



Association Française des Conseils en Gestion de
Patrimoine Certifiés

membre de **FP&B**

EXAMEN DE CERTIFICATION ECGP/CFP® JUIN 2024

Epreuve 7 – Oral

LA CONDUITE DES ENTRETIENS CLIENT

CAS N°1 - CAS BIANCA

Préparation : 30 minutes

Durée de l'entretien : 30 minutes

Jury composé de 2 professionnels de la gestion de patrimoine

Le candidat devra considérer le jury comme le (les) client(s).

Le candidat sera évalué sur les critères qui lui ont été communiqués lors de sa convocation.

Siège social : 32, Place Saint-Georges - 75009 PARIS

Tel. 01 40 06 08 08 - Web : www.cgpc.fr

Consignes Jury

Les informations manquantes et les compétences attendues sont en bleu.

Rappel : Nous vous demandons de vous reporter à la grille de notation pour vérifier les attendus du titre EXPERT CONSEIL EN GESTION DE PATRIMOINE. Nous vous rappelons qu'en ce qui concerne les préconisations, seules des pistes et leurs justifications par rapport à la situation sont exigées. La durée de l'épreuve de 30 minutes ne permet pas de développement sur les solutions proposées.

Enfin, les solutions proposées dans cette fiche jury ne sont bien sûr pas les seules possibles. Il convient de prendre en compte les pistes proposées par le candidat dès lors qu'elles correspondent à la situation.

Rappel de la situation

M. BIANCA vous reçoit en présence de sa compagne. Il s'agit d'étudier sa situation patrimoniale, celle de sa compagne sera évoquée lors d'un prochain rendez-vous.

M. BIANCA est cadre supérieur, responsable des achats, dans une entreprise de grande distribution. Il est par ailleurs membre du Rotary Club de Nice et joue régulièrement au Golf. Il est né le 04/07/1974. Pas d'enfant.

Son salaire annuel net avant impôts est de 110 k€. TMI 41%

Il vit en union libre avec Mme BERNARD, institutrice. Depuis 10 ans

Mme est née le 02/06/1973 et déclare un salaire annuel de 30 k€ avant impôts. TMI 11%

Mme n'a pas d'enfants, elle a toujours été célibataire.

Mme est membre d'un club de bridge et y organise souvent des réunions d'animations diverses.

M. souhaite investir dans l'immobilier pour profiter de sa capacité d'endettement et préparer la distribution de revenus futurs pour sa retraite prévue dans 15 ans.

Le candidat doit s'enquérir auprès de M. BIANCA de sa capacité d'endettement actuelle, estimée à 30 k€.

M. BIANCA ne souhaite pas avoir à supporter de gestion locative et a entendu parler de SCPI, qui lui permettrait d'investir dans la pierre sans avoir à en supporter la gestion trop contraignante et chronophage pour lui.

Il souhaiterait en savoir davantage et notamment connaître le fonctionnement, les risques et les inconvénients de ce type d'investissement.

Il envisage également de se pacser avec Sarah.

Actuellement locataire, le couple souhaite acheter sa résidence principale mais M. s'inquiète de la protection de Sarah s'il venait à décéder.

Budget consacré à ce projet : 300k€

Financement en totalité par M. par un apport de 100K€ (rachat partiel sur assurance vie BNP) + crédit amortissable sur 15 ans.

M. BIANCA n'a réalisé aucune opération de défiscalisation jusqu'à aujourd'hui.

M. emploie une aide-ménagère à domicile pour 1 000 € mensuel soit 12 000 € annuel. Coût global (salaire plus URSSAF).

Patrimoine de M.

- Un T3 acheté en 2010 pour 250 k€ - Valeur actuelle de 300 k€
Revenus fonciers bruts annuels de 14 000 €
Crédit sur 20 ans au taux de 4.5 % + assurance DC/PTIA de 0.36 %
Mensualité de 1897 € et capital restant dû de 113 732 €
Taxe foncière de 1500 € - Autres charges : 1 200€/an
- Un vieux contrat d'assurance vie à la BNP.
Souscrit en 2006 - valeur à ce jour de 220 k€
Gestion libre. Répartition 50% unités de compte, 50% fonds en euros.
M. BIANCA présente un profil dynamique.
Versement initial unique de 120 k€
Clause bénéficiaire nominative : « mes deux frères par part égales, à défaut mes héritiers légaux ». Ses parents sont décédés, il n'a que deux frères qu'il voit peu et des cousins lointains qu'il connaît à peine.
- Un Livret A de 20 k€
- Diverses liquidités pour environ 40 k€
- PEE : 60 k€
- Pas d'épargne retraite
- Pas d'autre revenu

1. Objectif : acquisition immobilière

M. BIANCA aime l'immobilier mais ne veut pas avoir à gérer les problèmes liés à la location. Il est intéressé par les SCPI mais ne serait pas contre un achat d'immobilier de défiscalisation à condition de confier la gérance à une agence immobilière.

Attention les candidats peuvent proposer encore du Pinel avec les taux de réduction d'impôt de 2023 ou 2024 (ne pas les pénaliser).

2. Objectif : protection de Mme BERNARD

M. BIANCA veut protéger au mieux Mme BERNARD en cas de décès. Que peut-il faire dans l'immédiat.

Modifier les clauses bénéficiaires des contrats d'assurance vie et de prévoyance collective entreprise.

Testament...pas de réserve héréditaire

3. Le candidat aura peut-être le temps d'évoquer le besoin retraite auquel vous répondrez positivement avec une volonté de réduire la pression fiscale.

Proposer un PER pour compléter les revenus à la retraite et bénéficier de la déductibilité des cotisations. L'économie = cotisation x TMI.