

**Association Française des  
Conseils en Gestion de Patrimoine Certifiés  
CGPC**

**Membre du Financial Planning Standards Board**  
*Association déclarée loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 (et textes subséquents)*

---

**EXAMEN DE CERTIFICATION**

**2007**

---

**Unité de valeur 5**

**CORRIGÉ**

**Synthèse - Diagnostic et conseil patrimonial global**

*Durée : 4 heures*

*Coefficient 2*

*Documents à disposition : Néant*

---

Siège social : 5, rue Tronchet - 75008 PARIS

Tel. 01 40 06 08 08 - Fax. 01 40 06 96 23

e-mail : [info@cgpc.net](mailto:info@cgpc.net)

Web : [www.cgpc.net](http://www.cgpc.net)

## REMARQUES PRELIMINAIRES

L'objectif de cette UV de synthèse sera de faire comprendre à votre lecteur (LE CLIENT) votre démarche de Conseil en Gestion de Patrimoine selon les principes méthodologiques suivants:

- ✓ D'où part-on ?
- ✓ Pour atteindre quels objectifs ?
- ✓ Par quels moyens ?

Le résultat attendu n'est pas de vous faire réaliser un travail de rédaction de type académique non plus que de vous demander une présentation exhaustive des solutions que vous proposerez.

Au plan de la forme ce travail écrit devrait constituer la trame de ce que serait le rapport oral de votre diagnostic et de vos conclusions argumentées. Préférez des phrases courtes et précises à de longs développements confus.

## Présentation

Licencié à 58 ans ! L'occasion inespérée de recevoir dans 3 semaines un chèque de 500 000 € qui, après impôt (120 000 €) permettra à Monsieur Lheureux de vivre encore plus sereinement que par le passé.

Monsieur Lheureux est (était) Directeur de la Recherche d'un groupe pharmaceutique (salaire brut annuel 200 000 €) et il va rejoindre un de ses anciens collègues pour restructurer son département Recherche. Durée de la mission : 4 ans. Salaire brut annuel: 150 000 €. Risque a priori nul.

Monsieur Lheureux est marié (séparation de biens). Son épouse (d'un âge équivalent) est artiste peintre mais exerce ses talents plus par passion que par appétit financier et ne tire pas de profit de son activité. Les enfants de Monsieur et Madame Lheureux (2 garçons de 30 ans et 28 ans) ont fait de brillantes études. Ils sont maintenant mariés et totalement indépendants financièrement de leurs parents. A noter que le fils aîné ne s'entend plus avec sa mère qui s'était opposée à son mariage.

Monsieur Lheureux ne s'est jamais intéressé aux placements boursiers auxquels il a toujours préféré l'immobilier. L'état de son patrimoine figure en annexe.

Son budget dégage aujourd'hui une capacité d'épargne (voir annexe). Ils vivent confortablement et souhaitent maintenir un tel niveau de vie à court, moyen et long termes, en particulier lorsqu'à la fin de la mission qu'il vient d'accepter Monsieur Lheureux fera valoir ses droits à la retraite.

Concernant la retraite, Monsieur Lheureux pourra bénéficier de son taux plein à 61 ans et demi. Compte tenu de son historique de carrière et de la prise en compte de son nouveau salaire, sa retraite brute devrait se situer aux environs de 80 000 €.

Les questions que se pose Monsieur Lheureux :

- Il souhaite profiter de votre rencontre pour faire le point sur les forces et faiblesses de sa situation patrimoniale. Il est prêt à envisager des réallocations d'actifs si vous le pensez utile, sachant que Monsieur et Madame Lheureux ne s'intéressent que très peu aux questions financières et ont une grande aversion au risque.
- Dans l'immédiat Monsieur Lheureux accepte difficilement d'avoir à supporter une surcharge d'impôt liée à son licenciement, considérant que cette indemnisation est le juste retour de plus de 35 ans d'années d'effort. « On » lui a parlé de solutions « défiscalisantes » et voudrait vous entendre sur le sujet....
- Concernant la retraite, Monsieur Lheureux a entendu parler d'une possibilité qui lui serait offerte de racheter des trimestres. Cette opération permettrait de réaliser immédiatement une économie d'impôt et de bénéficier alors d'une pension significativement améliorée... Il souhaiterait que vous l'aidiez dans cette réflexion. D'ailleurs, Monsieur Lheureux a suivi, sans donner suite, la mise en place d'un PERCO dans l'entreprise qu'il quitte mais celle qu'il rejoint envisage d'en créer un... Le PERP, autre produit retraite, serait-il un produit adapté pour lui ?
- A terme Monsieur Lheureux veut protéger son épouse qui ne pourra jamais compter sur des ressources propres significatives. Il envisage d'acheter un nouvel appartement qui lui garantirait des loyers s'il venait à disparaître. L'investissement dans un nouveau studio pourrait représenter un débours de 200.000 € et votre client, qui a toujours réalisé ses

investissements en recourant au crédit s'interroge sur l'opportunité de recourir aujourd'hui à ce type d'investissement d'une part et sur le mode de financement à mettre en place.

- Monsieur Lheureux a lu récemment un article de presse disant que le meilleur moyen de protéger son épouse était, juridiquement de changer de régime matrimonial pour adopter celui de la Communauté Universelle. C'est, paraît-il, compliqué à réaliser et certains spécialistes insistent plus sur les inconvénients que sur les avantages... Tout cela reste bien mystérieux pour lui et il souhaiterait savoir ce que vous pensez sur ce sujet.
- Après avoir répondu à ses questions, Monsieur Lheureux voudrait que vous lui suggériez un plan d'investissement pour les capitaux dont il dispose ou va disposer très bientôt.
- Enfin, avant de vous quitter Monsieur Lheureux a une dernière question à vous poser. Il est venu vous voir après avoir entendu parler de CGPC mais il n'a pas saisi pleinement ce qui différencie un conseiller en gestion de patrimoine « certifié » d'un autre professionnel revendiquant la qualité de conseil en gestion de patrimoine. Merci de lui donner une réponse sur ce point.

**EXAMEN DE CERTIFICATION 2007 - UV5**

Question 1 :

Etablir le diagnostic financier de la famille Lheureux.

**(Barème 15 points)**

Question 2 :

Votre position sur la défiscalisation de l'indemnité de licenciement.

**(Barème 5 points)**

Question 3 :

Préparation de la retraite. Rachat de trimestres. Solutions spécifiques à mettre en place

**(Barème 5 points)**

Question 4 :

Améliorer la protection du conjoint.

**(Barème 5 points)**

Question 5 :

Mise en place d'une stratégie financière.

**(Barème 5 points)**

Question 6 :

CGPC et le Conseil en gestion de Patrimoine.

**(Barème 5 points)**

**Total sur 40 points.**

## SITUATION PATRIMONIALE

---

### ACTIF

<b>IMMOBILIER</b>	<i>Montant en euros</i>		
	<i>Monsieur</i>	<i>Madame</i>	<i>Total</i>
Résidence principale	300 000	300 000	600 000
Résidence secondaire	300 000		300 000
Studio acheté en 1995- Paris XV- Loué	200 000		200 000
Studio acheté en 2000- Paris XVIII- Loué	180 000		180 000
Studio acheté en 2006- Courbevoie- Loué	150 000		150 000
<b>TOTAL (I)</b>	<b>1 130 000</b>	<b>300 000</b>	<b>1 430 000</b>
<b>VALEURS MOBILIERES</b>			
Plan Epargne Entreprise (actions labo XYZ)	130 000		130 000
<b>TOTAL (II)</b>	<b>130 000</b>		<b>130 000</b>
<b>PLANS &amp; COMPTES</b>			
Codevi	5 000	5 000	10 000
Livret B	100 000	50 000	150 000
Sicav monétaires	130 000		130 000
Compte courant	12 000	3 000	15 000
<b>TOTAL (III)</b>	<b>247 000</b>	<b>58 000</b>	<b>305 000</b>
<b>ACTIF TOTAL (I+II+III)</b>	<b>1 507 000</b>	<b>358 000</b>	<b>1 865 000</b>

Voir le passif page suivante

## PASSIF

<b>Crédits Immobiliers</b>	<b>Capitaux restants dus</b>
Studio Paris XV	46 000 € (1)
Studio Paris XVIII	84 000 € (2)
Studio Courbevoie	142 000 € (3)
<b>Total</b>	<b>272 000 €</b>

- (1) Crédit initial : 200.000 € - 15 ans de décembre 1995 à novembre 2010 – 5,30% - Mensualité du remboursement : 1 .290 € - loyer mensuel perçu : 750 €
- (2) Crédit initial : 180.000 € - 12 ans d'octobre 2000 à septembre 2012 – 4,50% - Mensualité du remboursement : 1 .620 € - loyer mensuel perçu : 465 €
- (3) Crédit initial : 150.000 € - 12 ans de novembre 2006 à octobre 2018 – 4,20% - Mensualité du remboursement : 1 .330 € - loyer mensuel perçu : 650 €

## BUDGET

### RESSOURCES :

Salaire de Monsieur :	160 000 €
Loyers encaissés :	20 900 €
<b>Total</b>	<b>180 900 €</b>

### DEPENSES :

IR :	35 000 €
Remboursements d'emprunts :	50 800 €
Taxes d'habitation + taxes foncières :	5 000 €
ISF :	3 500 €
Dépenses courantes :	60 000 €
Loisirs :	20 000 €
<b>Total</b>	<b>174 300 €</b>

## **ELEMENTS DE CORRECTION :**

### **Question 1 : Etablir le diagnostic financier de la famille Lheureux. (Barème 15 points)**

#### **Bilan :**

- Essentiel du patrimoine appartient à Monsieur Lheureux : 80% de l'actif.
- Répartition du patrimoine faisant apparaître une très importante dominante immobilière : 77% de l'actif brut. Faible poids des valeurs mobilières qui, de surcroît, sont représentées par un seul titre. Aucune assurance-vie. Poids des liquidités trop important : 16% de l'actif ou un an et demi du salaire brut de Monsieur Lheureux.
- Risque du patrimoine : toutes les valeurs mobilières sont concentrées sur un titre + il existe un risque de perte des locataires qui entraînerait un alourdissement de la charge de couverture de la dette.

#### **Budget :**

- Equilibré aujourd'hui mais avec un salaire brut de 200 000 € (160 000 € net). Demain réduction de salaire à 150 000 bruts (120 000 nets) => déficit budgétaire va apparaître d'autant plus que l'ISF va augmenter avec l'arrivée de l'indemnité de licenciement (380 000 € => 2 850 € d'ISF en plus).
- Il faut trouver des ressources additionnelles et non créer des charges supplémentaires qui auraient pour effet de déséquilibrer encore davantage le budget (cf l'idée d'investir dans un nouvel appartement à crédit n'est sûrement pas la meilleure).
- Lorsque Monsieur Lheureux prendra sa retraite dans 4 ans son budget sera difficile à boucler. Les ressources baisseront de 120 000 € net à 72 000 € net et les emprunts des 2eme et 3eme appartements seront toujours à rembourser. Cette échéance est trop prochaine pour envisager la mise en place d'un nouvel emprunt.
- En cas de décès de Monsieur, Mme Lheureux ne pourra compter que sur une pension de réversion (40 000 €) mais elle pourra bénéficier de tous les loyers sans avoir à rembourser les emprunts. Paradoxalement, sa situation ne sera pas beaucoup plus difficile que celle que l'on peut escompter pour les prochaines années.
- Le diagnostic réalisé amène à considérer que des réallocations d'actifs doivent être faites simultanément au placement d'argent frais. Une orientation vers des valeurs mobilières, notamment au travers de l'assurance-vie semble s'imposer.

## **Question 2 : La défiscalisation de l'indemnité de licenciement. (Barème 5 points)**

3 axes peuvent être envisagés :

- retraite,
- immobilier,
- industrie.

On rappellera qu'en tout état de cause, il ne faut pas défiscaliser pour le principe mais choisir un projet d'investissement économiquement performant qui éventuellement permettra de réduire l'impôt.

Les placements retraite sont peu performants pour un individu de 58 ans qui dispose d'un capital important et n'a pas besoin de chercher une rente viagère. Ils semblent inadaptés dans ce cas.

Les placements immobiliers bénéficiant d'avantages fiscaux supposent une durée de placement longue et la permanence de revenus élevés, ce qui n'est pas le cas ici. On restera très prudent sur ce type de produits qui, en outre, sont proposés sur le marché à des prix souvent déraisonnables.

Restent les placements de type industriel, seul pourrait être envisagé une « Girardin industriel » qui présente l'intérêt d'être one shot.

## **Question 3 : Préparation de la retraite. Rachat de trimestres. (Barème 5 points)**

Concernant le rachat de trimestres de cotisation CNAV, cette opération n'a pas d'intérêt compte tenu du fait que Monsieur Lheureux envisage de travailler (sans risque de perte de son poste) jusqu'à l'âge du taux plein. Un rachat de trimestres n'apporterait pas de complément de retraite.

Le PERCO ou le PERP sont intéressants pour les personnes jeunes qui pourront cotiser pendant plusieurs années afin de se constituer une rente viagère significative (ce n'est pas le cas ici). En outre, les produits retraite supposent une aliénation du capital. On leur préférera plutôt l'assurance-vie.

## **Question 4 : Protection juridique du conjoint. (Barème 5 points)**

En cas de décès de son mari, Madame Lheureux devrait supporter des droits de succession élevés sur la plus grande partie du patrimoine familial (séparation de biens). Le régime de la Communauté Universelle avec attribution au conjoint survivant paraît constituer une réponse tout à fait adaptée dans la mesure où elle reporte l'ouverture de la succession au 2ème décès. En outre, cela permettrait à Madame Lheureux de ne pas se trouver en situation de démembrement de propriété avec le fils avec lequel elle ne s'entend plus.

La complexité du changement de régime matrimonial (nécessité de faire homologuer le changement de régime par le juge des affaires familiales) a été tout à fait réduite en 2007 et ne constitue plus un problème. L'inconvénient souvent mentionné par les notaires est de ne pas permettre aux enfants de bénéficier deux fois des abattements sur la succession. On peut remédier à cela par des donations du vivant des parents.

Remarque : voir les modifications attendues en matière de succession.

### **Question 5 : Mise en place d'une stratégie financière. (Barème 5 points)**

Les capitaux en jeu sont importants :

- Réallocation du poste PEG aujourd'hui totalement disponible puisque Monsieur Lheureux quitte son entreprise. Ce poste est beaucoup trop risqué et une réallocation ne constituerait pas un acte de défiance par rapport à l'entreprise. Vendre par exemple 100 000 €.
- Réduction du poste des liquidités pour ne conserver que 30 000 € à 40 000 € maximum (-260 000 €). A noter que des placements facilement «liquidables» pourraient être substitués au monétaire. Ils offriraient en tout état de cause l'avantage d'une rémunération supérieure.
- Placement des 380 000 € qui vont être reçus après la cessation d'activité.

On insistera sur le fait que ni Monsieur ni Madame Lheureux ne sont des gestionnaires avertis. On leur conseillera de donner un mandat de gestion à un professionnel qui ne manquera pas de leur faire des rapports réguliers et documentés et qui sera clair dans la tarification de ses prestations.

Monsieur et Madame Lheureux sont averses au risque. On leur rappellera que le risque est moins lié à une classe d'actifs qu'à une adéquation à la durée d'investissement.

Un contrat d'assurance-vie pourrait être le support privilégié d'investissement long terme (caractère de réserve). On préférera un contrat multisupport et une diversification géographique et internationale des compartiments.

Les époux Lheureux n'ayant pas de PEA pourraient en ouvrir un chacun pour bénéficier des avantages fiscaux de ce type de support.

L'allocation d'actifs devrait faire une place réelle aux actions et sera rééquilibrée dans le futur au fur et à mesure que le besoin de sécurité l'emportera sur la recherche de la performance à court et moyen termes.

### **Question 6 : CGPC et le Conseil en gestion de Patrimoine. (Barème 5 points)**

Le fait d'être certifié CGPC ne suppose pas seulement la réussite à un examen professionnel portant sur les matières de base de la gestion de patrimoine.

La certification suppose également l'adhésion à un code de déontologie et le respect d'un code de standards et procédures.

La certification suppose également de n'avoir pas fait l'objet d'une condamnation et de pouvoir justifier tout au long de la vie professionnelle des actions de formation.