

# 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

**Mensualité** : 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

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



Combien remboursez-vous chaque mois à la banque ?



Au bout de 20 ans, combien aurez-vous payé à la banque ?



Quel est le montant des intérêts payés au total ?

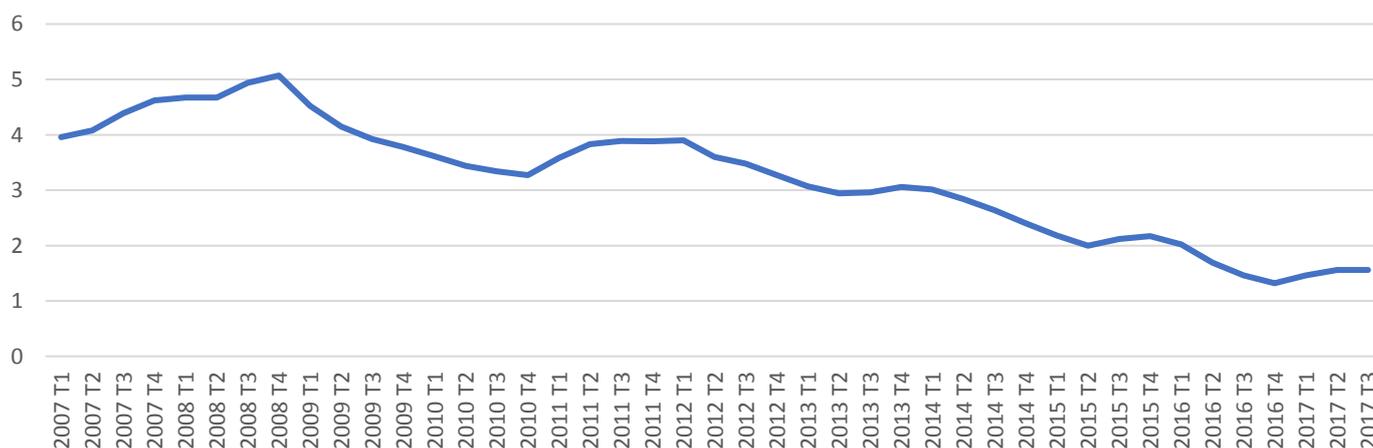


Combien vous coûtera au final l'appartement ?

## Exercice 2

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

Evolution des taux d'intérêts moyens des crédits immobiliers à 20 ans (en %)



Source : tousurmesfinances.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%			

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.