/12/09, les actions MMO valaient 50€, au 31/12/2010 54€, au 31/12/2011 45€.

- Au 31/12/2010, M. Nicolas vend 800 de ses actions LLI et, au 31/12/2011, il vend 500 actions MMO.

- 1) On vous demande d'enregistrer les opérations afférentes à ces VMP de juillet 2009 au 31/12/2011.
- 2) Pouvez-vous expliquer votre démarche et expliciter les principes comptables sous-jacents aux opérations que vous enregistrez ?
- 3) Si M. Nicolas s'occupait également des comptes consolidés, devrait-il procéder autrement ? On ne vous demande pas d'écriture, simplement des explications.

### **III. Analyse financière (10 points)**

Pour cette partie (A. et B.), vous disposez en Annexe 1 des comptes de la société SBC.

#### **A. Etude du bilan et du compte de résultat (5 points)**

- 1) La SBC est-elle une entreprise de distribution ou de production ? Quels sont les éléments des comptes qui vous permettent de justifier votre réponse ?
- 2) Quels sont les postes du compte de résultat les plus stratégiques pour la société SBC ? Est-ce habituel ?
- 3) Calculez les Soldes Intermédiaires de Gestion pour 2010 et 2011 ainsi que la CAF. Commentez leur évolution.
- 4) Commentez la composition de l'actif immobilisé. A quoi cela est-il dû ?
- 5) Commentez l'endettement de la société. Quel(s) ratio(s) peut-on utiliser pour l'apprécier ?
- 6) Calculez le Fonds de roulement, le Besoin en fonds de roulement et la trésorerie pour 2010 et 2011. Commentez leur évolution.

#### **B. Tableaux de flux (5 points)**

- 1) Il vous est demandé de construire le tableau de financement (appelé également « tableau de flux de fonds ») de la société SBC pour 2011 en explicitant vos calculs et vos hypothèses le cas échéant.

Les informations supplémentaires suivantes vous sont précisées :

- Il n'y a pas eu de cession d'immobilisation corporelle en 2011
- Il n'y a pas eu d'acquisition d'immobilisation financière en 2011
- Les cessions d'immobilisations financières concernent exclusivement des prêts
- La SBC a souscrit un nouvel emprunt de 10 M€ en 2011
- Toutes les créances sont liées à l'exploitation

On vous rappelle, pour vous aider, en Annexe 2, les principes de construction de ce tableau.

- 2) Commentez le tableau obtenu
- 3) Expliquez les différences entre un tableau de financement et un tableau de flux de trésorerie (en termes d'objectifs, de structure etc.). Quel est le tableau de flux le plus important selon votre opinion pour l'analyse financière ?

<b>Annexe 1 : Les comptes 2010 et 2011 de la SBC</b>
--

**Bilan (en milliers d'euros)**

Actif	30/06/2011			30/06/2010		
	Brut	Amort & Depr	Net	Brut	Amort & Depr	Net
<b>Actif immobilisé</b>	<b>91 070</b>	<b>10 004</b>	<b>81 066</b>	<b>92 383</b>	<b>7 843</b>	<b>84 540</b>
Immo corp	34 647	8 440	26 207	32 204	6 487	25 717
<i>Terrains</i>	<i>5 934</i>	<i>3 305</i>	<i>2 629</i>	<i>5 934</i>	<i>2 805</i>	<i>3 129</i>
<i>Constructions</i>	<i>28 713</i>	<i>5 135</i>	<i>23 578</i>	<i>26 270</i>	<i>3 682</i>	<i>22 588</i>
Immo fin	56 423	1 564	54 859	60 179	1 356	58 823
<b>Actif circulant</b>	<b>22 193</b>	<b>2 189</b>	<b>20 004</b>	<b>17 926</b>	<b>431</b>	<b>17 495</b>
Créances	19 263	2 187	17 076	17 072	429	16 643
VMP	148	2	146	67	2	65
Disponibilités	2 782	0	2 782	787	0	787
<b>Total actif</b>	<b>113 263</b>	<b>12 193</b>	<b>101 070</b>	<b>110 309</b>	<b>8 274</b>	<b>102 035</b>

Passif	30/06/2011	30/06/2010
<b>Capitaux propres</b>	<b>33 118</b>	<b>36 661</b>
Capital social	50 504	50 504
Report à nouveau	-13 843	-11 364
Résultat	-3 543	-2 479
<b>Dettes</b>	<b>67 952</b>	<b>65 374</b>
Dettes financières	59 521	52 435
Fournisseurs	1 263	640
Dettes fisc et soc	931	815
Autres dettes	6 237	11 484
<b>Total passif</b>	<b>101 070</b>	<b>102 035</b>

nb : il n'y a pas de concours bancaire courant

**Compte de résultat (en milliers d'euros)**

	30/06/2011	30/06/2010
<b>Produits d'exploitation</b>	<b>4 256</b>	<b>4 460</b>
Prestations de services	4 062	4 454
Autres produits d'exploitation	12	6
Reprises sur dépréciations	182	
<b>Charges d'exploitation</b>	<b>7 516</b>	<b>5 627</b>
Autres achats et charges externes	2 915	3 077
Impôts, taxes et versements ass	428	535
Salaires et traitements	196	485
Charges sociales	84	174
Dotations aux amortissements	1 352	1 171
Dotations aux dépréciations	2 541	185
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>-3 260</b>	<b>-1 167</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>4 332</b>	<b>4 698</b>
De participations	3 723	2 107
Intérêts et produits assimilés	204	375
Reprises sur provisions	348	2 208
Produits nets sur cessions VMP	57	8
<b>Charges financières</b>	<b>4 088</b>	<b>5 929</b>
Dotations dépréciations	556	740
Intérêts et charges assimilées	3 472	4 496
Charges nettes sur cessions VMP	60	693
<b>Résultat financier</b>	<b>244</b>	<b>-1 231</b>
<b>Résultat courant avant impôts</b>	<b>-3 016</b>	<b>-2 398</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	<b>71</b>	<b>77</b>
Sur opérations de gestion	71	77
Sur opérations en capital	0	0
<b>Charges exceptionnelles</b>	<b>100</b>	<b>158</b>
Sur opérations de gestion	100	158
Sur opérations en capital	0	0
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-29</b>	<b>-81</b>
Impôts sur les bénéfices	498	0
<b>Total des produits</b>	<b>8 659</b>	<b>9 235</b>
<b>Total des charges</b>	<b>12 202</b>	<b>11 714</b>
<b>Bénéfice ou perte</b>	<b>-3 543</b>	<b>-2 479</b>



## Annexe 2 : Principes de construction des tableaux de financement

Le tableau de financement (ou « tableau de flux de fonds ») se compose de deux parties :

- La première correspond à la variation du FR (une colonne pour les flux de ressources, une colonne pour les flux d'emplois). La différence entre les deux colonnes correspond à la variation du FR.

FLUX D'EMPLOIS		FLUX DE RESSOURCES	
Dividendes		CAF	
Acquisitions d'immobilisations		Cessions d'immobilisations	
-incorporelles		-incorporelles	
-corporelles		-corporelles	
-financières		Réductions d'immobilisations financières	
Remboursement dettes financières		Augmentation du capital social	
		Augmentation des dettes financières	
TOTAL EMPLOIS		TOTAL RESSOURCES	
VARIATION FR (si positive)		VARIATION FR (si négative)	

- La deuxième partie correspond à la variation du BFR et de la trésorerie. La variation du BFR est elle-même décomposée entre la variation du BFRE (BFR d'exploitation) et du BFRHE (BFR hors exploitation). Les montants de variation sont à inscrire soit dans la colonne BESOIN, soit dans la colonne DEGAGEMENT.

	BESOIN (1)	DEGAGEMENT (2)	SOLDE (2)-(1)
VARIATION EXPLOITATION			
Stocks			
Créances d'exploitation			
Dettes d'exploitation			
Solde			
VARIATION HORS EXPLOITATION			
Créances hors exploitation			
Dettes hors exploitation			
Solde			
VARIATION TRESORERIE			
Actif de trésorerie			
Passif de trésorerie			
Solde			
TOTAL SOLDE			

Fin de l'épreuve