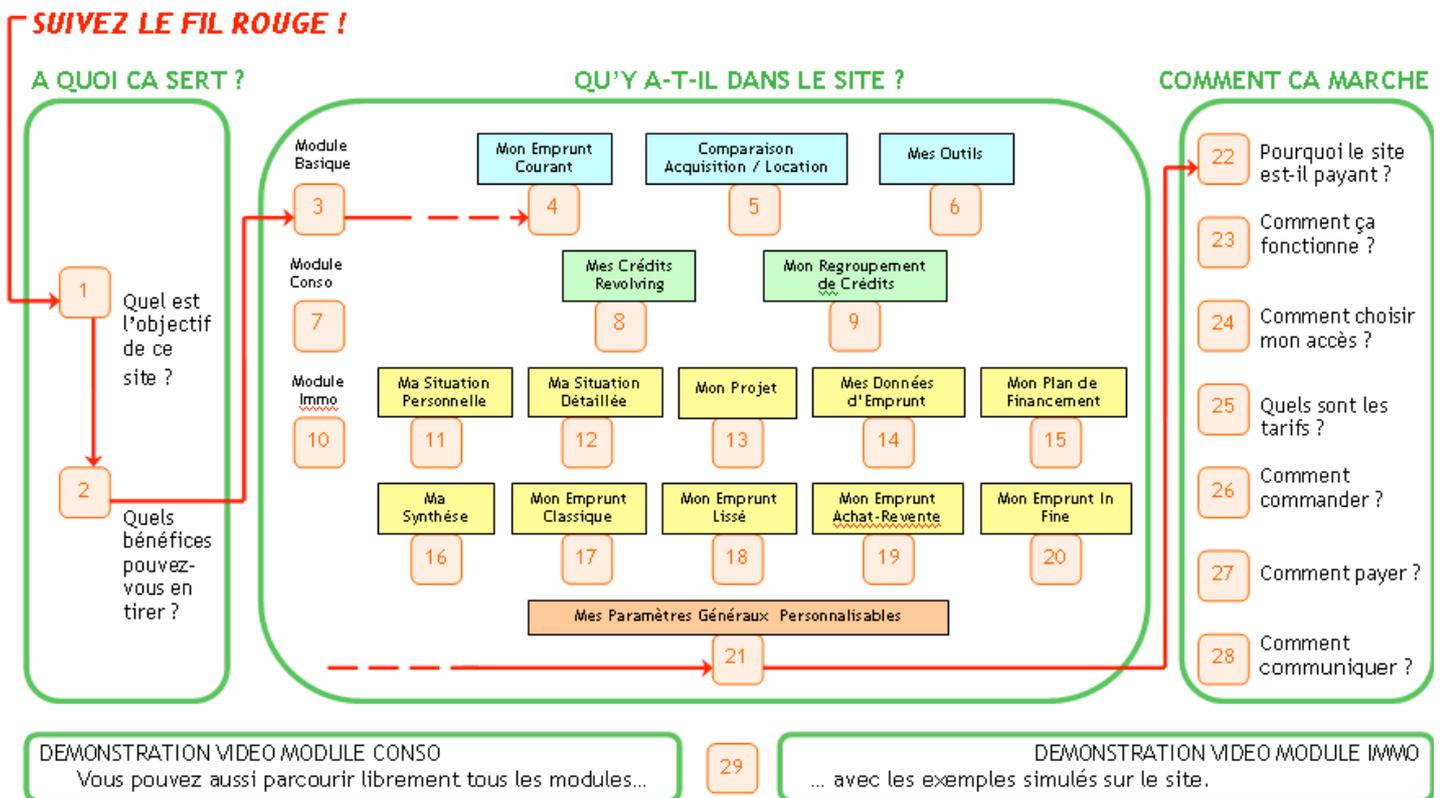




## VISITE GUIDEE



Les nombres indiqués sur le diagramme correspondent au numéro du texte ci-après.  
Sur le site, on peut depuis chaque page passer à la suivante ou retourner à la précédente ou encore revenir à la page d'accueil de la visite guidée et aller directement à la page souhaitée.



1

## QUEL EST L'OBJECTIF DE CE SITE ?

Le site [combienCouteMonCredit.com](http://combienCouteMonCredit.com) a été conçu

- ✓ Pour permettre aux particuliers de comprendre les mécanismes des emprunts et de faire très facilement des simulations très complètes de façon à optimiser leurs crédits, qu'ils soient nouveaux ou en cours, et ainsi faire d'importantes économies;
- ✓ Pour donner aux professionnels un outil de travail synthétique et convivial.

Avec un seul mot d'ordre :

# Empruntez mieux pour dépenser moins !

Pour cela, IL N'Y A ABSOLUMENT AUCUN CALCUL À EFFECTUER !

juste à entrer vos données personnelles au niveau de détail que vous souhaitez.

### Pour les particuliers

Le site vous permet de faire autant de simulations que vous voulez, sans être obligé de passer par un professionnel, et vous renseigne systématiquement sur les caractéristiques essentielles d'un emprunt, c'est-à-dire

- La mensualité de remboursement selon la durée de l'emprunt

Mais aussi...

- **L'avantage fiscal** attaché aux emprunts
- **Le coût total du crédit** donc les économies possibles entre différentes options
- **Le capital restant dû** au bout de quelques années
- La possibilité non seulement d'évaluer l'impact des options possibles sur un emprunt mais de comparer entre elles différentes formules d'emprunt.

### Pour les professionnels

- Pour les agences immobilières et services immobiliers des études notariales, il permet d'offrir à vos clients une véritable valeur ajoutée, tout en évitant la cassure de la relation « je vais voir ça avec mon banquier ».
- Pour les agences bancaires et courtiers, il évite le recours à de multiples outils divers et variés.

Néanmoins les valeurs réelles des paramètres variables pouvant se substituer aux valeurs par défaut, soit ponctuellement pour une simulation (**particuliers**), soit de façon permanente (**professionnels**), les résultats sont rigoureusement exacts (sauf erreur matérielle manifeste).

Il permet donc de :

- ▶ Simuler (**particuliers**)
- ▶ Réaliser (**professionnels**)
- ▶ Documenter avec une grande précision les dossiers de financement, des plus simples aux plus complexes
- ▶ Prendre les bonnes décisions en connaissance de cause
- ▶ **Faire (particuliers) ou faire faire (professionnels) des économies substantielles** compte tenu de l'importance des sommes en jeu.



Utilisé par les particuliers comme outil de simulation, ce site produit des résultats qui conservent un statut de simulation : **L'acceptation ou non d'un crédit restera dans tous les cas une opération contractuelle dont la conclusion appartient exclusivement à l'organisme prêteur.** Le site n'est pas un établissement de crédit.

**Aucune connaissance financière n'est nécessaire.  
Il suffit de saisir vos données (\*) et de lire le résultat.**

(\*) Un très petit nombre de données est obligatoire. Cependant en fonction de votre souhait de précision ou du niveau de vos connaissances, une très grande quantité de paramètres peut être ajustée et même enregistrée pour des simulations ultérieures.

**CE SITE EST GARANTI INDEPENDANT DE TOUT ETABLISSEMENT OU  
ORGANISME DE CREDIT**



## 2 QUELS BENEFICES POUVEZ-VOUS EN TIRER ?

Conçu par une équipe d'ingénieurs et de commerciaux passionnés de gestion, de clarté, et d'informatique, ce site vous offre une triple contribution, **didactique**, **économique**, et **pratique**.

### Sur le plan didactique

Le but est de vulgariser les aspects mystérieux du crédit et de son vocabulaire, bien entendu sans galvauder l'ensemble des métiers de la banque, beaucoup plus larges, complexes, et spécialisés. Le crédit repose en effet sur deux principes extrêmement simples :

- Dans le montant d'une échéance de remboursement, il y a une part de capital remboursé (c'est l'amortissement) et une part d'intérêt.
- Cette part d'intérêt est égale aux taux appliqué multiplié par le capital restant dû après paiement de l'échéance précédente.

Ensuite, il n'y a plus qu'à faire des additions et des soustractions de la première à la dernière échéance de l'emprunt. Evidemment il y a des milliers d'opérations, à refaire à chaque fois que l'on modifie une hypothèse !

Alors le site fait tous ces calculs pour votre cas particulier mais en modifiant à volonté les données d'entrée **vous pouvez « vivre » les résultats en direct**.

### Sur le plan économique

#### Pour les particuliers

Vous disposez d'un outil de simulation que vous utilisez **autant que vous voulez** dans le délai que vous aurez choisi. Vous n'êtes plus tributaire d'un conseiller commercialement intéressé à la conclusion de l'affaire, et qui vous donne bien souvent UNE réponse à LA question que vous n'aurez d'ailleurs peut-être pas posée de façon judicieuse par méconnaissance des mécanismes.

Par exemple :

Le dialogue avec l'organisme de crédit se borne bien souvent au montant de la mensualité que vous aurez à régler pour rembourser un montant donné sur une durée donnée.

#### Que se passerait-il si :

- Vous empruntiez un peu plus (pour faire des travaux) ?
- Un peu moins (si des parents vous aident) ?
- Sur un peu plus ou un peu moins longtemps ?
- Qu'apportent les emprunts complémentaires ?
- Dans le cas d'un prêt relais, quel est l'impact de sa durée ?

Avec ce site, **le nombre de combinaisons est illimité**.



Le coût du crédit est l'ensemble des frais que vous payez **EN PLUS** du remboursement strict du capital. Il doit être affiché par les organismes de crédit mais il faut souvent une bonne loupe pour y avoir accès.

**Ici le coût du crédit est affiché en gros !**

- Vous visualisez directement l'impact des paramètres que vous modifiez.
- Vous verrez que l'allongement de la durée d'emprunt, qui est le paramètre le plus utilisé notamment par les organismes de refinancement ou regroupement de crédits, est très coûteux en intérêts.
- Le raccourcissement apporte des économies substantielles : Pour quelques dizaines d'euros de plus par mois, si vous en avez la possibilité, vous pouvez épargner des dizaines de milliers d'euros.

Dans un crédit immobilier, une notion très importante est souvent escamotée, c'est le capital amorti, c'est à dire remboursé au bout d'un certain temps. Pourtant la durée de possession d'un bien est statistiquement très inférieure à la durée moyenne des emprunts, par exemple parce que vous serez amené à déménager, bien avant d'avoir fini de rembourser.

**Quelle sera la situation de votre crédit ?** Au bout de **6 ans** sur un emprunt de **24 ans** (25 % de la durée), **vous n'aurez pas remboursé 25 %** du capital mais seulement **15 %**.

Si vous empruntez le montant total de votre projet sur une longue période, au bout de 6 ou 7 ans vous n'aurez remboursé que les frais d'agence et de notaire.

**Le montant amorti (ou remboursé) au bout du délai que vous envisagez de conserver le bien apparaît donc très clairement** dans cet outil, sans aller consulter la nième ligne de la xième colonne du tableau d'amortissement, que vous n'avez d'ailleurs de la part des banques sur votre offre finale de prêt.

## Pour les professionnels

### Agences immobilières et services immobiliers des études notariales

Ce site vous permet de sécuriser les offres et les compromis de vente. L'acquisition immobilière est presque toujours la transaction la plus importante de la vie des acquéreurs. Même sur un coup de cœur, même s'ils sont bien conscients ou croient l'être de leurs capacités financières, la question du financement est toujours au minimum un frein, quand ce n'est pas un mur ou une épée de Damoclès, dans le processus de décision.

### Agences bancaires et courtiers en financement

Ce site vous donne accès en quelques clics à toutes sortes de cas et en direct à toutes les informations utiles vous permettant non seulement de simuler un prêt mais de l'analyser et de le comparer à d'autres simulations, en entrant une fois pour toutes les données de base.

La réalisation concrète, pratique, immédiate, d'une simulation peut donc être le moyen



- De ne pas rompre prématurément la relation entre le bien et le projet d'acquisition du client
- De renforcer le lien de confiance avec lui en lui proposant un service beaucoup plus complet et valorisant.

## Sur le plan pratique

Avec [combiencoute.com](http://combiencoute.com) vous êtes chez vous !

Ce site est conçu avec **3 niveaux de paramétrage** :

- En dehors des données personnelles propres à votre situation et à votre projet, tous les paramètres de calcul sont proposés par défaut : Ce sont les « **paramètres site** ».
- Tous ces paramètres par défaut (ainsi que leur mode de calcul pour certains) sont modifiables (sauf accès ponctuel) : Ce sont les « **paramètres personnalisés** ».
- Toutes les valeurs issues de ces données site ou utilisateur peuvent être modifiées localement dans chaque volet de simulation : Ce sont les « **paramètres dossier** ».

Vous pouvez donc :

- ▶ **Simuler vos dossiers** les plus variés avec précision et en toute indépendance
- ▶ **Héberger vos données** en toute confidentialité.
  - ▶ Vous créez un compte utilisateur, particulier aussi bien que professionnel
  - ▶ A chaque connexion vous retrouverez vos dossiers dans l'état où vous les avez laissés la dernière fois. Il est inutile de ressaisir tout un tas de données personnelles !
  - ▶ Selon le mode d'accès que vous choisissez, vous disposez de 1 à 5 dossiers enregistrés et disponibles pour des modifications ultérieures.
  - ▶ Retenez simplement votre mot de passe car pour des raisons de confidentialité même les administrateurs du site ne peuvent avoir accès à ces informations.
- ▶ Vous avez la possibilité d'**éditer en fonction de vos besoins différents documents**. Ces documents sont pré-formatés pour que vous ayez juste à sélectionner ce que vous voulez imprimer et appuyer sur le bouton d'imprimante de votre ordinateur sans vous préoccuper de la mise en page ou des « pollutions » habituelles des copies d'écran. Vous pouvez le faire aussi souvent que vous changez de données. Pour les professionnels, une option permet d'escamoter le logo du site pour éditer les rapports sur votre propre papier à en-tête.



3

## MODULE BASIQUE

**Le Module « basique »** permet déjà de simuler un certain nombre de situations de crédits de la vie courante, avec **3 pages accessibles en toute liberté** :

- **Mon emprunt courant** : Pour appréhender tous les paramètres de base d'un emprunt : durée, capital, assurance, coût du crédit, amortissement.
- **Comparaison Acquisition / Location** : Pour avoir les bons ordres de grandeur sans rentrer dans les détails ... ni dans le mode de vie de chacun.
- **Mes Outils** : Comparaison entre taux fixe et taux variable, modification de la mensualité, modification de la durée, remboursement partiel anticipé.

4

## Mon Emprunt courant

Cette page est pré-programmée avec les conditions spécifiques aux emprunts Immobilier et consommation.

Elle vous permet :

- ▶ D'évaluer instantanément l'effort financier nécessaire à la réalisation d'un emprunt
- ▶ D'appréhender très facilement l'impact des taux d'intérêt et d'assurance sur le coût d'un crédit.
- ▶ Ceci peut être fait quelles que soient vos données de base :
  - ▶ Mensualité en fonction du capital et de la durée,
  - ▶ Capital en fonction de la mensualité et de la durée,
  - ▶ Durée en fonction du capital et de la mensualité.
- ▶ Elle intègre les notions de frais de dossier et frais de garantie, d'amortissement, et vous permet de mesurer les économies possibles en faisant varier les paramètres.

5

## Comparaison acquisition / location

- La comparaison est bien entendu effectuée sous le seul aspect économique, à l'exclusion de toute considération de mode de vie ou de capacité d'épargne.
  - ▶ Pour l'acquisition le site prend en compte :
    - ▶ La valeur d'achat
    - ▶ Les caractéristiques de l'emprunt
    - ▶ Les frais de possession
  - ▶ Pour la location, le site considère :
    - ▶ Le loyer
    - ▶ Les charges locatives



- ▶ Et – pour comparer des choses comparables – le placement de l'éventuelle différence entre les 2 familles de dépenses, les économies mensuelles étant transformées en épargne.
  
- La comparaison peut être faite au bout du nombre d'années que vous voulez.
  - ▶ Elle peut être faite avant le terme de l'emprunt : Dans ce cas le coût de l'acquisition tient naturellement compte du capital restant dû.
  
  - ▶ Elle peut également être faite après : Dans ce cas le coût d'acquisition n'évolue qu'à travers le coût de possession, et le coût de la location continue à accumuler les loyers mensuels. Lorsque l'emprunt est remboursé, l'épargne bascule côté acquisition.
  
- Cette comparaison repose sur des hypothèses de taux d'emprunt, de revalorisation du bien, d'inflation, de placement. Or la comparaison n'ayant de sens que sur de longues périodes, ces taux ont un effet « boule de neige » très important.

Sur plusieurs dizaines d'années, un écart de **1%** sur un de ces taux et a fortiori sur la différence entre 2 taux, peut largement modifier, voire inverser, la conclusion.

Il convient donc d'être **très prudent** sur l'utilisation de cet outil et de faire de nombreuses simulations avec des hypothèses différentes, si vous envisagez de prendre une décision à partir de ces résultats.



Sur cette page, 4 « calculettes » sont à votre disposition, que vous sélectionnez d'un simple clic après avoir saisi les caractéristiques de l'emprunt concerné :

### La comparaison entre taux fixe et taux variable.

- L'ensemble des simulations du site est proposé en taux fixe, parce que c'est la seule option possible pour faire des projections exactes sur l'avenir.

Ce site est destiné à vulgariser et dédramatiser la notion de crédit et il ne paraît pas compatible avec cet objectif de paraître « préconiser » le taux variable qui suppose une prise de risque et donc, normalement, une bonne connaissance du marché économique.

- Cependant cette calculette vous permet de comparer, sous nos trois aspects habituels (mensualité, coût du crédit, capital remboursé au bout d'un délai donné) un crédit à taux fixe et un crédit à taux variable, en faisant naturellement une hypothèse sur l'évolution du taux variable dans le futur, limitée aux 5 premières années.
- Par principe le taux variable est au départ plus avantageux que le taux fixe, puisqu'il permet précisément à l'organisme prêteur de s'affranchir d'une partie des risques liés à l'évolution de la conjoncture économique.
- En dehors de la prise de risque pure et simple qui est donc reportée sur l'emprunteur, certaines situations peuvent parfaitement légitimer le recours à ce type d'emprunt :
  - ▶ L'achat d'un logement temporaire, par exemple pour un étudiant pendant la durée d'une scolarité
  - ▶ Un investissement locatif dont le maintien ou non dans le patrimoine ne répond pas aux mêmes impératifs que le logement familial, et dont le financement et la gestion s'inscrivent par nature dans le contexte économique du moment.

Sur une durée courte, le taux variable a en effet toutes les chances de vous faire faire des économies.

- Les taux variables sont en général « capés », c'est-à-dire que leur évolution en fonction des indices de la formule de révision est plafonnée à une valeur prédéfinie, par exemple 1,5 à 2 % au dessus de la valeur de départ.

Il est très important de vérifier l'effet de ce plafonnement **sur la mensualité réelle** que vous paierez.  
Effectuez avec le site, et demandez à l'établissement de crédit, une simulation avec l'augmentation maximale des indices de la formule de révision.



## La modification de la mensualité.

Si le choix de la durée initiale de remboursement est comme on l'a vu déterminant sur le triptyque mensualité/coût du crédit/capital amorti, la possibilité de modifier ultérieurement cette mensualité a les mêmes vertus.



Vérifiez dans votre contrat si une modulation est prévue, si ce n'est pas le cas cela ne vous empêche pas de la négocier.

**Nota :** Si le contrat prévoit une modulation, il est probable que ce soit à taux d'intérêt constant. Dans le cas d'une réduction sensible de la durée (parce que vous avez déjà quelques années de remboursement et parce que vous envisagez d'augmenter la mensualité), il peut être plus avantageux de renégocier globalement le prêt, y compris avec un autre établissement, que d'appliquer la clause contractuelle de modulation. Faites la simulation ! Avec le site c'est un jeu d'enfant.

## La modification de la durée de remboursement.

Le principe est exactement le même que ci-dessus.

- ▶ Vous introduisez la durée résiduelle sur laquelle vous souhaitez rembourser votre emprunt
- ▶ Le site vous indique votre nouvelle mensualité et quelles sont vos économies au bout du compte si vous réduisez la durée, ou vos pertes si vous augmentez la durée.

Ceci illustre la nécessité de disposer du maximum de souplesses. Un emprunt étant un contrat entre vous et un établissement de crédit, vous pouvez en négocier les conditions. Mais n'oubliez pas que dans toute négociation il faut avoir des arguments.

## Le remboursement partiel anticipé

### Une rentrée d'argent inattendue ?

- ▶ Vous pouvez jouer cigale et en profiter tout de suite en vous faisant plaisir et en gardant vos mensualités d'emprunt
- ▶ Jouer fourmi en effectuant un remboursement partiel anticipé. Et dans ce cas vous pouvez choisir de :
  - ▶ Maintenir la durée de remboursement : la réduction du Capital Restant Dû vous fait économiser les intérêts correspondants
  - ▶ Maintenir le montant des échéances : la réduction de la durée restante vous fait économiser les échéances supprimées.

Le site vous donne toutes les informations pour vous décider en connaissance de cause.



7

## MODULE CONSO

Le **Module « conso »** correspond aux problématiques courantes d'un ménage, avec **2 pages** détaillées sur les questions de gestion de budget au quotidien :

- **Mes Crédits Revolving** : Durée, coût du crédit, réserve reconstituée, pour 3 scénarios classiques.
- **Mon Regroupement de Crédits** : Pour renégocier un ou plusieurs emprunts ou regrouper en « une seule mensualité » plusieurs crédits en cours.

8

## Mes crédits revolving

### PRINCIPE

Le principe du crédit revolving se décompose en deux temps :

- L'organisme met à votre disposition une « ouverture de crédit » d'un montant que vous pouvez débloquent partiellement ou en totalité :
  - ▶ Par une demande de virement sur votre compte
  - ▶ Par un achat avec une carte de crédit.

A cette ouverture de crédit correspond une mensualité fixe de remboursement de l'ordre de 3 % du montant maximum, par exemple 150 € par mois pour une ouverture de crédit de 5 000 €.

- Au fur et à mesure de vos remboursements, vous reconstituez une réserve empruntable égale à la part de capital des échéances remboursées donc bien sur à l'exclusion de la part des intérêts.

Ces crédits sont attractifs compte tenu de la relative facilité d'obtention mais **très chers** car par principe remboursés lentement à un taux élevé.

### LES PIEGES DE CE TYPE DE CREDIT

- Le coût total du crédit est d'autant plus élevé que la réserve reconstituée est régulièrement utilisée. Dans ce cas en effet, notamment si une somme importante a été débloquent à l'origine, les capitaux ne sont « jamais » remboursés et les mensualités correspondent en grande partie à des intérêts et éventuellement des primes d'assurance qui peuvent continuer à courir très longtemps.
- Pourtant les organismes de crédit n'indiquent jamais le coût de ce type de crédit,
  - ▶ Du fait d'une part d'une variation possible du taux (alors que celle-ci a peu d'impact sur le coût puisque le taux est égal ou très proche du taux d'usure et donc varie très peu),
  - ▶ D'autre part parce que le coût réel dépend de l'usage que fera l'utilisateur de sa « réserve de financement ».
- Le site propose donc 3 scénarios courants d'utilisation pour mettre en évidence



- ▶ Le coût élevé de ce type de crédit
- ▶ Mais aussi précisément l'impact de ce mode d'utilisation sur le coût réel.

## LE TEG

Ce type de crédit permet d'introduire la notion de TEG, ou Taux Effectif Global. Les intérêts bruts sont en effet calculés à partir d'un taux « nominal » mais le coût total du crédit inclut aussi les frais de dossier et d'assurance par exemple. Ces différents paramètres pouvant être très différents d'un organisme à l'autre, la législation a imposé cette notion de TEG qui est sensée incorporer tous ces frais. Avec le TEG, Tout Est Globalisé et la comparaison entre différents crédits est alors possible.

### Du moins en théorie...

- Parce que vous pouvez trouver dans un même magazine, à quelques pages d'intervalle, les publicités de 2 organismes qui pour le même crédit annoncent des coûts de crédit dans l'ordre inverse des TEG affichés. La méthode de calcul imposée par décret est certes un peu compliquée.
- Parce que la loi impose de tenir compte des frais obligatoires or l'assurance, souvent très coûteuse, n'est pas forcément obligatoire et bien entendu les organismes affichent alors des TEG hors assurance.

Pour cette raison le site calcule des TEG « complets », c'est-à-dire avec assurance s'il y en a une (même facultative), et selon une méthode simplifiée (proportionnelle pour l'immobilier, actuarielle pour la consommation) qui ne prétend pas respecter à la lettre les termes du décret (le site n'est pas un établissement de crédit), mais dont le résultat est conforme à l'esprit de globalisation de la loi.

En tout état de cause, le seul « juge de paix » en matière de crédit reste donc le coût total auquel vous accèderez **vous-même** avec la plus grande facilité.

## LES DIFFERENTS SCENARIOS

Vous pouvez donc simuler votre crédit revolving dans les différents scénarios courants :

- Déblocage ponctuel pour une utilisation unique et comparaison avec un crédit classique à la consommation.
- Nouvelle utilisation avant remboursement complet de la première et comparaison avec 2 utilisations successives.
- Utilisation revolving permanente par utilisation intégrale de l'ouverture de crédit, puis ponction régulière de la réserve « disponible ».

Pour chaque scénario vous pouvez évaluer le coût des « offres » souvent associées à ce type de crédit comme le report du début de remboursement ou des mensualités réduites, par exemple pendant 3 mois.

Ces dispositions **ne sont** généralement **pas gratuites**.  
**Elles coûtent même cher** puisque les intérêts calculés sur cette période sont eux-mêmes capitalisés et génèrent donc des intérêts jusqu'à la fin du remboursement.  
De belles économies sont possibles si vous savez à quoi vous en tenir :  
Le site vous donne l'information en clair.



## Mon regroupement de crédits

### PRINCIPE

Le principe du regroupement (*ou renégociation, ou restructuration, ou rachat de crédits, ou refinancement*) qui est aussi l'argument commercial des organismes spécialisés, est l'allègement des mensualités devenues intolérables.

Le principe de « mensualité unique » pouvant signifier selon les cas en réalité :

- 2 emprunts différents (un immobilier et un à la consommation) mais de même calendrier de remboursement
- un emprunt unique dit hypothécaire, c'est-à-dire garanti globalement par une hypothèque sur le bien

### OPTIONS

Le site vous propose les 2 options pour vous permettre de simuler une renégociation séparée de vos crédits immobiliers et de vos crédits à la consommation.

Le site vous permet de « traiter » simultanément :

- Autant de prêts immobiliers que vous voulez.
- Autant de crédits affectés à la consommation que vous voulez.
- Autant de crédits revolving que vous voulez.

} Tout en gardant la possibilité d'identifier la charge des crédits qui n'ont pas lieu d'être regroupés.

### LES PIEGES DE CE TYPE DE CREDIT

Cette diminution des mensualités se fait par un allongement de la durée globale de remboursement donc par une augmentation, **qui peut être considérable**, du coût global des crédits.

Par rapport à la situation avant regroupement, le coût pour le client est en effet augmenté par :

- ▶ Les pénalités de rachat, le cas échéant, des crédits en cours, notamment immobiliers.
- ▶ L'accroissement de la part relative d'intérêt dans chaque échéance du fait de l'allongement de la durée globale.
- ▶ Les frais spécifiques à l'opération, qui n'apparaissent pas toujours explicitement, ou sous une forme très minorée des frais administratifs de dossier, en général quelques dizaines d'euros, qui ne comprennent pas les honoraires de l'organisme – beaucoup plus importants – incorporés dans le montant de l'emprunt « unique » mis en place.

### AVEC LE SITE...

- Le site permet de :
  - ▶ Mettre directement en corrélation l'allègement de la mensualité avec l'augmentation réelle du coût total des crédits
  - ▶ **Choisir le meilleur compromis avec à la clé une possibilité d'économies très importantes par rapport à un scénario proposé par un organisme.**
  - ▶ Mettre particulièrement en évidence le caractère extrêmement coûteux de la durée.
- Vous pouvez également introduire :
  - ▶ Un différé de remboursement.
  - ▶ Une mise à disposition de trésorerie supplémentaire.

Ces dispositions sont souvent tentantes en cas de situation de ou proche du surendettement mais ce n'est pas gratuit. Avec le site vous savez exactement où vous allez en observant immédiatement le coût de ces mesures.

Un graphique en couleurs vous permet de comparer d'un coup d'œil votre situation avant et votre situation après regroupement, **avec le surcoût réel de l'opération.**



Le module «immo» correspond à la gestion complète d'un projet immobilier. Il est organisé en

- ✓ **5 pages de saisie logique de votre cas personnel, limitée au strict minimum ou plus ouverte selon vos souhaits ou vos connaissances, et de calculs automatiques intermédiaires:**
  - **Ma Situation Personnelle** : Ce que je gagne, mon apport personnel, ma situation fiscale et vis-à-vis de l'assurance.
  - **Ma situation détaillée** : Détail de tous les crédits en cours, à rembourser ou non, et à venir, autres charges fixes.
  - **Mon Projet** : Nature et coût d'acquisition, travaux, pourcentage de participation.
  - **Mes Données d'Emprunt** : Mensualité et durée souhaitées, taux introduits ou forcés, différé d'amortissement, paramètres divers.
  - **Mon Plan de Financement** : Frais d'emprunt en fonction du type de garantie, capacité de financement sur la durée, durée de financement du projet, répartition du financement entre cash et emprunt.
  
- ✓ **Une synthèse instantanée et automatique de vos futurs emprunts (Voir texte N° 16), sur la base des 4 types de prêts les plus répandus, avec dans tous les cas la possibilité de traiter un prêt relais (ou l'équivalent pour l'Achat-Revente) :**
  - **Mon Emprunt classique** : Montant et mensualité de l'emprunt principal, avantage fiscal, coût total du crédit, capital restant dû après quelques années.
  - **Mon Emprunt Lissé** : Mensualités adaptées mois par mois pour ajuster le remboursement de l'emprunt principal par rapport aux autres crédits en cours ou à venir.
  - **Mon Emprunt Achat-Revente** : Vente d'un bien prévue contractuellement dans le montage d'un emprunt pour un autre bien – en substitution d'un prêt relais.
  - **Mon Emprunt In Fine** : Emprunt remboursé en une seule fois à la fin de la durée, assorti d'un placement sur la même durée.
  
- ✓ **Cette synthèse générale et comparative vous permet d'affiner la durée de l'emprunt principal et d'accéder, pour chacune des 4 formules, à :**
  - **Une synthèse spécifique**
  - **Une fiche de calculs détaillés**
  - **Un tableau d'amortissement,**

Vous pouvez **constituer un dossier à la carte**, en sélectionnant les chapitres que vous voulez sauvegarder (*pour ceux qui connaissent, au format PDF*), et l'imprimer très simplement.

Toutes les éditions sont pré-formatées (A4) avec seulement les informations qui vous concernent en vous libérant de la mise en page et de toutes les pollutions habituelles des copies d'écran.



## Ma situation personnelle

- Cette page vous permet de déterminer votre **capacité mensuelle de remboursement** à partir de vos **revenus**, avec les coefficients moyens généralement appliqués par les organismes de crédit.

- ▶ En particulier le niveau d'endettement de référence, c'est-à-dire le rapport entre les charges et les revenus, est de 33 %.

### Mais d'autres critères sont tout aussi importants :

- ▶ **Le « reste à vivre »**, c'est-à-dire la somme dont disposera le foyer pour l'ensemble de ses autres dépenses, une fois déduites la mensualité d'emprunt et les autres charges.
  - ▶ Par exemple un célibataire avec des revenus importants pourra généralement solliciter un prêt portant son endettement au-delà de 33 %.
- ▶ **Le profil de consommateur** que vous êtes : L'organisme de crédit (au moins la banque) vous demandera vos derniers relevés de compte sur lesquels apparaissent vos revenus et vos dépenses.
  - ▶ Si vous êtes un consommateur à crédit à court terme avec plusieurs crédits à la consommation, des crédits revolving, des découverts répétés,..., il est peu probable qu'on vous suive dans un projet d'endettement « limite » à long terme.

- **L'apport personnel** est précisé à ce niveau, de même que le montant attendu le cas échéant d'une **vente** en cours ou à venir.

- C'est également sur cette page que vous indiquez votre **situation fiscale** pour le calcul des éventuels avantages liés à l'emprunt, comme votre situation familiale et la présence d'un adulte handicapé au foyer.

- Vous précisez également la **destination de l'acquisition**

- ▶ Résidence principale
  - ▶ Résidence secondaire
  - ▶ Investissement locatif
- } L'incidence fiscale étant différente selon les cas.

**Nota** : Le site, dédié aux emprunts, ne traite pas de la défiscalisation de l'investissement lui-même.

- Enfin vous précisez votre **situation par rapport à l'assurance**, c'est-à-dire votre âge et le risque assuré en termes de quotité assurée par tête ou pourcentage du capital de l'emprunt.

Dans le cas où vous avez d'autres charges ou crédits qui resteront à courir pendant votre projet immobilier, ou si vous avez droit à des emprunts complémentaires bonifiés, une **page de saisie plus détaillée** vous propose de recueillir ces informations pour les traiter de façon automatique :



12

## Ma situation détaillée

Cette page vous permet d'enregistrer toutes les informations concernant vos crédits en cours et vos emprunts complémentaires à venir.

Vous entrez uniquement les caractéristiques de base (capital, durée, taux,...) des emprunts



Le site fait les calculs de mensualités, capital restant dû ou à rembourser

Ceci permet d'une part d'éditer une synthèse de vos engagements, d'autre part de calculer mois après mois vos échéances dans la perspective d'un emprunt lissé.

- Vous envisagez une acquisition alors que vous avez déjà des emprunts en cours, **ces emprunts en cours seront traités automatiquement selon qu'ils seront conservés ou remboursés.**
- Un projet immobilier s'accompagne souvent de la possibilité de bénéficier de prêts bonifiés par l'Etat (**Prêt à Taux Zéro**), par un organisme mutualiste (**1 % logement**), par votre banque dans le cadre d'une épargne préalable (**Plan Epargne logement**). Ces prêts sont avantageux sur le plan du taux mais ils sont souvent limités en durée, d'où des mensualités relativement élevées en proportion de la part de financement qu'elles représentent dans votre projet, pénalisant votre capacité résiduelle de remboursement par un prêt classique. Vous verrez leur impact sur votre plan de financement.
- Vous pouvez également avoir des **crédits à la consommation** en cours, qui bien que de courte durée par rapport à celle d'un projet immobilier affectent votre capacité de remboursement, de même que des **crédits revolving**.

13

## Mon projet

Cette page recueille les informations de base de votre acquisition et évalue automatiquement les frais annexes attachés à une acquisition immobilière.

- Bien sur le **prix complet**, même si vous ne connaissez que le prix Net vendeur lorsque vous achetez directement de particulier à particulier, ou le prix Frais d'Agence inclus.
- **Les frais** (ou commissions, ou honoraires) **d'agence**.
- **Les frais** dits de **notaire**, qui incluent
  - ▶ Les droits d'enregistrement de l'Etat
  - ▶ Les honoraires de rédaction d'acte du notaire.



- S'il y a lieu, **les travaux** dont le montant est à inclure dans le financement global de l'opération.
- Eventuellement le pourcentage de votre participation au projet, par exemple en cas d'achat en indivision.

A ce stade les montants de frais peuvent être imprécis mais c'est beaucoup mieux que de les oublier totalement. Si vous avez des informations précises, si votre projet est déjà un peu avancé, a fortiori si vous êtes professionnel, vous avez naturellement la possibilité de substituer aux calculs automatiques les valeurs de votre choix.



14

## Mes données d'emprunt

Vous indiquez ici

- La durée sur laquelle vous souhaitez emprunter
- Eventuellement la mensualité que vous envisagez de consacrer au remboursement (si la mensualité calculée par le site ne vous convient pas).

### ET C'EST TOUT

Ce dont le site a besoin pour faire les simulations, car il utilise par défaut des taux et paramètres issus de tables ou de formules de calcul.

- Cependant vous pouvez, si vous le souhaitez et si vous avez quelques connaissances, personnaliser davantage cette simulation en substituant aux valeurs par défaut indiquées les valeurs de votre choix (taux d'intérêt, taux d'assurance, différé d'amortissement - décalage entre versement des fonds et début du remboursement - le cas échéant, paramètres divers affichés sur la page).

15

## Mon plan de financement

Compte tenu des éléments que vous avez déclarés et qui reflètent au mieux votre situation et votre projet, cette page vous indique :

- Votre capacité de financement réelle
- Les frais spécifiques d'emprunt :
  - ▶ **Les frais de garantie** d'emprunt, qui peuvent aller
    - ▶ D'une simple caution (gratuite) de l'employeur ou d'une mutuelle
    - ▶ A une hypothèque réelle (et coûteuse).
  - ▶ **Les frais de dossier** ou d'intermédiation (dans le cas d'un courtier rémunéré directement et non par rétrocession de l'organisme de crédit)
- La somme totale à financer tous frais inclus ;
- La répartition de cette somme entre votre apport et les différents emprunts
- Une première estimation de la durée minimale nécessaire du prêt principal pour réaliser le projet.

Vous pouvez en outre simuler, pour appréhender encore plus finement votre situation future, l'impact d'un remboursement partiel anticipé lors de la vente d'un premier bien en cas de prêt relais.



## Ma synthèse

- A partir des informations recueillies ou élaborées sur les pages précédentes, celle-ci vous restitue, sans aucune intervention de votre part,

- ▶ Un bloc de rappel de vos ressources.
  - ▶ Un bloc de rappel de votre projet.
  - ▶ Un bloc de synthèse des différents emprunts constituant votre financement.
- Ces 3 blocs vous permettent de visualiser la cohérence de vos données et le cas échéant d'aller les corriger pour ne pas exploiter une simulation établie sur des bases erronées.
- ▶ Pour les 4 types de prêts traités, une **comparaison** portant sur :
    - ▶ Le **montant du prêt principal** et les **mensualités** pendant les différentes phases du financement.
    - ▶ Le **niveau d'endettement** atteint tenant compte des autres crédits ou charges.
    - ▶ L'**avantage fiscal** dont vous bénéficierez selon les mesures en vigueur.
    - ▶ Le **coût total du crédit**.
    - ▶ Le **capital amorti** après un nombre d'années choisi.

- A ce stade, vous pouvez **pour chaque type d'emprunt**
  - ▶ **Affiner la durée de l'emprunt principal** de façon à respecter au mieux le montant de remboursement que vous vous êtes fixé
  - ▶ Visualiser directement sur le coût du crédit les économies réalisables par cet ajustement
  - ▶ **Ajuster le taux d'intérêt et le taux d'assurance**, si vous disposez d'une information plus précise que celle disponible dans les tables par défaut.
  - ▶ Accéder pour chacun à :
    - ▶ Un rapport de synthèse.
    - ▶ Une fiche de calculs détaillés.
    - ▶ Un tableau d'amortissement détaillé.
  - ▶ Observer un **graphique en couleurs** qui visualise le profil de remboursement de tous les crédits au cours du temps, en séparant capital et intérêts pour le prêt principal, ce qui permet d'apprécier d'un coup d'œil le réalisme de la simulation et le coût de l'affaire.



17

## Mon emprunt classique

- C'est la formule simple d'un emprunt remboursé par **mensualités constantes** sur toute sa durée.

Elle est toutefois précédée ou non, comme pour tous les types d'emprunt traités dans le site, d'un **prêt relais** en cas de **vente** d'un autre bien immobilier.

Cette vente peut d'ailleurs s'accompagner ou non d'un **remboursement partiel anticipé** si elle dégage un solde supérieur au montant du prêt relais.

Et ce remboursement anticipé peut faire l'objet d'un choix entre :

- maintenir la durée (réduire la mensualité)
- maintenir la mensualité (réduire la durée).

- D'une façon générale les professionnels que vous contactez habituellement :
  - ▶ N'ont qu'une partie des réponses et peuvent ignorer celles qui ne les concernent pas.
  - ▶ Vous donneront chacun une valeur pour un cas donné mais vous hésitez peut-être à leur poser à chacun cinquante fois la question, alors que cette opération d'emprunt qui concrétise l'enjeu financier le plus important de votre vie justifie bien d'y revenir plus d'une fois.
- Avec le site, vous disposez d'une approche directe de l'ensemble des **paramètres** qui conditionnent votre financement et pour autant de cas que vous voulez.
  - ▶ Ils sont évalués par défaut à partir de tables
  - ▶ Vous avez la possibilité de les ajuster exactement à votre cas si vous disposez des éléments correspondants, notamment après un premier entretien avec les différents professionnels.

Un emprunt immobilier vous engage pour **une très longue durée** : Les économies réalisables méritent bien de se pencher sur le sujet aussi souvent que vous le souhaitez.



18

## Mon emprunt lissé

- Cette page permet de traiter le cas d'un prêt immobilier :
  - ▶ Avec ou sans prêts en cours
  - ▶ Transférables ou non sur la nouvelle acquisition
  - ▶ Avec ou sans prêts à la consommation
  - ▶ Avec ou sans prêts complémentaires
  - ▶ Avec ou sans prêt relais
  - ▶ Avec ou sans départ différé du remboursement.

**Le lissage** est en effet la clé de nombreux cas de financement. Il consiste à **ajuster les mensualités** du prêt principal, échéance par échéance, à la **capacité de remboursement souhaitée ou possible** tout en tenant compte de tous les autres crédits à rembourser en parallèle jusqu'à leur extinction.

- Ce calcul très complexe est effectué automatiquement par le site. Vous avez juste à entrer vos données.
- Le site permet de traiter simultanément, en plus du prêt principal,
  - ▶ Autant de prêts immobiliers en cours, transférables ou non sur la nouvelle acquisition, que vous voulez.
  - ▶ Autant de crédits à la consommation que vous voulez.
  - ▶ Autant de prêts complémentaires que vous voulez.
  - ▶ Le Prêt à Taux Zéro le cas échéant.
- Mais si le calcul ne refuse pas de prêts, votre profil d'emprunteur à long terme est d'autant moins crédible auprès d'un établissement de crédit que vous avez beaucoup de crédits à court terme. Ce profil d'emprunteur est tout aussi déterminant pour la banque que votre capacité théorique de remboursement.
- De même le site permet de simuler un emprunt immobilier même s'il ne vous reste aucun euro disponible par échéance dans les prochains mois, ce qu'évidemment aucun établissement sérieux n'acceptera.
- En effet en dehors du fait que l'amortissement (c'est-à-dire le début de remboursement du capital) pourrait n'intervenir que plusieurs années après la signature du prêt, la contrepartie est que :

### En théorie

Vous ne pourrez plus contracter de prêts à la consommation puisque par principe le lissage mobilise toutes vos ressources pendant la durée du prêt immobilier.

- ▶ Notamment si vous avez un crédit voiture important en cours, les banques pourront être réticentes à le prendre en compte dans le lissage car cela signifie qu'avec les critères usuels d'endettement, vous ne pourriez plus acheter de voiture à crédit pendant la durée de l'emprunt immobilier.



### Mais en pratique

La situation s'apprécie donc par rapport

- ▶ Au montant et à la nature des investissements réalisés avec vos prêts en cours
- ▶ A votre niveau de ressources
- ▶ A votre reste à vivre
- ▶ A vos perspectives d'évolution professionnelle.

• Le site vous permet donc de :

- ▶ **Choisir très facilement crédit par crédit** s'ils sont « lissables » ou non
- ▶ **Faire autant de simulations que vous voulez**
- ▶ Envisager toutes les hypothèses et de ne pas être pris au dépourvu.

**Devenez l'expert du lissage juste en cliquant sur une case !**



## Mon emprunt achat-revente

En cas d'achat d'un nouveau bien immobilier avant revente de l'ancien, par nécessité (mutation professionnelle, événements familiaux,...) ou par simple convenance personnelle

Vous devez financer une acquisition au-delà du budget que vous pouvez y consacrer, puisque vous n'avez pas encore récupéré l'argent qui doit vous revenir de la vente.

La réponse classique à cette situation est le célèbre **Prêt relais**

- ▶ Il est coûteux parce qu'il peut s'ajouter à d'autres prêts en cours, y compris immobiliers
- ▶ Le remboursement du capital est reporté à la vente du premier bien, ce qui signifie qu'on ne paie que des intérêts sans voir le capital baisser. Ceci peut être d'autant plus inquiétant qu'on sait quand ça commence mais on ne sait pas quand ça se termine...

- Pour contrer cette mauvaise réputation, certaines banques proposent une formule « **Achat-Revente** » :
  - ▶ Cette formule efface le terme inquiétant de prêt relais
  - ▶ Elle incorpore le montant du prêt relais dans le prêt définitif
  - ▶ Ceci permet éventuellement – selon l'équilibre des différents montants en jeu (achat et revente) - de commencer plus vite l'amortissement, mais surtout de **ne pas dépasser, même dans la période transitoire, le niveau définitif des mensualités.**

### Au moment de la signature du contrat

Vous vous engagez à rembourser une partie du capital prêté, correspondant au montant de la vente prévue avec une marge de 20 à

Sur la base d'une estimation ou d'une expertise plus ou moins contraignante

Dans un délai donné (en général 2 ans)

### Lors de la vente

La mensualité et / ou la durée résiduelle du prêt est (sont) ajustée(s) en fonction du remboursement réellement effectué.

- En pratique cette solution n'apporte pas forcément plus d'économies qu'un prêt relais, notamment si le remboursement prévu est élevé par rapport au montant final du prêt, puisque dans ce cas les échéances intermédiaires avant remboursement peuvent ne pas suffire à couvrir les intérêts sur le capital de départ. Ces intérêts non payés sont alors « capitalisés » et eux-mêmes porteurs d'intérêts. Alors qu'avec un prêt relais vous pouvez vous « débarrasser » instantanément des intérêts courus, même si c'est temporairement douloureux. De plus contrairement à une croyance répandue le prêt relais (par nature de courte durée) peut avoir un taux plus faible que les emprunts à long terme.
- Pour résumer, les avantages de l'emprunt Achat-Revente sont donc :
  - ▶ D'oublier la mauvaise réputation du prêt relais.
  - ▶ De limiter le niveau de remboursement pendant la période intermédiaire (ce qui est également possible avec un prêt relais avec paiement différé des intérêts).
- Comme avec le prêt relais, vous disposez à votre guise de l'éventuel excédent entre le montant réel de la vente et l'engagement de remboursement.





## Mon emprunt in fine

Peu connu et pourtant très intéressant dans certaines situations à double titre fiscal et patrimonial, ce type de financement consiste à réaliser **en parallèle** :

### Un emprunt

dont le capital ne sera remboursé, en une seule fois, qu'à son terme (à la fin de la durée, ou « *in fine* »), seuls les intérêts étant payés pendant sa durée.

### Un placement

de type assurance-vie, dont le dépôt initial fructifiera, de même que les versements mensuels ultérieurs, pour constituer au terme le capital de remboursement de l'emprunt.

Le cumul de la mensualité d'emprunt, réduite aux intérêts et à l'assurance, et du versement mensuel à l'assurance-vie équivalent grosso modo à une mensualité de prêt classique.

- **L'intérêt fiscal** est que les intérêts (s'ils génèrent des économies d'impôt bien entendu, ce qui peut rendre la formule particulièrement attractive pour un investissement locatif) restent au plus haut niveau pendant toute la durée de l'emprunt, contrairement à un prêt classique dont la part d'intérêt des mensualités décroît régulièrement au profit de l'amortissement du capital. De l'autre côté les intérêts de l'assurance-vie sont exonérés d'impôt puisque la durée dépasse le seuil légal.
- **L'intérêt patrimonial**, ou de prévoyance, est qu'en cas d'accident de l'emprunteur l'assurance de l'emprunt rembourse le capital restant dû donc en l'occurrence la totalité, le bien immobilier et l'assurance-vie restant acquis à la succession qui peut ainsi faire « coup double ».
- Il s'adresse donc a priori à des personnes disposant
  - ▶ D'économies personnelles conséquentes, les banques demandant généralement un apport d'au moins 20 %, qui sont partagées entre
    - ▶ Apport personnel du prêt
    - ▶ Capital de départ de l'assurance-vie
  - ▶ D'un niveau de ressources permettant :
    - ▶ De concrétiser l'avantage fiscal
    - ▶ D'assurer le financement sur une durée, généralement 15 ans, relativement courte pour un projet immobilier.



Les traitements réalisés par le site utilisent un très grand nombre de données, taux, coefficients, etc.... Selon le mode d'accès que vous choisissez, vous pouvez au minimum visualiser ces données et avec la formule la plus évoluée vous avez en outre la possibilité de les personnaliser, par exemple :

- Modifier le calcul standard des frais d'agence et d'acte.
- Modifier le calcul standard des frais ou honoraires de dossier.
- Introduire autant de profils d'emprunts ou de banques (taux en fonction de la durée) que vous voulez.
- Modifier les paramètres de calcul des taux d'assurance en fonction de l'âge des emprunteurs.
- Modifier les seuils, alertes, ou valeurs par défaut qui apparaissent dans les simulations.
- Modifier certaines options déterminées par défaut dans les calculs de base.
- etc....

A chaque **nouvelle utilisation** du site vos calculs se feront avec ces paramètres éventuellement personnalisés sans que vous ayez besoin d'y revenir.

A chaque ouverture d'un **dossier enregistré** le site vous proposera le choix entre

- ▶ Les paramètres utilisés antérieurement pour la réalisation du dossier (donc figés)
- ▶ Ceux de cette page « Mes Paramètres » (donc actualisés)

En vous prévenant si vos paramètres personnalisés ont été modifiés depuis l'enregistrement du dossier.

- En tout état de cause, les valeurs de votre choix peuvent toujours remplacer manuellement, **au cas par cas**, ces valeurs par défaut à l'intérieur même des pages de simulation.
- Enfin une option de remise à zéro permet de restaurer les paramètres site.



22

## POURQUOI LE SITE EST-IL PAYANT ?

- Un module complet, offrant déjà des fonctionnalités inédites et beaucoup plus développées que la plupart des sites disponibles, est entièrement gratuit.
- Pour le reste, nous tenons à son **indépendance par rapport à tous les organismes de crédit**, et nous souhaitons maîtriser l'introduction d'écrans publicitaires sans nuire à la qualité de présentation du site. L'investissement, la maintenance, et l'administration du site, nécessitent donc quelques fonds.

### Pour les particuliers

Vous avez en quelques clics la possibilité d'optimiser votre crédit, d'identifier peut-être des économies de dizaines de milliers d'euros, et de dialoguer avec votre banquier « cartes en mains ».

### Pour les professionnels

- ▶ Vous pouvez conseiller vos clients de façon pertinente sur le sujet le plus sensible : le portefeuille
- ▶ Avoir un outil complet et convivial sous la main, même si vos documents officiels utilisent naturellement vos outils « maison ». Et cela pour une contribution modique de quelques euros.

- Enfin si la plupart des sites d'organismes de crédit proposent des calettes gratuites sur des questions ponctuelles, combiencoutemoncredit.com vous offre :

### Non seulement

Un outil extrêmement complet de simulation et de gestion d'un véritable projet vous permettant de combiner toutes les données de votre problématique personnelle de crédit

### Mais aussi

La possibilité d'hébergement de vos données, de personnalisation des paramètres, d'édition de rapports et de tableaux d'amortissement

Tout en restant très accessible et très simple d'usage, son ambition est donc tout autre.

C'est très simple, ça ne coûte que quelques sous, et ça peut conduire à de très grosses économies.

23

## COMMENT CA FONCTIONNE ?

- **Le module basique** est d'accès totalement gratuit :
  - ▶ Vous faites autant de simulations que vous voulez en toute liberté.
  - ▶ Vos résultats peuvent être imprimés mais ils ne seront pas sauvegardés pour une utilisation ultérieure.
- **Le module conso et le module immo** sont accessibles de 2 façons :
  - ▶ Soit avec un système de jetons spécifiques à chaque module et utilisables pendant 24 heures : Si vous vous connectez à 23 heures, vous ne serez pas déconnecté à minuit !
  - ▶ Soit avec un forfait utilisable sur l'ensemble du site pendant toute sa durée de validité.
- Dans les 2 cas vous pourrez toujours, avec un mot de passe associé à votre compte utilisateur
  - ▶ Aller consulter vos dossiers et les imprimer, même sans jeton ou forfait actif
  - ▶ Vous les retrouverez dans l'état où vous les avez laissés à la dernière connexion.



24

## COMMENT CHOISIR L'ACCES QUI ME CONVIENT ?

Afin de vous faire faire déjà des économies sur l'accès au site, nous avons défini a priori 3 profils d'utilisateurs :

### Particulier sans projet immobilier

Vous avez sans doute un besoin ponctuel pour un problème momentané. Le **clik conso** vous donne accès au module conso, par tranche de 24 heures. Rassemblez à l'avance tout ce que vous pouvez sur tous vos crédits en cours, notamment le cas échéant les informations que vous avez déjà fournies à un organisme de crédit. Vous aurez largement le temps de simuler votre situation et de voir qu'en appuyant sur quelques touches vous pouvez sûrement trouver une solution bien plus avantageuse que celle qu'on vous propose.

### Particulier avec un projet immobilier en tête ou a fortiori en cours

Vous avez sans doute besoin de prendre votre temps et de revenir sur vos dossiers sans vous précipiter : Vous réservez des **cliks immo** pour le module immo, pour le nombre de jours qui vous convient. Le tarif est très dégressif pour que vous ne soyez pas obligé de passer la journée derrière votre ordinateur, et les jours n'ont pas besoin de se suivre. Si vous voulez continuer votre consultation le week-end, pas de panique, avec votre mot de passe vous vous connectez depuis n'importe quel ordinateur.

### Professionnel

Vous avez besoin de consulter régulièrement le site et vous n'avez pas envie de prendre un jeton à chaque fois : Vous souscrivez un **forfait pro** pour l'ensemble des services du site, qui vous permettra de vous connecter sans limite à partir de votre poste de travail habituel. Si vous le souhaitez, un étalement du paiement rendra le coût mensuel totalement insignifiant.

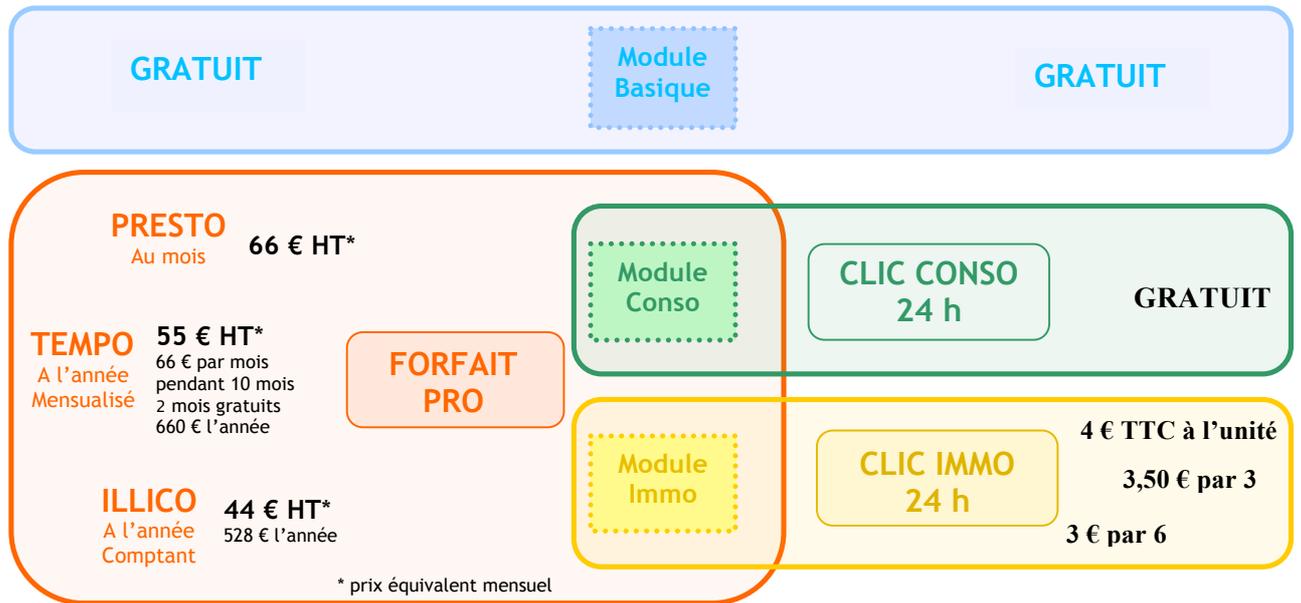
✓ **Dans tous les cas** : Parcourez gratuitement les différentes pages avec les exemples simulés sur le site : Vous verrez ainsi ce que vous pouvez faire, et de quelles informations vous avez besoin pour rassembler vos données avant de vous connecter de façon opérationnelle.

**Nota** : La distinction entre particulier et professionnel et la grille de tarifs visent à s'adapter au mieux à vos besoins mais n'ont rien de contraignant : Vous faites absolument ce que vous voulez.



25

## QUELS SONT LES TARIFS ?



26

## COMMENT COMMANDER ?

- A partir du bouton « commander », de la page d'accueil ou de la page tarifs de la visite guidée
  - ▶ Cliquez sur le bouton « je commande » en regard de l'offre qui vous convient.
  - ▶ Visualisez alors le contenu de votre panier d'achats, que vous pouvez modifier.
  - ▶ Acceptez les conditions générales de vente en cochant la case
  - ▶ Cliquez sur « commander ».
- La commande est alors validée, vous passez automatiquement au choix du moyen de paiement.



27

## COMMENT PAYER ?

Pour régler votre commande, le site vous propose différentes options de paiement.

### PayPal

- ▶ C'est le mode préconisé car il est **instantané et sécurisé**. En choisissant ce moyen de paiement, vous êtes redirigé vers le site sécurisé PayPal.
- ▶ Si vous avez déjà un compte PayPal, entrez simplement vos codes d'accès. Sinon, vous pouvez créer un compte ou payer directement par carte bancaire.

Nous attirons votre attention sur la nécessité de toujours vérifier l'adresse du site de paiement avant de saisir des informations bancaires. Dans le cas présent, vous devez vous trouver sur <https://paypal.com>

### Audiotel

Par un appel surtaxé ou envoi de SMS, vous obtenez un ou plusieurs codes utilisables pour régler la commande.

Compte tenu des frais retenus par les opérateurs téléphoniques et l'intermédiaire de transaction, importants en regard des tarifs modiques du site, chaque commande sera majorée d'une participation aux frais de quelques dizaines de centimes. La totalité de la somme (accès au site et service de paiement) apparaîtra sur le relevé de votre opérateur téléphonique.

### Virement bancaire

En optant pour le paiement par virement, vous êtes redirigé vers les informations suivantes :

- ▶ Numéro de compte
- ▶ Motif (obligatoire) : ceci permet le traitement automatique et plus rapide des virements

La commande n'est validée qu'à la réception du paiement. Compte tenu des délais de ce type d'opération bancaire, comptez une dizaine de jours pour cela.

28

## COMMENT COMMUNIQUER ?

Nous serons ravis de pouvoir améliorer le site avec votre aide. Vous avez la possibilité en cliquant sur « contact » d'envoyer directement un courriel :

- A la Direction Générale pour tout sujet concernant :
  - ▶ Les fonctionnalités et l'architecture des modules et volets proposés
  - ▶ Leur contenu
  - ▶ Les textes d'aide et d'explication
  - ▶ La présentation des rapports imprimables, ...
- A la Direction Administrative et Informatique pour tout sujet relatif à :
  - ▶ L'accès
  - ▶ La facilité d'usage
  - ▶ La navigation sur le site
  - ▶ La gestion des comptes
  - ▶ Les commandes
  - ▶ Le paiement, ...
- A la Direction Commerciale et Marketing pour tout sujet touchant :
  - ▶ Le choix des formules proposées
  - ▶ Les tarifs
  - ▶ Les partenariats
  - ▶ La publicité,...



Nous nous efforcerons de répondre le plus rapidement possible à toutes les questions, et tous les messages échangés sur le site sont archivés et consultables dans la rubrique « mon compte ».



La visite guidée est maintenant terminée.

[Voulez-vous voir une démonstration ?](#)

Retournez sur la page de présentation de la visite guidée et cliquez sur la démonstration qui vous intéresse. Une vidéo vous emmènera d'écran en écran et vous montrera la facilité d'utilisation.

Lorsque vous aborderez vos simulations, vous retrouverez sur chaque volet, en cliquant sur le bouton « en savoir plus », le texte correspondant que vous venez de parcourir dans cette visite guidée.

Enfin des dizaines de bulles d'aide vous apporteront à chaque étape, si nécessaire, des rappels ou des précisions complémentaires, juste en positionnant le pointeur sur le symbole .