

Programme de formation IO4 / Brochure /

MODULE 2

FINANCER

Contenu

CRÉDIT D'ACHAT	3
CRÉDIT À LA CONSOMMATION	3
CREDIT-AUTO	4
LEASING	6
CRÉDIT IMMOBILIER	8

LE CRÉDIT

Un crédit est un prêt d'argent.

Tu empruntes de l'argent dans un but précis.

Une entreprise te prête de l'argent - c'est ton crédit.

Les opérations de crédit sont régies par des lois très précises dans tous les pays.

Important : ne contracte un crédit qu'auprès d'une **banque**, car celle-ci doit respecter la loi !

DANGER / PRUDENCE !

Il existe malheureusement de nombreux particuliers, groupes et associations dangereux qui prêtent de l'argent. Ils font leurs propres règles du jeu. Tu auras de gros problèmes personnels si tu ne joues pas le jeu ou si tu ne peux pas rembourser à temps.

La banque qui t'accorde un crédit veut obtenir de toi un grand nombre de données. C'est l'examen de crédit (= rating). La banque veut ainsi vérifier si tu es en mesure de rembourser un crédit. Le montant des intérêts est déterminé en fonction de ton évaluation.

La banque a besoin des données suivantes pour l'évaluation [rating] de toi :

1. nom, âge, lieu de naissance, nationalité
2. profession
3. revenu (que gagnes-tu ?)
4. le montant du crédit (combien d'argent souhaites-tu emprunter ?)
5. but du crédit (qu'est-ce que tu veux acheter avec l'argent ?)
6. crédit courant (de combien de temps as-tu besoin pour rembourser le crédit ?)

Toutes ces informations sont reprises dans la demande de crédit. Tu dois la signer.

DANGER / PRUDENCE !

Il y a de nombreuses pages dans le contrat de crédit avec des remarques et des instructions imprimées en petits caractères en annexe. C'est pourquoi tu ne dois signer ton contrat de crédit qu'avec une banque sérieuse.

Il existe des contrats de crédit pour beaucoup de choses différentes et c'est pourquoi ces contrats sont également différents. Nous les présentons ici :

CRÉDIT D'ACHAT

Le crédit d'achat est un crédit pour des biens de consommation comme des meubles, des voyages, des voitures d'occasion ou des articles électriques coûteux. Tu peux obtenir ce crédit auprès d'une banque ou directement auprès du commerçant chez qui tu achètes, par exemple le magasin d'électronique qui vend les téléviseurs. Si tu souscris un crédit à l'achat auprès de ton commerçant, il y a aussi une banque derrière - du moins chez les grands commerçants.

PRÉCIS / CONCRET

Par "**consommation**", on entend tout ce que les gens "consomment" au quotidien, comme par exemple les produits de première nécessité. En font également partie les vêtements, les meubles ou les voitures, des choses que l'on ne consomme pas, mais que l'on utilise. ... Lorsque les gens **consomment**, ils dépensent de l'argent. Lorsque les gens **consomment** beaucoup, ils achètent beaucoup de choses.

IMPORTANT !

Renseigne toi bien sur le concessionnaire et demande-lui avec qui tu vas conclure le contrat de crédit. Dans le cas d'un concessionnaire de voitures d'occasion situé sur une grande route à la sortie de la ville, il se peut qu'il veuille conclure un contrat de crédit directement avec toi. Ne fais pas ça, s'il te plaît. Il ne s'agit pas d'une banque !

Comment fonctionne un crédit ou un emprunt d'argent ?

Un crédit classique porte sur une certaine somme et doit être remboursé par toi dans un certain délai (par exemple 2000,- € en 18 mois). Pour cela, tu dois aussi payer des intérêts. Ceux-ci peuvent être très élevés.

Les crédits d'achat que tu conclus directement lors de l'achat de meubles ou d'articles électriques atteignent rapidement 20 % par an. 20% signifie que le téléviseur ne te coûtera pas 1000,- € comme indiqué sur l'étiquette de prix, mais déjà 1200,- € au bout d'un an.

CRÉDIT À LA CONSOMMATION

Dans le module 1, nous avons présenté le compte. Il est judicieux que tu te fasses accorder un crédit de disposition - c'est-à-dire un crédit pour les découverts - sur ton compte. On l'appelle simplement "Dispo".

Tu peux en outre utiliser 1 mois de salaire comme crédit, ce qui signifie que ton compte peut être dans le rouge jusqu'à concurrence d'un mois de salaire.

Bien sûr, tu dois aussi payer des intérêts (intérêts = argent que tu payes pour emprunter de l'argent). Mais c'est moins cher que de mettre ton compte à découvert sans le crédit. Si ton compte devient négatif, cela devient vraiment cher avec les intérêts de découvert.

IMPORTANT !

Le crédit à la consommation ne devrait servir qu'en cas d'urgence. C'est-à-dire si tu achètes quelque chose de gros ou si tu reçois une facture élevée. Essaie toujours de ramener très rapidement ton compte dans le positif en dépensant moins dans les mois qui suivent.

Tu peux facilement demander un découvert sur ton compte auprès de ta banque. Cela se fait généralement dès l'ouverture du compte ou après quelques mois, lorsque la banque a constaté que des revenus réguliers arrivent. Dans certains pays, tu peux en faire la demande en ligne ou tu dois appeler la banque.

CREDIT-AUTO

L'achat d'une voiture est toujours coûteux. La plupart des gens n'ont pas économisé autant d'argent et achètent la voiture neuve ou d'occasion avec un crédit.

Ce n'est pas un problème non plus. Il faut juste que tu fasses attention à certaines choses.

Qui m'octroie un crédit automobile ?

Les crédits automobiles chez les concessionnaires des grandes marques automobiles sont généralement accordés par la banque de la marque, par exemple la banque Volkswagen.

Chez ton concessionnaire, tu peux ainsi financer des voitures neuves ou des voitures de l'année à un prix relativement avantageux. Cette banque appartient au constructeur automobile. Ces banques proposent de meilleures conditions avec des taux d'intérêt plus bas que ta banque où tu possèdes ton compte bancaire. Sur la banque de ton compte, ton revenu mensuel est versé par ton employeur.

Quels sont les différents types de crédit automobile ?

La plupart des crédits automobiles sont des **financements à trois voies**. Cela semble complexe, mais cela signifie tout simplement

1. Étape : Acompte
2. Étape : Mensualités
3. Étape : Taux final

En revanche, un **crédit automobile classique** n'a en fait qu'une seule étape :

Versements mensuels

Comme tu paies un acompte et une mensualité finale élevée avec le financement à trois voies de ta voiture, les mensualités sont beaucoup plus faibles qu'avec un crédit automobile classique.

Tu peux aussi omettre l'acompte dans le cas d'un financement à 3 voies, mais les autres mensualités seront alors plus chères. Il s'agirait alors d'un financement à 2 voies.

Ou bien tu rends la voiture au concessionnaire avant le paiement final et tu fais un nouveau financement à trois voies avec une nouvelle voiture.

Nous allons maintenant te montrer un exemple de financement à trois voies, car ce sont aussi les crédits auto habituels.

Voici un exemple de crédit automobile à 3 voies pour une nouvelle VW Golf :

Exemple de financement Golf Comfort-Line 1.0 TSI, 85kW (115PS), boîte manuelle 6 vitesses.
Kilométrage annuel : 10.000km

Prix	18.793,74 €
Prestation de conduite par an	10 000 km
Acompte	4.823,67 €
Montant net du prêt	13.969,87 €
Taux d'intérêt annuel effectif	0,99%
Temps de course	48 mois (4 ans)
Taux de clôture	9.197,05 €
Versements sur 48 mois	109,00 €
Montant total de tous les versements	14.429,05€

Avec un taux d'intérêt de 0,99%, le financement - c'est-à-dire le coût du crédit - est en fait très avantageux. Et une mensualité de 109,- € n'est pas non plus très élevée.

Mais tu vois dans cet exemple que tu dois verser un acompte à l'achat et, après 4 ans (48 mois), encore une mensualité finale élevée.

Mais avec le premier acompte, tu possèdes déjà "une partie" de la voiture. Et avec le paiement final, tu possèdes enfin "toute" la voiture.

IMPORTANT !

Regarde attentivement ce qui est calculé pour le crédit automobile. Souvent, la première offre de crédit semble déjà bonne parce que les mensualités sont faibles. Mais si tu dois tout

financer - c'est-à-dire que tu ne veux pas verser d'acompte ou de paiement final - cela devient soudain beaucoup plus cher. Pour certains, le financement à trois voies n'est qu'une illusion, parce qu'on leur vante les faibles mensualités.

En outre, le kilométrage annuel est fixé à 10.000 km. Si tu fais beaucoup plus ou beaucoup moins de kilomètres, tu dois le signaler lors de la demande de crédit. Ils recalculeront alors le montant. Si cela change au cours des quatre années de ton crédit, celui-ci doit être recalculé. Dans ce cas, le taux d'intérêt est soudainement beaucoup plus élevé que les 0,99%.

Même si les conditions de crédit semblent bonnes au début, elles peuvent rapidement changer si tu regardes de plus près les conditions de crédit. Et il est rare que cela te convienne parfaitement, comme dans cet exemple publicitaire de VW.

LEASING

Le leasing pour les particuliers est le plus souvent utilisé pour les voitures.

Si le crédit automobile ou le financement à trois voies comme ci-dessus ne te convient pas vraiment, les vendeurs de voitures te proposeront volontiers un leasing.

Le leasing signifie

Utiliser plutôt que posséder

Tu dois savoir que pendant toute la durée du leasing, la voiture ne t'appartient pas. Elle continue d'appartenir au constructeur (VW) ou au vendeur.

Le leasing signifie que tu loues le véhicule pour une certaine période. Tu paies une mensualité. Tu n'es pas le propriétaire de la voiture, mais seulement le détenteur et tu peux conduire et utiliser la voiture comme tu le souhaites. A la fin de la période de location, tu restitues le véhicule à la société de leasing ou au concessionnaire. Ton droit d'utilisation de la voiture est alors expiré et tu peux en prendre une nouvelle en leasing si nécessaire.

La différence entre le leasing et le crédit-achat réside dans le fait que tu dois dans tous les cas restituer le véhicule à la fin de la période de leasing. Dans le cas du crédit d'achat, la voiture t'appartient à la fin du dernier versement.

Avec un financement à 3 voies, tu peux choisir à la fin entre les options d'achat, de restitution ou de financement ultérieur avec une nouvelle voiture.

PRÉCIS / CONCRET

Voici l'offre de leasing pour la même VW Golf que ci-dessus

Exemple de financement Golf Comfortline 1.0 TSI, 85kW (115PS), boîte manuelle 6 vitesses.
Kilométrage annuel : 10.000km

Prix du véhicule	18.793,74,- €
Prestation de conduite par an	10 000 km
Acompte	0,00,- €
Taux d'intérêt annuel effectif	1,14%
Temps de course	42 mois (4 ans)
Taux de clôture	0,00 €
Versements sur 42 mois	201,00 €
Montant total des versements	8.442,00 €

Comme tu le vois, tu n'as pas besoin d'un acompte ou d'un paiement final pour le leasing. Tu dois seulement payer chaque mois les mensualités du leasing. Cela s'explique par le fait que tu la voiture n'appartient pas. Tu la loues pour la durée du contrat - ici 4 ans - comme ton appartement. Tu n'en es pas non plus propriétaire.

Le taux d'intérêt est plus élevé que pour le crédit automobile. Cela s'explique par le fait que tu n'as pas non plus versé d'acompte.

A la fin de la période de validité, tu pourrais racheter la voiture. Et c'est là que les choses se compliquent et qu'il faut à nouveau bien lire les petits caractères.

Quelle est la différence entre le crédit automobile, le financement à trois voies et le leasing ?

DIALOGUE :

- Quelle est la différence entre un crédit automobile classique, un financement à trois voies et un leasing ?
- En principe, un crédit automobile classique est un achat de voiture avec des mensualités. Dans le cas du financement à trois voies, la voiture nous appartient uniquement si nous payons l'acompte au début et la dernière mensualité à la fin. Dans le cas du leasing, nous louons la voiture pour un certain temps - donc également uniquement des mensualités comme dans le cas du crédit automobile classique.
- Tout crédit automobile a un sens si tu veux être propriétaire de la voiture dès le début.
- À quoi sert le financement à trois voies ?
- Tu peux acheter une meilleure voiture car tu payes un acompte et les mensualités sont moins élevées. Tu peux même décider à la fin si la voiture te plaît et soit faire le paiement final, soit prendre un nouveau crédit à 3 voies pour une nouvelle voiture.
- Dans le cas d'un crédit - si tu paies toutes les mensualités - la voiture doit t'appartenir à la fin. Dans ce cas, peu importe que tu fasses plus ou moins de kilomètres au fil des ans.
- Alors à quoi sert le leasing ?

- Le leasing a du sens si tu ne veux pas faire de paiement initial ou final et si tu restitues la voiture après le leasing - parce que tu veux toujours conduire le dernier modèle de voiture.
- L'inconvénient du leasing est qu'il est plus cher qu'un crédit automobile à trois voies. Tu dois respecter scrupuleusement le kilométrage annuel - si tu roules plus, cela te coûtera plus cher. Tu ne peux pas non plus endommager la voiture, car la voiture ne t'appartient jamais.

IMPORTANT !

Le leasing est très fortement promu par les constructeurs. En principe, ce n'est pas mal : utiliser au lieu de posséder. Mais les contrats sont très stricts, surtout en ce qui concerne le kilométrage et les dommages causés à la voiture. Si tu veux conduire la voiture plus longtemps, que tu ne sais pas exactement combien de kilomètres par an et que tu ne veux pas non plus réparer chaque petit dommage, tu devrais plutôt acheter la voiture à crédit plutôt que de la prendre en leasing.

CRÉDIT IMMOBILIER

Si tu ne veux plus louer mais acheter un appartement ou une maison, tu dois prendre un crédit immobilier. C'est aussi le plus gros crédit que tu peux contracter à titre privé. C'est normal et c'est en fait ce que prennent toutes les personnes qui achètent un bien immobilier.

Il s'agit toujours d'une somme très importante, car l'immobilier est cher. C'est pourquoi les crédits immobiliers durent très longtemps, de 10 à 30 ans.

Comment fonctionne un crédit immobilier ?

Un crédit immobilier est uniquement destiné à l'achat de biens immobiliers, c'est-à-dire d'appartements ou de maisons. Tu ne peux utiliser l'argent que pour cela. La banque qui te prête l'argent reçoit une garantie - c'est l'appartement ou la maison que tu achètes. Cette garantie s'appelle une hypothèque. Mais tu peux aussi prendre un crédit immobilier pour la rénovation (aménagement et transformation) de ta maison.

Comme tous les appartements et maisons en Europe sont inscrits dans des registres publics, l'hypothèque de la banque y est également inscrite. Ce registre est le registre foncier. C'est pourquoi l'achat et l'hypothèque de ton crédit immobilier doivent être certifiés par un notaire.

Il y a aussi des frais de notaire, comme l'enregistrement de l'hypothèque et d'autres frais d'achat. Cela rend malheureusement l'achat d'un bien immobilier de plus en plus cher. C'est ce qu'on appelle les frais annexes à l'achat.

Que sont les frais d'achat ?

Lors de l'achat d'un bien immobilier, d'autres frais s'ajoutent au prix d'achat :

- Frais de notaire - env. 1,5% -3% du prix d'achat
- Impôts : par ex. en Allemagne : taxe d'acquisition de base d'environ 6,5%, en Belgique : taxe d'enregistrement unique d'environ 12,5%, en Italie : taxe d'acquisition de base de 10%, etc.
- Frais de courtage - s'il y en a, jusqu'à 3%.

Des frais s'ajoutent rapidement au prix d'achat de ton bien immobilier. La banque ne veut pas les financer avec un crédit immobilier/hypothécaire. Soit tu dois prendre un crédit à tempérament supplémentaire, soit tu as déjà économisé l'argent pour ces frais annexes.

PRÉCIS / CONCRET

Un crédit immobilier est un prêt lié à un objectif d'utilisation pour le financement d'un bien immobilier. Le crédit immobilier se distingue des crédits à tempérament traditionnels par différents critères :

La plupart des institutions financières n'accordent des crédits immobiliers qu'à partir d'un montant minimum de 25.000,- €. Une autre différence par rapport à un crédit à la consommation est que tu ne peux pas utiliser l'argent comme tu le souhaites.

Le montant du crédit ne peut être utilisé que pour l'achat ou la construction d'une maison ou d'un appartement, ou pour la rénovation ou l'assainissement. Il ne peut donc pas non plus être utilisé pour les frais annexes tels que les frais de notaire et les impôts.

Il s'agit d'un crédit pour lequel la banque se protège fortement : par ton salaire, parfois une garantie bancaire, des assurances essentielles comme l'incendie sur le bien immobilier et surtout une hypothèque enregistrée à la banque. Cela signifie que si tu veux vendre la maison, la banque récupère d'abord le montant restant de l'hypothèque. C'est pourquoi le crédit immobilier est également appelé crédit hypothécaire.

Ton crédit logement est un crédit immobilier avec lequel tu financeras l'achat de ton appartement. Comme tu habitais jusqu'à présent en tant que locataire, tu peux ensuite, en tant que propriétaire, utiliser ton loyer économisé pour payer les mensualités de ton crédit immobilier.

En tant que propriétaire d'un appartement, tu en profites. Puisque ton loyer augmenterait probablement dans les années à venir.

Que signifie "capital propre" ?

La banque ne te financera cependant pas entièrement l'appartement ou la maison avec un crédit hypothécaire (crédit immobilier). Elle veut que tu apportes une petite partie toi-même. Cela représente généralement entre 10% et 15% du prix d'achat. C'est ce qu'on appelle les fonds propres, c'est-à-dire ta propre part du prix d'achat. Tu ne peux pas non plus obtenir de financement de la banque d'une autre manière. Il faut donc que tu épargnes cet argent au préalable.

Qu'est-ce qu'une annuité ?

La mensualité a **deux composantes** : 1. l'intérêt sur le montant actuel du crédit et 2. le remboursement du crédit - c'est-à-dire l'amortissement. Ces deux éléments sont appelés annuités. Et celle-ci est toujours la même pour la durée du crédit hypothécaire.

Tout d'abord, le remboursement - l'une des parties de l'annuité :

Plus tu fais de remboursements, plus tu rembourses rapidement ton crédit hypothécaire. En principe, c'est très simple :

Si tu rembourses 2,5% par an, il te faudra environ 40 ans pour le faire :

$$100\% / 2,5\% = 40$$

Si tu rembourses 3,5% par an, il ne te faudra qu'environ 29 ans :

$$100\% / 3,5\% = 28,6$$

Ce qui compte, c'est le montant que tu peux payer chaque mois. Le mieux est de te baser sur ton loyer actuel. Tu n'auras plus à le payer.

Ensuite vient l'intérêt - c'est l'autre partie de l'annuité.

Celui-ci est alors calculé à chaque fois sur le montant du crédit restant dû.

Ensemble, on peut représenter l'annuité de cette manière :

PRÉCIS / CONCRET

La variante la plus courante est le prêt par annuités. Tu peux également obtenir un prêt hypothécaire sous la forme d'un prêt in fine ou d'un prêt à tempérament.

Dans le cas des annuités de remboursement, tu paies chaque mois le même montant. Ce montant comprend les intérêts de ton crédit immobilier ainsi qu'une partie du remboursement - l'amortissement. C'est ce qu'on appelle l'annuité. Comme le crédit immobilier n'est pas encore remboursé au début, la majeure partie de l'annuité est constituée d'intérêts. Mais au fil des ans, tu rembourses un peu du crédit à chaque échéance. C'est pourquoi tu dois payer de moins en moins d'intérêts sur le reste. Ainsi, au fil des ans, la part des intérêts dans la mensualité se déplace de plus en plus vers le remboursement du crédit. Avec le dernier versement, il n'y a pratiquement qu'un seul remboursement. Cela fonctionne alors comme un régulateur à coulisse : au début, presque uniquement des intérêts dans le versement - à la fin, presque uniquement des remboursements. Et voilà à quoi cela ressemble :

Quelle est la facture du crédit immobilier ?

Le prix d'achat sans les frais annexes vient en premier. Ton capital propre - c'est-à-dire ta part personnelle - est ensuite déduit de ce montant.

Crédit immobilier	€
Prix de l'appartement (sans frais d'agence)	+ 217.000,- €
Ton capital propre	- 20.000,- €
Montant du crédit hypothécaire	197.000,- €
<i>Tes frais annexes</i>	
Taxe sur l'acquisition de biens immobiliers Allemagne	+ 13.000,- €
Frais de notaire et de livre de base	+ 4.000,- €
Frais de courtage	+ 6.000,- €

Maintenant, parlons de la mensualité de ton crédit - l'annuité :

Ton loyer actuel est de 790 € par mois. Mais tu aimerais aussi économiser un peu. Et de préférence l'investir directement dans le nouvel appartement. Tu prévois donc de payer directement 850 € par mois de mensualités. Tu es encore jeune et tu prends 30 ans.

Taux d'intérêt fixe ou variable

Tu peux choisir entre un taux d'intérêt fixe pour toute la durée du prêt - par exemple 30 ans. Ou bien tu peux convenir d'un taux d'intérêt fixe uniquement pour les 10 premières années par exemple. La 11e année, la banque continue à calculer avec le taux d'intérêt actuel. Mais

cela est trop risqué pour toi. Tu choisis donc un taux d'intérêt fixe pour toute la durée du prêt. Ici, le taux est de 2,1% par an et tu optes pour une durée de 25 ans :

QUOI	
Durée du crédit	25 ans
Taux d'intérêt fixe sur 30 ans	2,1% par an
Remboursement	environ 4% par an
Mensualité	850 €

DIALOGUE :

- Alors comment cela fonctionne-t-il si je choisis un taux d'intérêt fixe ?
- Le taux d'intérêt fixe peut être fixé pour 5 à 10 ans ou pour toute la durée du crédit immobilier. Ton taux d'intérêt mensuel, par exemple 2,1%, reste toujours le même, même si la Banque centrale européenne (BCE) modifie son taux directeur pendant la durée de ton prêt.
- Et quel est cet avantage ?
- La mensualité que tu as définie au départ avec la banque reste constante pendant toute la durée du prêt. Une partie de l'annuité est le taux d'intérêt".
- Cela semble bien. Mais pourquoi tout le monde ne le fait-il pas ? Quel est l'inconvénient" ?
- Il s'agit plutôt d'une propension personnelle - appelons-la ainsi - à prendre des risques : Les taux d'intérêt des crédits bancaires dépendent du taux directeur de la BCE. Celui-ci évolue au fil des ans. Si tu es d'avis qu'il sera encore plus bas dans quelques années qu'aujourd'hui, tu en profiteras aussi si tu as choisi un taux d'intérêt variable. Mais si le taux directeur de la BCE augmente, tu devras payer plus d'intérêts à partir de ce moment-là avec le taux d'intérêt plus élevé. D'ailleurs, tu n'obtiendras de toute façon pas le taux directeur de la BCE. Les banques veulent aussi gagner de l'argent. Ton crédit est aussi un risque, la banque y ajoute donc toujours quelques pourcents. Dans ton cas, ce sont exactement les 2,1% car le taux directeur de la BCE est actuellement de 0%".
- Aha - Actuellement, le taux directeur de la BCE est de 0%. La banque me propose 2,1% pour le financement immobilier. Dans ce cas, il vaut mieux que je le prenne pour toute la durée du prêt. Le taux directeur de la BCE ne descend pas en dessous de 0%. Mais il va certainement remonter un jour.
- Cela semble logique - mais comme je l'ai dit, c'est à vous de décider. Il est judicieux, lorsque les taux d'intérêt sont actuellement très bas, de choisir le taux d'intérêt actuel comme taux fixe pour toute la durée du crédit. Le taux d'intérêt de la BCE a plus de chances de remonter que de descendre encore plus bas. Tu pourras ainsi compter sur les mensualités fixes du crédit et tu n'auras rien à mettre de côté si les taux d'intérêt remontent après quelques années.

Que se passe-t-il si je vends la maison ou l'appartement entre-temps ?

D'ailleurs, tu peux aussi vendre l'appartement ou la maison avant l'échéance du prêt hypothécaire. Donc, dans notre exemple de calcul, avant l'expiration des 25 ans. Beaucoup de gens le font et ton hypothèque est alors levée avec le prix d'achat du nouvel acheteur. Bien entendu, tu ne recevras pas la totalité du prix d'achat. La banque reçoit d'abord le solde de l'hypothèque au moment de la vente. C'est le montant que tu n'as pas encore remboursé avec tes mensualités.

Mais si les prix de l'immobilier ont augmenté, tu peux même vendre avec un bénéfice.

Voici un petit exemple :

Ton prix d'achat d'un appartement sans frais annexes	217.000,- €
Crédit immobilier / Crédit hypothécaire	197.000,- €
Prix de vente de l'appartement après 10 ans	265.000,- €
Mensualités de crédit payées en 10 ans (120*€850)	-102.000,- €
Capital propre en cas d'achat il y a 10 ans	-20.000,- €
Dette restante de l'hypothèque après 10 ans	-129.600*, - €
Bénéfice en cas de vente après 10 ans	+ 13.400,- €

PRUDENCE / DANGER

Si les prix de l'immobilier n'augmentent pas et que tu dois vendre ton appartement avant l'échéance de ton crédit hypothécaire, tu peux aussi perdre de l'argent. Car pendant 10 ans, tu as payé les intérêts du crédit à chaque versement. Et l'acheteur ne te remboursera pas non plus tous les frais annexes liés à l'achat.

En voici un exemple :

Ton prix d'achat d'un appartement sans les charges	217.000,- €
Crédit immobilier / Crédit hypothécaire	197.000,- €
Prix de vente de l'appartement après 10 ans	+ 210.000,- €
Mensualités de crédit payées en 10 ans (120*850,- €)	-102.000,- €
Capital propre en cas d'achat il y a 10 ans	-20.000,- €
Dette restante de l'hypothèque après 10 ans	-129.600,- €
Perte en cas de vente après 10 ans	-41.600,- €

PRÉCIS / CONCRET

Le calcul de la dette restante est complexe. En effet, chaque mois, le rapport entre le paiement des intérêts et le remboursement du capital change dans la mensualité de l'annuité - dans notre exemple, les 850,- €.

Le premier mois, ta mensualité de 850,- € se répartit comme suit : 344,75 € d'intérêts et 505,25 € de remboursement.

*Les 344,75 € d'intérêts se calculent comme suit : montant total du crédit le premier mois de 197.000 € * 2,1% / 12 mois.*

Chaque mois, le paiement des intérêts diminue, car tu rembourses chaque mois un peu du crédit. Ainsi, le premier mois, tu rembourses 505,25 € sur les 197.000,-€.

Après 10 ans (120 mois), ta mensualité de 850,- € se répartit comme suit : plus que 228,80 € d'intérêts et maintenant 621,20 € de remboursement.

A cette date, tu auras déjà remboursé 67.400,- € au total. Au bout de 10 ans, ta dette restante n'est donc plus que de 129 600,- €.

*Les 228,80 € d'intérêts se calculent comme suit : montant du crédit restant après 120 mois de 129.600 € * 2,1% / 12 mois.*

DIALOGUE

- C'est très complexe avec le crédit hypothécaire". Mais il est vrai qu'un appartement coûte très cher.
- Bauer : "Exactement. Si tu n'as pas beaucoup de capital propre, cela peut prendre jusqu'à 30 ans. Nous voulons un prêt de 25 ans.
- 25 ans ? Et après ?
- C'est vrai - c'est long. Mais pendant ce temps, nous ne payons pas de loyer, mais des mensualités de crédit. Après les 25 ans, l'appartement nous appartient enfin. Tu n'auras plus jamais à payer de loyer ou de mensualités de crédit !
- En fait, c'est une bonne chose si on est propriétaire de son logement. Quand on est à la retraite, c'est bien de ne plus avoir à payer de loyer avec sa petite pension. Espérons que l'on ne se retrouve pas au chômage avant, si l'on doit encore payer les mensualités.