L’influence du taux d’intérêt sur l’investissement immobilier

***Lexique***

**Capital emprunté***: somme empruntée à la banque*

**Capital restant dû***: part du capital qui reste à rembourser*

**Taux d’intérêt***: c'est le prix qu'il faut payer pour emprunter de l'argent. Ce prix s'exprime sous la forme d'un taux, par exemple 4% par an. L'intérêt est donc la rémunération d'un service, le prêt d'argent*

**Mensualit*é****: somme versée chaque mois pour rembourser un crédit ; elle comprend 2 choses : le remboursement d’une partie du capital emprunté et le versement d’intérêts sur le capital restant dû.*

**Coût total du crédit***: montant total des intérêts payés pendant toute la durée du crédit*

**Exercice 1**

Vous souhaitez acheter un appartement d’une valeur de 100 000 € sans apport personnel. Votre banque vous propose un crédit sur 20 ans (240 mois) à un taux d’intérêt annuel de 4%.

Site « La Finance pour tous » https://www.lafinancepourtous.com/calculateurs/credit/calculateur\_credit-immo.php

Simulez votre crédit

|  |
| --- |
|  |

**Exercice 2**

Vous allez comparer la situation de personnes qui ont emprunté un même capital, 100 000 €, à des dates différentes.

Source : toutsurmesfinances.com, consulté le 13/12/2017

* Complétez le tableau (arrondir le taux d’intérêt à l’unité, sauf pour celui qui est donné)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Date | Taux d’intérêt | Mensualités | Total des intérêts payés | Coût final de l’appartement |
| Décembre 2008 |  |  |  |  |
| Décembre 2013 |  |  |  |  |
| Avril 2015 |  |  |  |  |
| Décembre 2016 | 1,3% | 473 | 13 616 | 113 616 |

Combien économise une personne qui a emprunté en décembre 2016 par rapport à une personne qui a emprunté 3 ans plus tôt ?

**Synthèse**

Lorsqu’il est financé à ………..……., le coût d’un investissement immobilier dépend du ……………………… du taux d’intérêt. Plus le taux d’intérêt est ………….., plus l’investissement est ………………………. Pour un crédit de 100 000€ remboursable sur 20 ans, un emprunteur paye ………………………..€ d’intérêts si le taux d’intérêt s’élève à 5% et seulement 13 616 € d’intérêts si le taux est de …………..%. Une baisse des taux d’intérêt devrait donc être ………………………….. à l’investissement. Inversement, une …………………….des taux d’intérêt devrait ………………………………….. des investissements immobiliers.

**Exercice 3**

* Comparer la situation de personnes qui empruntent 100 000 € au même taux d’intérêt, 3%, sur des durées différentes.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Date | Taux d’intérêt | Mensualités | Total des intérêts payés | Coût final de l’appartement |
| 10 ans | 3 % |  |  |  |
| 15 ans | 3 % |  |  |  |
| 20 ans | 3% |  |  |  |
| 30 ans | 3% |  |  |  |

**Synthèse**

La mensualité d’un crédit …………………….quand la durée du crédit s’allonge. Une personne qui emprunte 100 000 € à un taux d’intérêt de 3 % rembourse ……….€ chaque mois si elle emprunte sur 30 ans et 966 € par mois si elle emprunte sur ………….. ans. Mais le coût du crédit augmente sensiblement avec sa …………………….. La personne qui emprunte sur 30 ans payera au final ……………..€ d’intérêts contre seulement 15 873 € pour celle qui emprunte sur …………ans.