

Les crédits hypothécaires

ECONOMIE ET DROIT



Alex désire s'acheter une villa de CHF 500'000 à Crissier.

Cas n°1

Il dispose de CHF 250'000. La banque lui propose un crédit aux conditions suivantes :

- taux du 1^{er} rang : **2%**
- taux du 2^{ème} rang : **3%**
- taux d'amortissement rang 1 et rang 2 : **4%**

Fonds propres : **CHF 250'000** → $(250'000 / 500'000 = \mathbf{50\%})$

1^{er} rang : **CHF 250'000** → $(250'000 / 500'000 = \mathbf{50\%})$

2^{ème} rang : **CHF 0** → $(0 / 500'000 = \mathbf{0\%})$

La dette hypothécaire s'élèvera à **CHF 250'000**



La 1^{ère} année, Alex se demande le montant de l'annuité (ce qu'il devra payer à la banque).

Intérêt 1^{er} rang : **CHF 5'000** → $(2\% * \text{CHF } 250'000)$

Amortissement 1^{er} rang : **CHF 10'000** → $(4\% * \text{CHF } 250'000)$

Intérêt 2^{ème} rang : **CHF 0**

Amortissement 2^{ème} rang : **CHF 0**

Annuité : CHF 15'000

Cas n°2

Il dispose de CHF 100'000. La banque lui propose un crédit aux mêmes conditions :

- taux du 1^{er} rang : **2%**
- taux du 2^{ème} rang : **3%**
- taux d'amortissement rang 1 et rang 2 : **4%**

Fonds propres : **CHF 100'000** → $(100'000 / 500'000 = \mathbf{20\%})$

1^{er} rang : **CHF 325'000** $(65\% * \text{CHF } 500'000)$ → $(325'000 / 500'000 = \mathbf{65\%})$

2^{ème} rang : **CHF 75'000** → $(500'000 - 100'000 - 325'000)$ → $(75'000 / 500'000 = \mathbf{15\%})$

La dette hypothécaire s'élèvera à CHF 400'000



La 1^{ère} année, Alex se demande le montant de l'annuité (ce qu'il devra payer à la banque).

Intérêt 1^{er} rang : **CHF 6'500** → $(2\% * \text{CHF } 325'000)$

Amortissement 1^{er} rang : **CHF 13'000** → $(4\% * \text{CHF } 325'000)$

Intérêt 2^{ème} rang : **CHF 2'250** → $(3\% * \text{CHF } 75'000)$

Amortissement 2^{ème} rang : **CHF 3'000** → $(4\% * \text{CHF } 75'000)$

Annuité : CHF 24'750

➔ Attention vous n'avez calculé que le financement pour la 1^{ère} année à la page suivante
vous allez calculer le cas n°1 pour les 6^{èmes} années avec 2 méthodes de remboursement :

- Annuité constante
- Amortissement constant

Annuité constante

Hypothèque : 250'000

- taux du 1^{er} rang : **2%**
- taux d'amortissement rang 1 et rang 2 : **4%**

Calcule les montants des intérêts pour les 6 ères années. Arrondis à l'unité par simplification.

Année	Hypothèque	Amortissement	Intérêts	Annuité
1	250 000	10 000	5 000	15 000
2	240 000	10 200	4 800	15 000
3	229 800	10 404	4 596	15 000
4	219 396	10 612	4 388	15 000
5	208 784	10 824	4 176	15 000
6	197 960	11 041	3 959	15 000

Amortissement constant

Hypothèque : 250'000

- taux du 1^{er} rang : **2%**
- taux d'amortissement rang 1 et rang 2 : **4%**

Calcule les montants des intérêts pour les 6 ères années. Arrondis à l'unité par simplification.

Année	Hypothèque	Amortissement	Intérêts	Annuité
1	250 000	10 000	5 000	15 000
2	240 000	10 000	4 800	14 800
3	230 000	10 000	4 600	14 600
4	220 000	10 000	4 400	14 400
5	210 000	10 000	4 200	14 200
6	200 000	10 000	4 000	14 000