

Programme de Formation

ATELIER: Le viager dans la gestion du patrimoine des seniors

DUREE DE LA FORMATION	TARIFS	DATE DE FORMATION	LIEU DE FORMATION
2 journées : 14heures	Sur DEVIS	Date à définir	Intra-entreprise

Profils des stagiaires

- Notaire
- Conseiller en Gestion du Patrimoine
- Agent Immobilier

Prérequis

- Aucun prérequis nécessaire

Objectifs Pédagogiques

-Être capable d'appréhender la vente immobilière en viager comme un outil de gestion du patrimoine de la clientèle senior.

-Être capable de manier cet instrument avec précaution, lucidité et pertinence dans une vision d'ensemble de la situation des clients et de son évolution.

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

Contenu de Formation

Inclusion /tour de table

Jour 1

Introduction : *Le Viager dans la Gestion du Patrimoine des Seniors*

Présentation Générale :

- Le Viager, un réel regain d'intérêt ?
- Contexte démographique
- Contexte social
- Contexte économique
- Le poids de l'immobilier dans le patrimoine des seniors
- L'essence du contrat viager et la rationalisation de l'aléa
- La découverte client et l'audit patrimonial
- Dispositions psychologiques et émotionnelles

1/ LE CADRE DE VIE

A. Le Choix du Logement

- Le Poids de la Résidence Principale dans le Patrimoine des Seniors
- Le Logement est-il adapté ? (Accessibilité, mobilité, taille, qualité, environnement, entretien, attachement ...)
- L'évolution des Conditions d'Occupation
- Les Volontés et Capacités de Changement

B. La Détention en Pleine Propriété est-elle nécessaire ?

- Analyse de Perte d'Option lors d'un Démembrement
- Le Choix du « Bon Moment »
- Une Alternative en cas de Divorce

C. Le Choix du Mode d'Occupation

- Réserve d'Usufruit
- Droit d'Usage et d'Habitation
- Comparatif Avantages et Inconvénients (coûts, conditions d'abandon, sécurité)
- Les Solutions Hybrides

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

D. Méthodes de Valorisation de l'Occupation

- Actualisation des Flux
- Barème Daubry
- Plateforme Hector

E. Répartition et Aménagement des Travaux, Charges et Taxes

- Principes de répartition Usufruitier / Nu-propriétaire
- Aménagements Conventionnels
- Taxes Foncières, Impôt sur la Fortune Immobilière
- Destruction de l'Immeuble, Expropriation

F. Les Droits d'Usage et d'Habitation Successifs

- Protection du Conjoint, Partenaire, Concubin ou Indivisaire
- Qualification (Donation de Bien Présent à Terme et Stipulation pour Autrui)
- Quotité Disponible et Réduction
- Fiscalité et Anticipation
- Insaisissabilité du Droit d'Usage et d'Habitation

G. Exemples Chiffrés

- Valorisation d'Occupation pour une Dame de 70 ans (secteurs valeurs/rendements différents)
- Valorisation d'Occupation pour un Homme de 85 ans (secteurs valeurs/rendements différents)
- Valorisation d'Occupation pour un couple de 77 ans (secteurs valeurs/rendements différents)
- Cas pratique : Concubins et Droits d'Usage Successifs

2/ LE NIVEAU DE VIE

A. L'Équilibre Dépenses-Ressources

- Augmentation des Besoins de Services avec l'âge
- Baisse des Ressources à la Retraite
- Aggravation dans le Temps
- Le Manque de Diversité des Sources de Revenus
- L'évolution du Coût de la Vie
- La Rente Viagère Gage de Sécurité Financière
- Traitement Fiscal de la Rente Viagère

B. Les Ressources du Maintien du Cadre de Vie

- Évaluation des Coûts et des Investissements requis pour un Maintien à Domicile réussi.
- Les Différentes Aides
- Abandon du Cadre de Vie et Financement du Relogement

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

- Equilibre du Contrat, Compensation d'Abandon de Jouissance, Majoration de Rente Viagère

C. L'Équilibre Revenu-Épargne

- La Sécurisation de l'Épargne et le Risque de Décollecte
- L'Accès Difficile aux Solutions de Financements et Mobilisation de l'Épargne
- Le Bon Equilibre Bouquet / Rente Viagère
- Analyse de la Part d'Aléa du Paiement Viager, Gestion et Rationalisation

D. Les Garanties de Paiement de la Rente Viagère

- *Intuitu Personae* et Pertinence des Garanties Prises
- Les Garanties Réelles :
 - o L'Hypothèque Légale du Vendeur (ex Privilège de Vendeur)
 - Principe
 - Inscription
 - Assiette, Durée
 - o La Réserve de l'Action Résolutoire
 - Résolution de Plein Droit et Résolution Judiciaire
 - Ouverture de l'Action au Conjoint Non Vendeur
 - Mise en Œuvre
 - Précautions en cas de Faillite des Débirentiers
- Les Garanties Personnelles :
 - o Solidarité des Débirentiers,
 - o Solidarité des Héritiers des Débirentiers
 - o Cautionnement Solidaire
 - o Cautionnement des Débirentiers Successifs
- Garanties Complémentaires ou Alternatives
 - o La Délégation de Loyers
 - o Le Nantissement de Capitaux, Titres ou Fonds
 - o Le Cautionnement Bancaire

E. La Sérénité des Revenus Viager

- Culture Financière et Capacité de Gestion
- Capitaux Aliénés et Rendements
- Perception Contemplative de Revenus Viager
- La Réversibilité de la Rente Viagère

F. Transformation et Optimisation d'un Revenu Locatif

- Gestion des Risques : vacance locative, non-paiement, dégradations...
- Économies : Taxes Foncières, Charges et Travaux
- Abattement Fiscal avant imposition
- Un Revenu Net Optimisé libéré de toute gestion, et la Perception d'un Capital
- Vigilance : le Défaut d'Aléa Viager
- Cas Pratique, Exemple Chiffré

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

Jour2

3/ L'ORGANISATION SUCCESSORALE

A. L'Exclusion d'une Indivision Subie

- Indivisions Subies et restriction des choix et options
- Complexité des Familles Recomposées
- Alternative ou Complémentarité des Avantages Matrimoniaux

B. La Protection du Conjoint

- La Réversibilité de la Rente Viagère
- Revenus Garantis sans Gestion
- Maintien des Ressources du Survivant
- Acceptation de la Réversion et Qualification
- Capitalisation des Rentes Viagères et Quotité Disponible
- L'Exonération des Droits de Succession du Conjoint Survivant et du Partenaire de PACS
- La Complémentarité des Solutions Assurantielles

C. Viser l'Harmonie Familiale

- Le Viager Compris et Accepté, les bienfaits de l'anticipation
- L'Allègement du Poids du Vieillessement des Parents
- Donner aux Générations Suivantes de son Vivant
- Aide et Soutien Financier Périodique ou Ponctuelle, l'exemple des petits-enfants
- Le Viager Familial : Caractère Irréfragable de la Présomption de Gratuité

D. Cas pratiques

- Travail sur un ensemble de cas pratiques

Conclusion

Le Viager n'est Pas une Solution Universelle

- Evaluer la Pertinence de la Solution et Apprécier les risques de Recommandations Inadaptées
- Un Consentement Éclairé : Importance de la compréhension complète, nécessité d'une démarche non urgente et bien documentée
- Techniques de Valorisation Justes et Équilibrées
- Se Saisir de la Nature même du Contrat Viager et l'Accompagner avec l'acuité nécessaire
- Aspects Psychologiques et Emotionnels, le rôle du conseil
- Les Bienfaits de l'Interprofessionnalité
- Le Viager, la Souplesse et l'Efficacité d'un Contrat Sur-Mesure

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr

Organisation de la formation

Moyens pédagogiques et techniques

- Temps de parole et d'échange libre avec orientation sur les thèmes à aborder
- Ensemble de cas pratiques
- Évaluation écrite par questionnaire à réponse multiples ou libres ainsi que des études de cas (validation à partir de 15/20)

Dispositif de suivi de l'exécution de l'évaluation des résultats de la formation

- Échanges de bonnes pratiques.
- Formulaire d'évaluation de la formation
- Bilan de fin de formation
- Certificat de réalisation de l'action de formation

*Nos formations sont accessibles aux personnes en situation de handicap.
Si vous êtes en situation de handicap, et afin de nous assurer que les moyens de la prestation de formation puissent être adaptés à vos besoins spécifiques, n'hésitez pas à nous contacter au 06.12.97.46.66*

S.A.S Azalée Formation

33, rue Camille Arnaud 07300 Tournon sur Rhône

SIRET 91391966800024 / NDA 84430361943 auprès de la Préfecture de la région Auvergne-Rhône-Alpes. Cet enregistrement ne vaut pas agrément de l'Etat

Déclaré auprès de la préfecture de AUBENAS

06 12 97 46 66 / azalee-formation@gmx.fr