

CORRIGE

- Ces éléments de correction n'ont qu'une valeur indicative. Ils ne peuvent en aucun cas engager la responsabilité des autorités académiques, chaque jury est souverain.

ÉLÉMENTS DE CORRECTION

Remarque : Les jurys sont invités à accepter toutes les réponses plausibles.

A1 (2 pts) – Il est indispensable que l'étudiant présente un projet **COHÉRENT** et **ARGUMENTÉ** qui se décompose en 2 parties :

- 45 000 pour M. et Mme COIN
- 15 000 pour Mme COIN uniquement (il s'agit d'un héritage en nom propre)

Ce projet doit tenir compte de la situation actuelle de M et Mme COIN et de leurs besoins suggérés en annexe 1.

Le candidat doit reprendre l'expression des besoins des clients en détaillant ceux de M. et Mme COIN et en précisant que la réponse différenciée est possible car les sommes à placer n'ont pas les mêmes propriétaires.

Le candidat doit envisager plusieurs familles de placements financiers possibles en montrant leur plus ou moins grande adéquation aux besoins des clients.

Le candidat doit évoquer également les contraintes de gestion de son établissement (campagne en cours, commission plus ou moins élevée des produits vendus) et l'aspect conjoncturel de la vente de certains produits (émission obligataire par exemple).

Il conclut sur la proposition argumentée à faire au client.

M. et Mme COIN	Mme COIN
Besoins : Conserver des actions, obtenir des revenus Réponses : - Transférer une partie du portefeuille actions sur un PEA pour les avantages fiscaux qu'il représente (attention au traitement des plus/moins values de cession). Dans ce cas, la sortie anticipée du PEA fera perdre l'avantage fiscal de cette enveloppe de placement. - Acheter des obligations pour obtenir un revenu régulier (risque limité sur les titres, garantie du niveau de revenu dans le cas d'obligations à taux fixe) ou autres produits de distribution. La vente avant l'échéance des obligations peut générer une moins-value en fonction des conditions de marché.	Besoins : Préparer sa retraite, obtenir des revenus Réponses : - PEP assurance + Obligations (ou PEP bancaire)

A2.1 (0,5 pts) – Documents juridiques nécessaires pour attester :

- *du type et de la réalité de l'opération à financer* : Bon de réservation, compromis de vente...
- *du niveau et de l'origine des revenus* : 3 derniers bulletins de salaire + justificatifs d'éventuels autres revenus (immobiliers, rente, pension...) + dernier avertissement fiscal IR
- *de l'état d'endettement du (ou des) demandeur(s)* : contrats de prêt en cours

A2.2 (1 pt) – Faisabilité du crédit :

Compte tenu des informations données en annexe, M. et Mme COIN appartiennent à la catégorie B (R :3, A :3, Av :3).

Le cumul des mensualités en cours (1 898.66) représente environ 29.70 % de leurs revenus salariés (6 400).

La souscription d'un nouveau crédit de 41000 pour l'achat d'une résidence secondaire augmenterait leur taux d'endettement de + de 7%, soit au-delà des 30 % fixés comme point maximal par Mme COIN. Cela doit figurer de façon claire et appuyée, d'autant que le taux d'endettement va baisser en avril et juin 2003, c.à d. à CT. On aurait pu envisager à mon avis un endettement jusqu'à 33%. Il est donc impossible d'envisager cela sous cette forme. L'issue à favoriser est le rachat des crédits en cours pour le studio à la montagne et la voiture (soit une économie de 475.23) grâce à un

prélèvement (6 179) sur l'épargne détenue par le couple. Il est alors possible de mettre en place un crédit total qui générera une nouvelle mensualité de l'ordre de 460 . L'endettement redevient alors à nouveau inférieur à 30 % des revenus salariaux.

A2.3(1,5 pt) – Proposition de financement :

- Montant : totalité soit 41 000
- Durée : 10 ans. La mensualité est « supportable », les taux sont alors au minimum et le coût global est le plus faible
- Conditions : Taux fixe : 5.30 + 0.50. Compte tenu du niveau bas des taux à long terme, il semble peu probable d'obtenir un gain important suite à une baisse des taux. Un taux variable même plafonné ne présente qu'un intérêt limité.
- Mensualité : 451 08
- Garantie : PPD sur bien financé. A nuancer en rapport avec le patrimoine de M. et Mme COIN.

A2.4 (0,5 pt) – Coût du crédit : $(45108 * 120) + (41\ 000 * 1\ %) = 17\ 229\ 60$

A2.5 (0,5 pt) – 3^{ème} et 4^{ème} lignes du tableau d'amortissement : l'étudiant devra présenter ces 2 lignes en utilisant la règle de la progression géométrique des amortissements $A_3 = A_1 * (1 + 0.04833)^{(2)}$. La construction des 4 premières lignes du tableau est également admise.

Capital	41000				
Taux annuel	5,80%				
Nombre d'années	10				
Taux périodique	0,4833%				
Nombre de périodes	120				
Périodes	Capital dû en début de période	Annuité	Amortissement	Intérêts	Capital dû en fin de période
1	41 000,00 F	-451,08 F	-252,91 F	-198,17 F	40 747,09 F
2	40 747,09 F	-451,08 F	-254,13 F	-196,94 F	40 492,96 F
3	40 492,96 F	-451,08 F	-255,36 F	-195,72 F	40 237,60 F
4	40 237,60 F	-451,08 F	-256,60 F	-194,48 F	39 981,00 F
5	39 981,00 F	-451,08 F	-257,84 F	-193,24 F	39 723,16 F

A3.1 (0,5 pt)

- Assurances Dommages : assurance multirisques habitation
- Assurances de Personnes : assurance décès invalidité totale
assurance perte d'emploi

A3.2 (0,5 pt) – Contrats obligatoires : multirisques habitation

L'ADIT n'est légalement pas obligatoire, mais elle est fortement recommandée :

- pour des raisons de protection de l'emprunteur et de ses ayants droits
- pour limiter le risque de la banque.

A3.3 (1 pt) – Assurances complémentaires proposées :

AMH : gestion globale du besoin du client. Leurs démarches sont réduites, l'assurance est réalisée parallèlement au crédit. Obtention de tarifs préférentiels.

ADIT : garantie des emprunteurs et des ayants droits, à moduler sur une ou deux têtes (1*100% ou 2*50% ou 2*100%...).

Assurance perte d'emploi : diminution des risques liés à l'activité professionnelle des emprunteurs

B1.1 (1,5 pt) – Entrée en relation justifiée par un complément d'information est sans doute nécessaire avant de prendre une décision (conditionné à l'ouverture définitive à la remise des bulletins de salaire) :
DIFFICULTÉS : - Nombreuses remises de chèques (activité professionnelle sur un compte de particuliers ? ou cavalerie ?)
 - Découvert permanent sur les 3 derniers relevés de compte
 - Relances nombreuses
 - Acompte sur salaire ou mensonge oral ?
 - En période d'essai

MAIS :- Découvert autorisé maintenu par la banque : confiance
 - Changement de situation professionnelle (salaire en hausse)
 - Le solde débiteur décroît
 - Opportunités commerciales avec Mme : transfert d'épargne
 - Recommandation morale de nos bons clients M et Mme COIN

B1.2 (0,5) - Documents indispensables pour une personne physique majeure : pièce d'identité (pour vérifier la capacité juridique et la nationalité du demandeur), facture EDF, téléphone... (confirmation du domicile), 3 derniers bulletins de salaires.

B1.3 (1,5 pt) – Proposition :

CB : permet un décalage de paiement
 Autorisation de découvert, voire mieux : crédit revolving
 Epargne contractuelle : PEL en rapport avec son projet de mariage + épargne forcée
 Assurance sur son compte : protection pour sa future épouse

B2.1 (1,5 pt) –

LOA		CREDIT CLASSIQUE	
Avantages	Inconvénients	Avantages	Inconvénients
- Facilité de changement de contrat en cas de changement de véhicule - Pas d'apport - Pas de garantie demandée	- Assurance tous risques obligatoire - Nécessité de souscrire une assurance supplémentaire pour perte financière	- Propriétaire du véhicule (notion patrimoniale) - Assurance tous risques non obligatoire (même si recommandée) - Véhicule d'occasion possible	- Lenteur de la mise en place - Apport souvent demandé - Garantie éventuellement exigée si le montant est élevé (frais)

B2.2 (1,5 pt) – Crédit classique : 1^{ère} mensualité : 272.73 (6% sur 60 mois soit 13,2 x 20,6614)

LOA : 1^{er} loyer : (0,15 x 13 200) = 1 980

2^{ème} loyer : $1,896 * 13\,200 / 100 = 250.27$
 $+ 0.038 * 13,2 = 5.02$
 $+ 0.030 * 13,2 = 3.96$
TOTAL = 259.25 avec assurance perte financière.

B2.3 (1,5 pt) – Choix après calcul du coût de chaque opération :

CREDIT CLASSIQUE	LOA
60 mensualités : $60 * 272.73 = 16\,363.80$ frais de dossier : $0.75\% * 13\,200 = 99.00$	1 ^{er} loyer : 1 980 59 loyers : $59 * 259.25 = 15\,295.75$ valeur de rachat : $13\,200 * 5\% = 660.00$
TOTAL = 16 462.80	TOTAL = 17 935.75

La solution avec LOA est moins avantageuse du strict point de vue financier.

Toutefois, le choix peut être réalisé en argumentant les intérêts pour le client.

C1 (2 pts) – Réponses aux situations non autorisées :

Il est important que l'étudiant **argumente** ses choix en fonction des informations qui lui sont données.

CLIENT	ACTIONS À METTRE EN PLACE
DESCHANTS	Compte gelé, pas de réaction aux courriers. Démarche contentieuse par RAR
POLIN	Découvert > 60 jours. Le salaire ne couvre plus le découvert. Des avoirs sont présents. Rendez-vous avec le client pour analyser la situation. Éponger la FDC avec l'épargne ou faire un prêt personnel ?
ROUX	Revenus convenables. Situation exceptionnelle ? Le salaire doit couvrir ce découvert (voir mouvements créditeurs)
FAROND	Des avoirs mais peu de mouvements. Prendre rendez-vous pour obtenir le versement de revenus réguliers.
CASTOUX	Peu d'avoirs, peu de mouvements. Un découvert permanent. A surveiller.

C2 (0,5 pt) – La rupture doit être faite à l'amiable pour éviter de geler les engagements et de tarder à les récupérer. La procédure de dénonciation du compte doit être précédée par un contact téléphonique et un rendez-vous pour motiver cette décision et obtenir un apport d'argent nécessaire au remboursement des engagements.

Si la solution amiable s'avère difficile, il faut envisager dès le départ de notifier les anomalies de fonctionnement du compte par écrit pour éviter d'être taxé de rupture abusive.

D1 (0,5 pt) – A tout prix : réalisation de l'ordre en totalité et ce quel que soit le prix

Au prix de marché : ordre sans limite de prix spécifiée. Le système informatique les transforme automatiquement en ordre à cours limité soit au cours d'ouverture (premier cours coté) s'ils arrivent sur le marché avant l'ouverture, soit au prix de la demande la plus élevée dans le cas d'une vente ou au prix de l'offre la plus basse en cas d'achat quand les ordres arrivent en séance.

Limités : l'acheteur ou le vendeur fixe un prix limite à son opération. L'ordre d'achat à cours limité ne sera exécuté que si le cours est inférieur ou égal à la limite. L'ordre de vente à cours limité ne sera exécuté que si le cours est supérieur ou égal à la limite.

A seuil de déclenchement : ordre qui remplace les anciens ordres stop. L'ordre est exécuté lorsque le prix atteint le seuil de déclenchement.

A plage de déclenchement : l'ordre est exécuté lorsque le cours se situe entre les deux bornes de la plage de déclenchement.

D2.1 (0,5 pt) – L'ordre sera entièrement exécuté car sur le carnet d'ordre $11+23+178 = 212$ titres sont à la vente à moins de 30

D2.2 (0,5 pt) –

11 titres à 29.65	= 326.15
+ 23 titres à 29.70	= 683.10
+ 16 titres à 29.92	= 478.72
TOTAL	= 1 487.97
+ frais = 1% * 1 487.97	= 14.88
Débit du compte espèces du PEA	= 1 502.85