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%.

* Simulez votre crédit sur le site « La finance pour tous » à l’adresse suivante : <https://www.lafinancepourtous.com/calculateurs/credit/calculateur_credit-immo.php>

*\* En faisant 606 \* 240, on trouve une valeur légèrement différente à cause des arrondis (145 440 €)*

**Exercice 2**

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

Source : toutsurmesfinances , <https://www.toutsurmesfinances.com/argent/a/taux-de-credit-immobilier-taux-immobilier-et-historique>, 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 | 5% | 660 | 58 390 | 158 390 |
| Décembre 2013 | 3% | 555 | 33 104 | 133 104 |
| Avril 2015 | 2% | 506 | 21 411 | 121 411 |
| 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 **crédit**, le coût d’un investissement immobilier dépend du **niveau** du taux d’intérêt. Plus le taux d’intérêt est **élevé**, plus l’investissement est **coûteux**. Pour un crédit de 100 000€ remboursable sur 20 ans, un emprunteur paye **58 390 €** d’intérêts si le taux d’intérêt s’élève à 5% et seulement 13 616 € d’intérêts si le taux est de **1,3%.** Une baisse des taux d’intérêt devrait donc être **favorable** à l’investissement. Inversement, une **hausse** des taux d’intérêt devrait décourager 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 % | 966 € | 15 873 € | 115 873 € |
| 15 ans | 3 % | 691 € | 24 304 € | 124 304 € |
| 20 ans | 3%  | 555 € | 33 104 € | 133 104 € |
| 30 ans | 3% | 422 € | 51 776 € | 151 776 € |

**Synthèse**

La mensualité d’un crédit **diminue** quand la durée du crédit s’allonge. Une personne qui emprunte 100 000 € à un taux d’intérêt de 3 % rembourse **422 €** chaque mois si elle emprunte sur 30 ans et 966 € par mois si elle emprunte sur **10** ans. Mais le coût du crédit augmente sensiblement avec sa **durée**. La personne qui emprunte sur 30 ans payera au final **51 776** € d’intérêts contre seulement 15 873 € pour celle qui emprunte sur **10** ans.