



combien**coute**mon**credit**  
.com

*Empruntez mieux pour  
dépenser moins*

- ✓ AUCUN CALCUL A FAIRE
- ✓ FACILE, RAPIDE, COMPLET
- ✓ PAS BESOIN DE CONNAISSANCE FINANCIERE



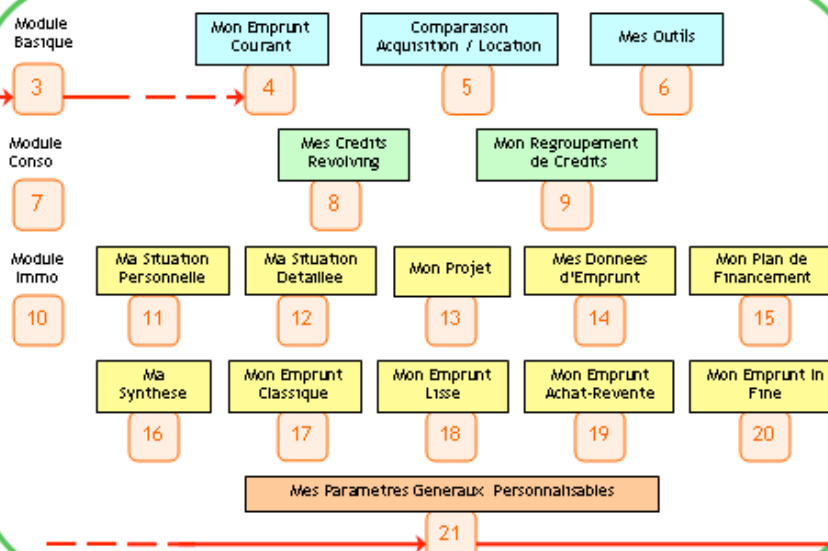
# SOMMAIRE

**SUIVEZ LE FIL ROUGE !**

**A QUOI CA SERT ?**

- 1 Quel est l'objectif de ce site ?
- 2 Quels bénéfices pouvez-vous en tirer ?

**QU'Y A-T-IL DANS LE SITE ?**



**COMMENT CA MARCHE ?**

- 22 Pourquoi le site est-il payant ?
- 23 Comment ça fonctionne ?
- 24 Comment choisir mon accès ?
- 25 Quels sont les tarifs ?
- 26 Comment commander ?
- 27 Comment payer ?
- 28 Comment communiquer ?

DEMONSTRATION VIDEO MODULE CONSO

Vous pouvez aussi parcourir librement tous les modules...

29

DEMONSTRATION VIDEO MODULE IMMO

... avec les exemples simulés sur le site.



1

## QUEL EST L'OBJECTIF DE CE SITE ?

Le site [combien coute mon credit .com](http://combien coute mon credit .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 les données personnelles au niveau de détail souhaité.

### Pour les particuliers

Le site permet de faire un **nombre illimité de simulations** sans être obligé de passer par un professionnel, et renseigne systématiquement sur toutes les caractéristiques d'un emprunt (et pas seulement la mensualité), du revolving à l'immobilier, en passant par le regroupement de crédits.

### Pour les professionnels

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

Il permet donc de :

- Simuler (**particuliers**) ou réaliser (**professionnels**) et 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 aux clients (**professionnels**) des **économies substantielles** compte tenu de l'importance des sommes en jeu.

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

(\*) Un très petit nombre de données est obligatoire. Mais en fonction du souhait de précision ou du niveau de connaissances de l'utilisateur, 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 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. Chaque type d'emprunt fait l'objet d'un **texte explicatif détaillé**, accessible dans la visite guidée et depuis chaque page de

simulation à partir d'un bouton « en savoir plus ».

Sur chaque page, **un grand nombre de bulles d'aide** apporte à chaque étape de la simulation des précisions, informations, compléments, juste en survolant l'icône avec le pointeur. Pour les professionnels, une option permet de les escamoter.

#### Sur le plan économique

##### Pour les particuliers

Cet outil donne accès à des informations difficilement accessibles dans le cadre d'un entretien de durée limitée et portant sur un projet précis avec un conseiller, telles que le coût réel du crédit, l'avantage fiscal, l'amortissement après un certain temps.

Mais il permet aussi de faire un nombre illimité de combinaisons dans le délai choisi, de comparer différents scénarios, de réaliser une **véritable optimisation de son crédit**.

Il est bien précisé qu'il s'agit d'une simulation, la mise en place concrète d'un crédit ne pouvant résulter que de l'accord contractuel d'un établissement spécialisé.

##### Pour les professionnels

Pour les agences immobilières et services immobiliers des études notariales, ce site permet de sécuriser les offres et les compromis de vente sans l'angoisse du verdict de la condition suspensive de financement. Il apporte une importante valeur ajoutée, renforce le lien avec le client et installe la confiance.

Pour les agences bancaires et courtiers, ce site donne accès en quelques clics à toutes sortes de cas, et en direct à toutes les informations utiles 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 ses propres paramètres de base.

#### Sur le plan pratique

Avec **combien coute mon credit.com**, l'utilisateur est chez lui.

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

- En dehors des données personnelles propres à la situation de l'utilisateur et à son 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 utilisateur** ».
- Toutes les valeurs issues de ces paramètres site ou utilisateur peuvent être modifiées localement sur chaque page de simulation : Ce sont les « **paramètres dossier** ».

Le site simule donc les dossiers les plus variés avec précision et en toute indépendance, mais il peut aussi **héberger les données et dossiers** de l'utilisateur en toute confidentialité.



Il offre également la possibilité d'**éditer à la carte différents documents préformatés** (A4, version Adobe PDF) pour libérer l'utilisateur des contraintes de mise en page et du désagrément des copies d'écran et de leurs pollutions. Pour les professionnels, une option permet d'escamoter le logo du site pour éditer les rapports sur papier à en-tête.

**3****MODULE BASIQUE**

Le Module « **basique** » (en bleu sur le plan) permet déjà de simuler un certain nombre de situations de crédits de la vie courante, avec **3 volets accessibles en toute liberté** :

- **Mon emprunt courant** : Pour appréhender tous les paramètres de base d'un emprunt : durée, capital, assurance, coût du crédit, amortissement. Voir texte N° **4**
- **Comparaison Acquisition / Location** : Pour avoir les bons ordres de grandeur sans rentrer dans les détails ... ni dans le mode de vie de chacun. Voir texte N° **5**
- **Mes Outils** : Comparaison entre taux fixe et taux variable, modification de la mensualité ou de la durée, remboursement partiel anticipé. Voir texte N° **6**

**4****Mon emprunt courant**

Cette page a pour objectif d'évaluer instantanément l'effort financier nécessaire à la réalisation d'un emprunt, qu'il soit immobilier ou à la consommation, les spécificités et les caractéristiques de chaque type étant présélectionnées automatiquement par le choix de l'utilisateur.

Il permet d'appréhender très facilement **dans tous les sens** (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) l'impact **des** taux (intérêt et assurance) sur le coût d'un crédit. Il permet déjà de visualiser les économies possibles en faisant varier les paramètres.

Comme pour toutes les applications, l'utilisateur peut laisser le site proposer les paramètres nécessaires aux calculs, ou bien les entrer à sa convenance.

CE QUE JE VEUX		LES CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT	
Type d'emprunt	Immobilier	Différé	3 mois
Saisir 2 de ces 3 valeurs pour calculer l'emprunt :		Intérêt nominal	4.30 %
Durée	20 ans	Assurance annuelle	0.400 %
Capital	90000 €	Frais de dossier	400 €
Mensualité	€	Frais de garantie	700 €
		Ces frais s'ajoutent-ils à la somme empruntée ?	Oui

RÉSULTAT		COÛT	
Capital emprunté	91 100 €	TEG (environ)	5.14 %
dont 1 100 € de frais		Coût total du crédit	54 226 €
Durée	20 ans	Détails	
y compris différé			
Mensualité	608.55 €		
après différé			

**SITUATION FUTURE**Situation au bout de  ansCapital **amorti** **33 724 €** (soit 37 %)Capital **restant dû** **56 276 €****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, et 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.

L'attention de l'utilisateur est attirée sur l'incidence des différentes hypothèses, encore une fois proposées par défaut par le site ou introduites manuellement.

**PARAMÈTRES**Vous pouvez modifier finement les réglages [en bas de cette page](#)

Je souhaite comparer le coût d'une acquisition avec le coût d'une location

pour en valeur Montant disponible  €**Acquisition**

Prix acte en mains	<input type="text" value="225000"/> €
Apport personnel	20 000 €
Coût total acquisition (avec frais d'emprunt)	227 000 €
Montant total emprunté (avec frais d'emprunt)	207 000 €
Durée de l'emprunt	<input type="text" value="25"/> ans

**Location**

Montant du <b>loyer</b> brut	<input type="text" value="800"/> €
Montant placé	20 000 €

Bilan au bout de  ans**SITUATION DE DÉPART****Acquisition**

Mensualité de remboursement	1 214 €
Frais de possession	331 €
<b>Echéance</b>	<b>1 545 €</b>

**Location**

Loyer charges incluses	840 €
<b>Epargne équivalente</b>	<b>705 €</b>
<b>Echéance</b>	<b>1 545 €</b>

**BILAN AU BOUT DE 40 ANS****Acquisition**

Dépenses totales	577 000 €
Capital constitué	308 000 € ?
<b>Coût total de l'acquisition</b>	<b>269 000 €</b>

**Location**

Dépenses totales	577 000 €
Capital constitué	365 000 € ?
<b>Coût total de la location</b>	<b>212 000 €</b>

**Gain 57 000 € en faveur de la location**



6

## Mes outils

Sur cette page 4 « calculettes » sont à disposition de l'utilisateur:

**LES CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT**

Type d'emprunt: Immobilier

Montant: 100000 €

Taux d'intérêt: 4.45 %

Durée: 300 mois

Assurance annuelle: 0.400 %

Choisissez l'outil que vous souhaitez :

☒ Comparaison Taux fixe / Taux variable
 ☐ Modification de la mensualité
 ☐ Modification de la durée
 ☐ Remboursement partiel anticipé



### 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.

Mais cet outil permet de mesurer l'impact d'un taux variable sur la mensualité, le coût du crédit, et l'amortissement au cours du temps. Il suppose naturellement de faire une hypothèse sur l'évolution du taux d'intérêt.

COMPARAISON TAUX FIXE / TAUX VARIABLE				
	Taux Fixe		Taux variable	
Mensualité	586.33 €	1ère année	<span>3.5</span> %	533.96 €
	<i>permanent</i>	2ème année	<span>3.75</span> %	547.01 €
		3ème année	<span>4</span> %	559.78 €
		4ème année	<span>4.5</span> %	584.90 €
		5ème année	<span>5</span> %	609.69 €
		ensuite	<span>5.25</span> %	621.82 €
Coût total	75 899 €			83 261 €
				<b>Perte 7 362 €</b>
Amortissement				
après <span>36</span> mois	7 002 €			7 670 €
				<b>Gain 668 €</b>
après <span>120</span> mois	27 470 €			26 794 €
				<b>Perte 676 €</b>



**La modification de la mensualité**

Avec l'objectif permanent de bien distinguer le **pouvoir d'achat apparent** (lié à la mensualité de remboursement) et le **pouvoir d'achat réel** (lié au coût total du crédit sur la durée), cet outil fait la relation directe entre les 2 notions.

**MODIFICATION DE LA MENSUALITÉ**

Après	<input type="text" value="120"/> mois	durée restante	180 mois
Nouvelle mensualité	<input type="text" value="650"/> €	au lieu de	586.33 €
Durée restante modifiée	154.8 mois	au lieu de	180 mois
Coût total	70 986 €	au lieu de	75 899 €
<b>Gain de 25.2 mois et 4 913 €</b>			
<b>Amortissement</b>			
après <input type="text" value="180"/> mois	50 787 €	au lieu de	46 517 €
<b>Gain de 4 270 €</b>			

**La modification de la durée de remboursement**

**MODIFICATION DE LA DURÉE**

Après	<input type="text" value="120"/> mois	durée résiduelle	180 mois
Nouvelle durée	<input type="text" value="150"/> mois	au lieu de	180 mois
Mensualité modifiée	664.63 €	au lieu de	586.33 €
Coût total	70 054 €	au lieu de	75 899 €
<b>Gain de 30 mois et 5 846 €</b>			
<b>Amortissement</b>			
après <input type="text" value="180"/> mois	51 768 €	au lieu de	46 517 €
<b>Gain de 5 250 €</b>			

**Le remboursement partiel anticipé**

L'objectif est le même.

**REMBOURSEMENT PARTIEL ANTICIPÉ**

<b>Après</b>	<input type="text" value="120"/> <b>mois</b>	durée résiduelle	<b>180 mois</b>
<b>Je rembourse</b>	<input type="text" value="10000"/> €	Capital restant dû	<b>72 530 €</b>
<b>Je souhaite maintenir</b>	<input type="text" value="la mensualité"/> ▼	Il reste donc	<b>62 530 €</b>
Durée	<b>146.8 mois</b>	au lieu de	<b>180 mois</b>
Mensualité	<b>586.33 €</b>	au lieu de	<b>586.33 €</b>
Coût total	<b>66 461 €</b>	au lieu de	<b>75 899 €</b>
<b>Gain de 9 438 €</b>			
<b>Amortissement</b>			
après <input type="text" value="150"/> mois	<b>47 640 €</b>	au lieu de	<b>36 465 €</b>
<b>Gain de 11 174 €</b>			



7

## MODULE CONSO

Le Module « conso » (en vert sur le plan) correspond aux problématiques courantes d'un ménage, avec 2 volets détaillés sur les questions de gestion de budget au quotidien :

- **Mes Crédits Revolving** : Durée, coût du crédit, réserve reconstituée. Voir texte N° 8
- **Mon Regroupement de Crédits** : Pour renégocier un ou plusieurs emprunts, ou regrouper en « une seule mensualité » plusieurs crédits en cours. Voir texte N° 9

8

## Mes crédits Revolving

Pour ce type de crédit cher mais attractif compte tenu de la relative facilité d'obtention, le site **décortique le mécanisme et le coût associé**.

En effet les organismes de crédit n'indiquent jamais le coût de ce mode de financement, 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), et 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 non seulement le **coût élevé** de ce type de crédit, mais aussi précisément **l'impact du mode d'utilisation sur le coût réel**.

De plus il est possible d'évaluer le coût des « offres » souvent associées à ce type de crédit lors du premier déblocage, comme le report du début de remboursement, ou des mensualités réduites, par exemple pendant 3 mois.

### Données générales de mon crédit

#### ▶ QUELLES SONT LES CARACTÉRISTIQUES DE MON OUVERTURE DE CRÉDIT ?

Crédit maximum  € ?

Mensualité  € ?

Intérêt nominal  % ?

Assurance  ?

taux mensuel  % ?

#### ▶ OPTION ÉVENTUELLEMENT PROPOSÉE

Pendant  mois

☐ Aucune

☐ Je ne paie rien... ?

☒ Mensualité réduite ?

☐ Intérêt réduit ?

Mensualité :  €

L'option me coûte **33 € de plus**



## Scénario 1 : Déblocage ponctuel

Pour une utilisation unique, et comparaison avec un crédit classique à la consommation.

### Scénario 1 : J'effectue un premier déblocage partiel pour un usage ponctuel

#### ► DÉBLOCAGE

##### Demande de financement

Par virement ou achat par carte

1000 €



Frais de dossier

0 €

Sans autre utilisation :

#### ► QUELLE EST LA DURÉE DE REMBOURSEMENT ?

40 € pendant 3 mois

60.00 € pendant 19 mois

et une dernière mensualité de 27.88 €

Soit une durée totale de 23 mois

#### ► QUEL EST LE COÛT TOTAL DU CRÉDIT ?

Capital remboursé au bout d'un an 444 €  
(durée basique des contrats)

Coût total du crédit 288 €

Coût du crédit rapporté à l'utilisation

29 %

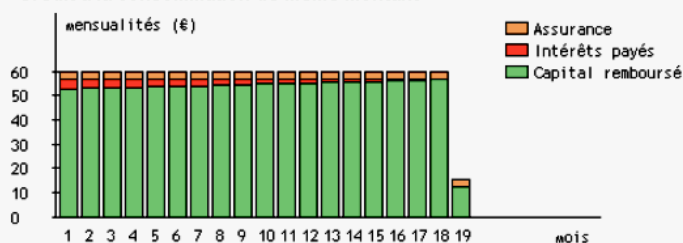
#### ► COMPARAISON AVEC UN CRÉDIT À LA CONSOMMATION

A titre indicatif, le coût d'un crédit à la consommation de même montant (1 000 €) et de même mensualité (60 €) à un taux de 4.90 % et avec une assurance mensuelle de 0.300 % serait de  
et la durée totale de 19 mois

96 €

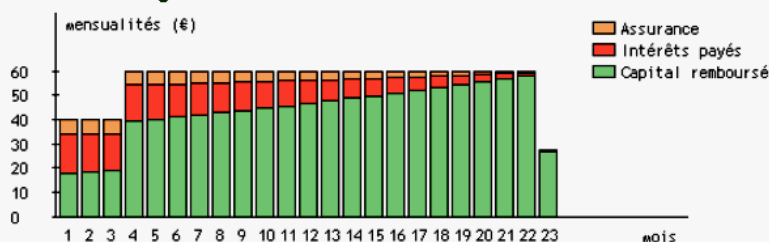
#### ► GRAPHIQUE

Crédit à la consommation de même montant



combiencoute.com

Crédit revolving



combiencoute.com

#### ► SYNTHÈSE

Coût supplémentaire du crédit revolving : 192 €

Pour 100 € empruntés, je paie 129 € en crédit revolving  
110 € en crédit consommation



► Scénario 2 : Nouvelle utilisation avant remboursement complet de la première

Comparaison avec 2 utilisations successives.

Scénario 2 : Après une première utilisation, je puise dans la "réserve disponible"

► RÉSERVE RECONSTITUÉE

Quelle sera la **réserve reconstituée** au bout de **12** mois ? **444 €**

C'est à dire la part de capital remboursée

Quelle sera la **réserve disponible** après 12 mois ? **1 444 €**

c'est à dire la valeur ci-dessus plus la part de capital non utilisée à l'ouverture du crédit

Que se passera-t-il ensuite si je puise **1000** € dans cette réserve ?

**Cas n°1 :** Je puise ces 1 000 € dans la réserve **APRES** remboursement de la 1ère utilisation

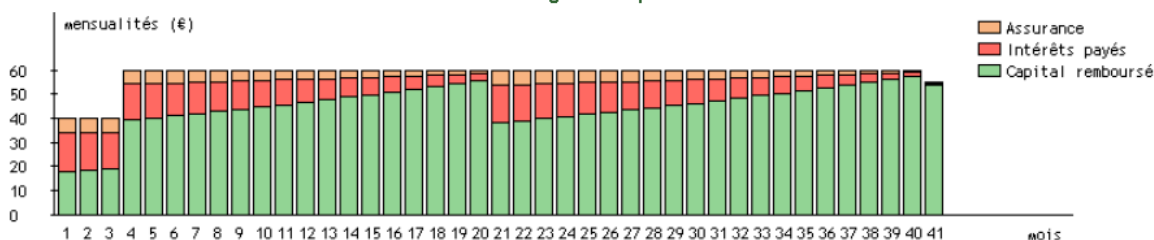
Ma **durée** de remboursement **augmente** de **21 mois** Le **coût** de mon crédit **augmente** de **255 €**

**Cas n°2 :** Je puise ces 1 000 € dans la réserve **au bout de ces 12 mois**

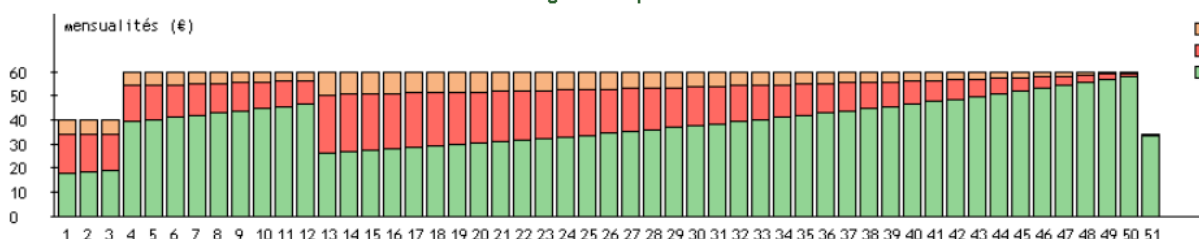
Ma **durée** de remboursement **augmente** de **28 mois** Le **coût** de mon crédit **augmente** de **686 €**

► GRAPHIQUE CAS N°1

Cas n°1 : Seconde utilisation **APRES** remboursement intégral de la première



Cas n°2 : Seconde utilisation **AVANT** remboursement intégral de la première



► SYNTHÈSE DU CAS N°2

Coût supplémentaire pour un nouveau financement de 1 000 € : **686 €**

Pour 100 € débloqués avant remboursement intégral de la 1ère utilisation, je paie 169 €  
au lieu de 125 €



► **Scénario 3 : Utilisation revolving permanente**

Utilisation régulière de la réserve « disponible ».

**Scénario 3 : J'utilise tout mon crédit en permanence**

► **RÉSERVE RECONSTITUÉE**

1/ Je débloque initialement toute la réserve disponible (2 000 €)

Quelle sera la **réserve reconstituée** au bout de **12** mois ? **150 €**

soit **7 %** du capital emprunté.

J'aurai dépensé pendant ces 12 mois **540 €**

2/ J'utilise régulièrement ma réserve

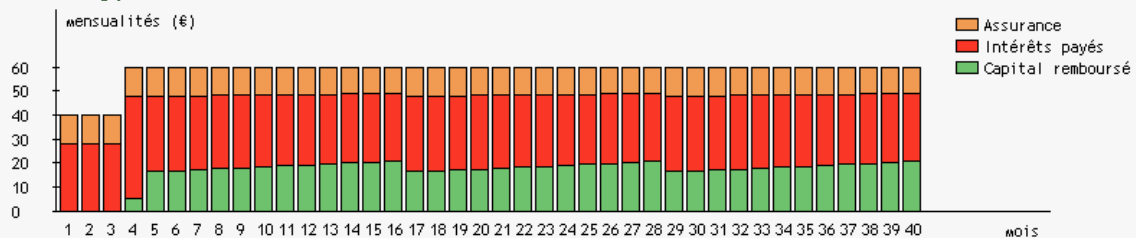
J'utilise tous les **12** mois **toute la réserve disponible**, soit **224 €**

La **durée** de mon crédit **augmente** de 12 mois et le **coût** de mon crédit **augmente** de **496 €**

Nota : Compte tenu de l'option de la première utilisation, ces 224 € ne seront utilisables pour la première fois qu'au bout de 16 mois

► **GRAPHIQUE**

**Revolving permanent**



► **SYNTHÈSE**

Les intérêts et l'assurance représentent **69 %** des mensualités, ou **221 %** du capital débloqué  
Pour **100 €** débloqués, je paie **321 €**

**9****Mon regroupement de crédits**

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, ou un emprunt unique dit hypothécaire, le site propose les 2 options pour simuler une renégociation séparée des crédits immobiliers et des crédits à la consommation.

Le site permet de « traiter » simultanément un nombre illimité de prêts immobiliers, de crédits à la consommation, de crédits revolving, tout en attirant l'attention de l'utilisateur sur le surcoût, qui peut être considérable, de l'opération.

Il offre bien sûr la possibilité d'identifier la charge des crédits qui n'ont pas lieu d'être regroupés.

Il permet également d'introduire (et d'en calculer le coût !) :

- Un différé de remboursement.
- Une mise à disposition de trésorerie supplémentaire.

Après avoir naturellement introduit les données, le site permet de **gérer instantanément l'opération** en choisissant le regroupement crédit par crédit, le type de regroupement, d'établissement, la durée. Il met immédiatement en corrélation l'allègement de la mensualité avec l'augmentation du coût total des crédits, et permet donc de trouver le meilleur compromis, avec à la clé une possibilité **d'économies très importantes** par rapport à un scénario proposé par un organisme aux mêmes conditions économiques.

SÉLECTION DES CRÉDITS À REGROUPER		RAPPEL DE LA SITUATION ACTUELLE	
Immobilier	<input checked="" type="checkbox"/> maison	Mensualité des crédits	2 085.61 €
Consommation	<input checked="" type="checkbox"/> voiture <input checked="" type="checkbox"/> cuisine	Mes autres charges	0 €
Revolving	<input checked="" type="checkbox"/> financia	Mensualité totale	<b>2 085.61 €</b>
		Endettement total	<b>69.5 %</b>
		Capital Restant Dû	<b>139 831 €</b>

CARACTÉRISTIQUES DU REGROUPEMENT		RÉSULTATS	
Emprunt unique	<input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Oui	Mensualité des crédits non regroupés	0 €
Trésorerie supplémentaire	5000 €	Mensualité des crédits regroupés	1 023.33 €
Différé de remboursement	0 mois	Mes autres charges	0 €
		Mensualité totale	<b>1 023.33 €</b>
		<b>Gain mensuel</b>	<b>1 062.27 €</b>
		Endettement total	<b>34.1 %</b>
		<b>Surcoût de l'opération</b>	<b>85 977 €</b>
		par rapport à la situation actuelle	
		Coût résiduel des crédits regroupés	
		AVANT regroupement 76 192 €	
		APRES regroupement 162 169 €	
		<b>Calculer / Mettre à jour les valeurs</b>	

CARACTÉRISTIQUES DU REGROUPEMENT	
Emprunt unique	<input type="checkbox"/> Non <input checked="" type="checkbox"/> Oui
Trésorerie supplémentaire	5000 €
Différé de remboursement	0 mois
Capital Restant Dû des prêts regroupés	100 914 €
Pénalités de remboursement	3 027 €
Durée de remboursement	25 ans
Type d'établissement	Banque
Etablissement ou profil de prêt	Standard
Taux d'intérêt nominal	4.45 %
Taux d'assurance	0.630 %
Frais (dossier, garantie, honoraires,...)	3 120 €
Trésorerie supplémentaire	5 000 €
TEG (environ)	
Montant total réemprunté	<b>107 062 €</b>

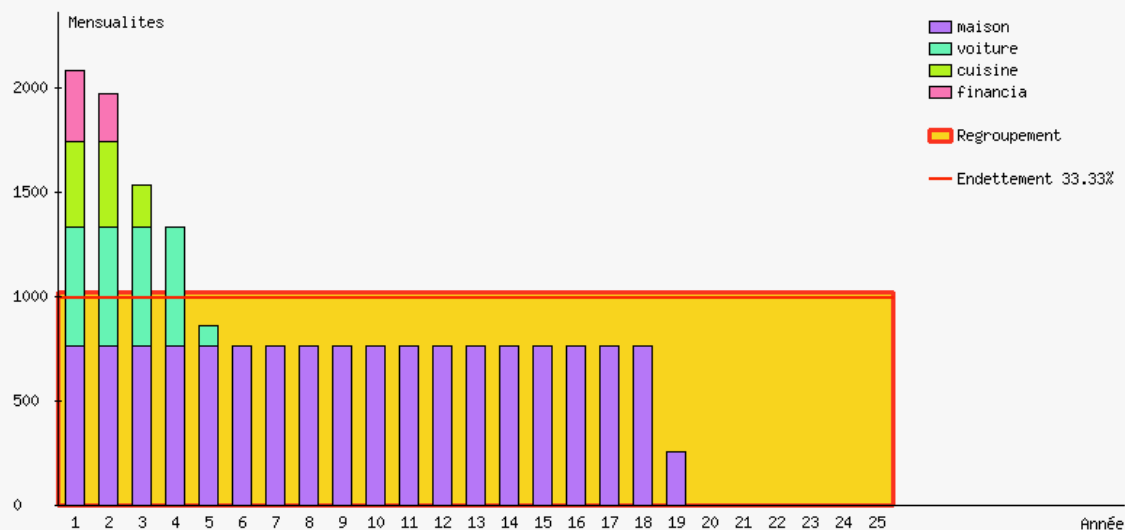
CARACTÉRISTIQUES DU REGROUPEMENT	
Capital Restant Dû des prêts regroupés	38 916 €
Pénalités de remboursement	0 €
Durée de remboursement	25 ans
Type d'établissement	Courtier
Etablissement ou profil de prêt	Standard
Taux d'intérêt nominal	8.60 %
Taux d'assurance	0.000 %
Frais (dossier, garantie, honoraires,...)	3 540 €
Trésorerie supplémentaire	5 000 €
TEG (environ)	
Montant total réemprunté	<b>47 456 €</b>



Enfin un graphique en couleurs permet de comparer d'un coup d'œil la situation avant et la situation après regroupement.

**SITUATION APRÈS REGROUPEMENT**

	Demain	Dans 2 ans	Dans 5 ans	Dans 10 ans	Dans 20 ans
Mensualité	1 023.33 €	1 023.33 €	1 023.33 €	1 023.33 €	1 023.33 €
Endettement	34.1 %	34.1 %	34.1 %	34.1 %	34.1 %
Capital Restant Dû	154 518 €				

**GRAPHIQUE**





10

## MODULE IMMO

Le module «immo» (en jaune sur le plan) correspond à la gestion complète d'un projet immobilier. Il est organisé en

✓ 5 volets de saisie logique du cas personnel de l'utilisateur, limités au strict minimum ou plus ouverts selon ses souhaits ou ses 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. Voir texte N° 11
- **Ma situation détaillée** : Détail de tous les crédits en cours, à rembourser ou non, et à venir, autres charges fixes. Voir texte N° 12
- **Mon Projet** : Nature et coût d'acquisition, montant des travaux, pourcentage de participation. Voir texte N° 13
- **Mes Données d'Emprunt** : Mensualité et durée souhaitées, taux introduits ou forcés, différé d'amortissement, paramètres divers, capacité de financement sur la durée, durée de financement du projet. Voir texte N° 14
- **Mon Plan de Financement** : Frais d'emprunt en fonction du type de garantie, répartition du financement entre cash et emprunts. Voir texte N° 15

✓ Une synthèse instantanée et automatique des 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. Voir texte N° 17
- **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. Voir texte N° 18
- **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. Voir texte N° 19
- **Mon Emprunt In Fine** : Emprunt remboursé en une seule fois à la fin de la durée assorti d'un placement sur la même durée. Voir texte N° 20

✓ Cette synthèse générale et comparative 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,

Et comme indiqué précédemment il est possible constituer un dossier à la carte imprimable.

**11****Ma situation personnelle**

Cette page permet de déterminer la **capacité mensuelle de remboursement** à partir des revenus et des charges, en précisant que le niveau d'endettement n'est pas le seul critère retenu par les établissements de crédit (notions de reste à vivre et de profil d'emprunteur).

CE QUE JE GAGNE ?				CE QUE JE PAIE EN PLUS DE L'EMPRUNT À VENIR ?	
	Annuels	Mensuels	Retenus	Ces données sont renseignées dans <a href="#">ma situation détaillée</a>	
Revenus nets Monsieur	1200 €	1300 €	1 400 €	Emprunts immobiliers conservés	0 €
Revenus nets Madame		1600 €	1 600 €	Crédits à la consommation	365 €
Revenus locatifs stables				Crédits revolving et autres charges	90 €
Revenus mobiliers stables				Nouveaux crédits	120 €
Allocations (longue durée)					
Pensions reçues					
Autres :					
<b>Revenus de référence</b>			<b>3 000 €</b>	<b>Total des charges</b>	<b>575 €</b>
Capacité usuelle de remboursement (33.33 %)			<b>1 000 €</b>	Dont charges exclues d'un plan de financement immobilier	90 €

MA CAPACITÉ THÉORIQUE DE REMBOURSEMENT	
incluant les échéances de crédits immobiliers ou à la consommation	<b>910 €</b>
ou toutes charges déduites	<b>425 €</b>

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 sont indiquées la situation fiscale de l'emprunteur et sa situation par rapport à l'assurance.

J'AI UN BIEN IMMOBILIER À VENDRE OU EN VENTE		J'AI UN APPORT PERSONNEL CASH	
Prix de vente attendu net de frais (contrôles réglementaires, taxes,...) et de plus-values	100000 €	Montant	20000 €
Remboursement des emprunts en cours (y compris pénalités)	42 577 €		
J'ai l'intention de faire un prêt relais avant d'avoir vendu	<input checked="" type="checkbox"/> oui		

APPORT PERSONNEL TOTAL	
L'apport personnel total au départ du projet est de <b>20 000 €</b>	

MA SITUATION FISCALE		MA SITUATION VIS-À-VIS DE L'ASSURANCE	
Nature de l'acquisition	Résidence principale	Emprunteur	Co-emprunteur
Foyer fiscal	Couple	Age	40 ans
Enfants à charge	2	Quotité assurée par tête	100 %
Adulte handicapé	non		50 %
Qu'est-ce qui est déductible ?	Intérêts	Taux de base assurance	0.630 %
Tranche supérieure d'impôt	%		
Pendant combien de temps ?	ans		
	(hors crédit d'impôt)		
	(par défaut 10 ans)		

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



## Ma situation détaillée

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

Seules sont saisies les caractéristiques de base (capital, durée, taux,...) des emprunts et le site fait les calculs de mensualités, capital restant dû ou à rembourser, etc....

Ceci permet notamment de calculer mois après mois les échéances dans la perspective d'un emprunt lissé, y compris avec des crédits à la consommation.

Ajouter un crédit :

**EMPRUNTS EN COURS**

Durées exprimées en

**Prêts immobiliers**

	Objet	Capital	Taux nominal	Durée initiale	Durée restante	Assurance annuelle	Capital Restant Dû	Mensualité	
N°1	<input type="text" value="appartement"/>	<input type="text" value="75000"/>	<input type="text" value="5"/> %	<input type="text" value="300"/> mois	<input type="text" value="120"/> mois	<input type="text" value="0.630"/> %	41 337 €	<b>477.82 €</b>	<input type="checkbox"/> Supprimer
	Tranférable ?		<input type="text" value="Non"/>	Pénalité	<input type="text" value="3"/> %	soit	1 240 €		

**Crédits à la consommation**

	Objet	Capital	Taux nominal	Durée initiale	Durée restante	Assurance mensuelle	Capital Restant Dû	Mensualité	
N°1	<input type="text" value="meubles"/>	<input type="text" value="5000"/>	<input type="text" value="6"/> %	<input type="text" value="40"/> mois	<input type="text" value="30"/> mois	<input type="text" value="0.000"/> %	3 840 €	<b>137.87 €</b>	<input type="checkbox"/> Supprimer
N°2	<input type="text" value="voiture"/>	<input type="text" value="10000"/>	<input type="text" value="7"/> %	<input type="text" value="60"/> mois	<input type="text" value="50"/> mois	<input type="text" value="0.300"/> %	8 559 €	<b>227.00 €</b>	<input type="checkbox"/> Supprimer

**CRÉDITS REVOLVING**

	Objet	Capital restant Dû	Mensualité	
N°1	<input type="text" value="crédibleu"/>	<input type="text" value="2000"/> €	<input type="text" value="90"/> €	<input type="checkbox"/> Supprimer

**AUTRES CHARGES FIXES EN COURS**

Pensions versées ou autres charges  €

Crédits privés, particuliers,...  €

Autres  €



**EMPRUNTS COMPLÉMENTAIRES À VENIR**

Objet	Capital	Taux nominal	Durée	Assurance	Mensualité
N°1 PEL	10000 €	3 %	12 ans	0.570 %	87.53 €

**PRÊT À TAUX ZÉRO**

Capital	% différé	Durée totale	durée différé	assurance	Mensualité
17200	75 %	17 ans	15 ans	0.615 %	32.70 €
les 15 premières années					546.32 €
les 2 années suivantes					

**SYNTHÈSE DES MENSUALITÉS**

	Situation actuelle	Situation future (après remboursement)
Emprunts immobilier à rembourser	477.82 €	
Emprunts immobilier conservés	0 €	0 €
Crédits à la consommation	364.87 €	364.87 €
Crédits revolving et autres charges	90.00 €	90.00 €
Nouveaux crédits		120.23 €
<b>Total</b>	<b>932.68 €</b>	<b>575.10 €</b>

Remboursement prêt en cours (à capitaliser) 42571 €

**13**

## Mon projet

Cette page recueille les informations de base de l'acquisition et évalue automatiquement les frais annexes attachés à une acquisition immobilière comme les **frais** (ou commissions, ou honoraires) **d'agence** et les **frais** dits de **notaire**.

S'il y a lieu, le montant des travaux et le pourcentage de participation de l'utilisateur au projet sont saisis ici.

**ACQUISITION ET FRAIS D'ACQUISITION**

De quel type de logement s'agit-il ? Ancien

Dans le cas du neuf, est-ce un logement HPE ? (Haute Performance Énergétique) Non

Quel est le prix d'acquisition ? 150000 €

De quel type de prix s'agit-il ? Frais de négociation inclus

**DÉCOMPOSITION DU PRIX**

Prix net vendeur	143 000 €
Frais de Négociation	7 000 €
ces frais de négociation sont à la charge	de l'acquéreur
Frais d'Acte	10 400 €
Prix acte en mains	160 400 €

**TRAVAUX**

Quel est le montant prévu des travaux ? 5000 €

Coût total 165 400 €

**PART CONCERNÉE**

Part concernée (en cas de copropriété, indivision, ...)

100 %

**COÛT TOTAL DU PROJET**

**Coût du projet 165 400 €**

**14**

## Mes données d'emprunt



Il est possible de préciser la durée de l'emprunt, de façon à avoir une première approche du plan de financement, et éventuellement la mensualité consacrée au remboursement si celle calculée par le site ne 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.

RÉCAPITULATIF DES INFORMATIONS DÉCLARÉES			
Ma capacité théorique de remboursement est :	avec lissage du prêt principal ou toutes charges déduites	910 €	
		425 €	
Crédit d'impôt moyen sur les 5 premières années		83 €	?

JE SOUHAITE REMBOURSER		SUR QUELLE DURÉE ?	
Mensualité (Assurance incluse)	910 €	Pendant	20 ans
Soit avec les charges fixes résiduelles de un endettement de	90 €		
Et un reste à vivre par personne de	33.3 %		
	500 €		

A QUELLES CONDITIONS ?		PRÊT RELAIS OU EMPRUNT ACHAT/REVENTE	
Profil de prêt	Standard	Montant	32 423 €
Taux préférentiel	<input type="checkbox"/>	75 % du montant de la vente, moins le remboursement des emprunts	
Taux d'intérêt	4.20 %	Durée prévisionnelle (max 24 mois)	12 mois
Taux d'assurance	0.630 %	Taux du prêt relais	4.00 %
Taux de placement (emprunt à titre)	4.00 %	Assurance du prêt relais	0.570 %
		Mode de remboursement	Différé

SITUATION FUTURE		ECHÉANCIER	
Je souhaite connaître la situation de mes emprunts au bout de	10 ans	Je souhaite faire débiter mon échéancier à partir du	01/11/2009

Mais l'utilisateur peut s'il le souhaite, et s'il a quelques connaissances, personnaliser davantage cette simulation en substituant aux valeurs par défaut indiquées les valeurs de son choix (taux d'intérêt, taux d'assurance, différé d'amortissement, paramètres divers affichés sur la page).

## 15

## Mon plan de financement

Compte tenu des éléments déclarés cette page indique :

- La capacité de financement réelle et les frais spécifiques d'emprunt (frais de garantie et frais de dossier)



- La somme totale à financer tous frais inclus
- La répartition de cette somme entre l'apport personnel et les différents emprunts
- Une première estimation de la **durée minimale nécessaire** du prêt principal pour réaliser le projet.

**MON FINANCEMENT TOTAL POSSIBLE**  
Mon financement total possible sur **20 ans** est de :  
**181 000 €** avec lissage du prêt principal  
**141 400 €** sans lissage du prêt principal

**FRAIS SPÉCIFIQUES D'EMPRUNT**  
Avec un apport cash de **20 000 €**  
Type de garantie  ?  
Frais de garantie **1 000 €** ?  
Frais de dossier **600 €** ?

**SYNTHÈSE**  
soit **20 000 €** cash  
et **147 000 €** d'emprunt  
Somme totale à financer **167 000 €**  
dont **32 423 €** de prêt relais arrondi à  € (facultatif) ?  
**27 200 €** d'emprunts complémentaires  
**87 377 €** de prêt principal arrondi à  € (facultatif) ?  
Ce projet est donc réalisable avec un emprunt lissé sur **16.4 ans**

Il est en outre possible de simuler l'impact d'un remboursement partiel anticipé lors de la vente d'un premier bien en cas de prêt relais.

**REMBOURSEMENT ANTICIPÉ**  
Selon les informations fournies, la vente doit dégager un solde de **25 000 €**. Dans le cas d'un prêt relais, je devrai régler les intérêts, soit **1 506 €**  
Le **solde net** sera donc de **23 494 €**  
Je prévois de faire en plus un **remboursement anticipé** de  ?  
minimum 10% du capital emprunté soit **8 738 €**  
A cette occasion, je **souhaite maintenir**  ?

**EMPRUNT IN FINE**  
Part des ressources personnelles affectées à l'**apport**  soit **65 %** du cash ?

## 16

## Ma synthèse

A partir des informations recueillies ou élaborées dans les pages précédents, celle-ci restituée, **sans aucune intervention de l'utilisateur**,

- Un bloc de rappel des ressources
- Un bloc de rappel du projet
- Un bloc de synthèse des différents emprunts constituant le financement.

Ces 3 blocs permettent de visualiser la cohérence des données, et le cas échéant d'aller les corriger pour ne pas exploiter une simulation établie sur des bases erronées. Il est également possible de sélectionner les crédits entrant dans l'opération de lissage et de choisir ou non d'effectuer la simulation avec le remboursement partiel anticipé.



**RESSOURCES**

Revenus Nets	3 000 €	Charges fixes	90 €
Apport personnel	20 000 €	Bien à vendre	100 000 €
			57 423 € (net)

	<b>Souhaité(e)</b>	<b>Critère banque</b>
<b>Mensualité</b>	<b>910 €</b>	910 €
<b>Endettement</b>	33.3 %	<b>33.33 %</b>

**PROJET**

Nature : **Résidence principale**

Achat net vendeur	143 000 €	Part concernée	100 %
Frais de négociation	7 000 €	soit	165 400 €
Frais d'acte	10 400 €	Frais de garantie	1 000 €
Travaux	5 000 €	Frais de dossier	600 €

---

<b>Total projet</b>	165 400 €	<b>Total à financer</b>	<b>167 000 €</b>
---------------------	-----------	-------------------------	------------------

**DONNÉES D'EMPRUNT**

Emprunt	Montant	Durée	Intérêt	Assurance	Commentaires
Prêt relais ? ou supplément prêt principal pour Achat-Revente	32 423 €	12 mois	4.00 %	0.570 %	(1 506 € d'intérêts différés)
<b>Emprunt principal ?</b>	87 377 €	voir ci-dessous - <b>Différé : 3 mois</b>			+ 7 000 € (In Fine)
PEL	10 000 €	12 ans	3.00 %	0.570 %	
Prêt à Taux Zéro	17 200 €	17 ans	0.00 %	0.615 %	
Emprunts antérieurs Immobilier ou consommation	15 000 €				

**Remboursement partiel anticipé ?**  
☐ Effectuer la simulation avec le remboursement partiel anticipé (10 000 € au bout de 12 mois, avec maintien de la mensualité)

**Lissage des prêts à la consommation ?**  
☒ meubles ☒ voiture

Cette synthèse présente ensuite pour les 4 types de prêts traités, une **comparaison portant sur les caractéristiques principales des emprunts**.

A ce stade, il est possible pour chaque type d'emprunt d'**affiner la durée de l'emprunt principal** de façon à respecter au mieux le montant de remboursement fixé, de visualiser directement sur le coût du crédit les économies réalisables par cet ajustement, et, si l'utilisateur dispose d'une information plus précise que celle

disponible dans les tables par défaut, d'**ajuster le taux d'intérêt et le taux d'assurance**, puis pour chacun accéder à la constitution à la carte du dossier imprimable.

Le site permet de **gérer instantanément l'opération de lissage** en choisissant crédit par crédit (pour les crédits à la consommation en cours) s'ils sont « lissables » ou non, ce qui permet d'envisager toutes les hypothèses et de ne pas être pris au dépourvu.



COMPARAISON DES DIFFÉRENTES FORMULES D'EMPRUNT				
Rappel de la mensualité visée : <b>910 €</b>	<b>Classique</b>	<b>Lissé</b>	<b>Achat-Revente ?</b>	<b>In Fine</b>
Durée de base	20 ans soit 240 mois	20 ans soit 240 mois	20 ans soit 240 mois	20 ans soit 240 mois
? Je peux ajuster la durée	360 mois soit 30 ans	195 mois soit 16.25 ans	360 mois soit 30 ans	300 mois soit 25 ans
				! Durée hors critère ?
? Durée finale (remboursement partiel)			335 mois soit 27.92 ans	
? Taux d'intérêt	4.60 %	4.30 %	4.60 %	4.65 %
? Taux d'assurance	0.630 %	0.615 %	0.630 %	0.630 %
<b>Après le différé et pendant le prêt relais</b>				
<b>Mensualité de départ</b>	<b>986.59 €</b>	<b>909.98 €</b>	<b>1 003.75 €</b>	<b>1 056.15 €</b>
Endettement	35.9 %	33.3 %	36.5 %	38.2 %
<b>Après le prêt relais</b>				
Mensualité	986.59 €	909.98 €	1 003.75 €	1 056.15 €
Endettement	35.9 %	33.3 %	36.5 %	38.2 %
<b>En période de différé du Prêt à Taux Zéro</b>				
Mensualité	1 047.81 €	909.98 €	1 064.97 €	1 117.37 €
Endettement	37.9 %	33.3 %	38.5 %	40.2 %
<b>Total</b>				
Avantage fiscal	5 151 €	4 881 €	5 034 €	5 719 €
<b>Coût total (avantage fiscal déduit)</b>	<b>94 013 €</b>	<b>49 250 €</b>	<b>87 104 €</b>	<b>84 014 €</b>
<b>Situation après 10 ans ?</b>				
Capital amorti	59 320 €	84 059 €	61 573 €	74 147 €
Pourcentage	40 %	57 %	42 %	48 %
Capital Restant Dû	87 580 €	62 841 €	85 327 €	79 753 €
	<a href="#">Rapport</a> <a href="#">Détails</a> <a href="#">Echéancier</a>	<a href="#">Rapport</a> <a href="#">Détails</a> <a href="#">Echéancier</a>	<a href="#">Rapport</a> <a href="#">Détails</a> <a href="#">Echéancier</a>	<a href="#">Rapport</a> <a href="#">Détails</a> <a href="#">Echéancier</a>

Pour tous les types d'emprunt un **graphique en couleurs** 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 accompagnée 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 être l'occasion 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 (et donc réduire la mensualité), ou maintenir la mensualité (et donc réduire la durée).

Cette option comme la précédente est définie dans le « plan de financement ».

### ► DONNÉES D'EMPRUNT

Emprunt	Montant	Durée	Intérêt	Assurance	Mensualité	Commentaires
Prêt relais ?	32 423 €	12 mois	4.00 %	0.570 %	0 €	(1 506 € d'intérêts différés)
<b>Emprunt Classique</b> ?	87 377 €	30 ans	4.60 %	0.630 %	502 €	<b>Différé : 3 mois</b>
PEL	10 000 €	12 ans	3.00 %	0.570 %	87.53 €	
Prêt à Taux Zéro	17 200 €	17 ans	0.00 %	0.615 %	32.70 €	puis 546.32 €
Emprunts antérieurs Immobilier ou consommation	15 000 €				365 €	

### ► ECHÉANCE DE REMBOURSEMENT

#### Après différé

Emprunts **987.16 €**  
Charges fixes 90 €

Endettement total **35.9 %**

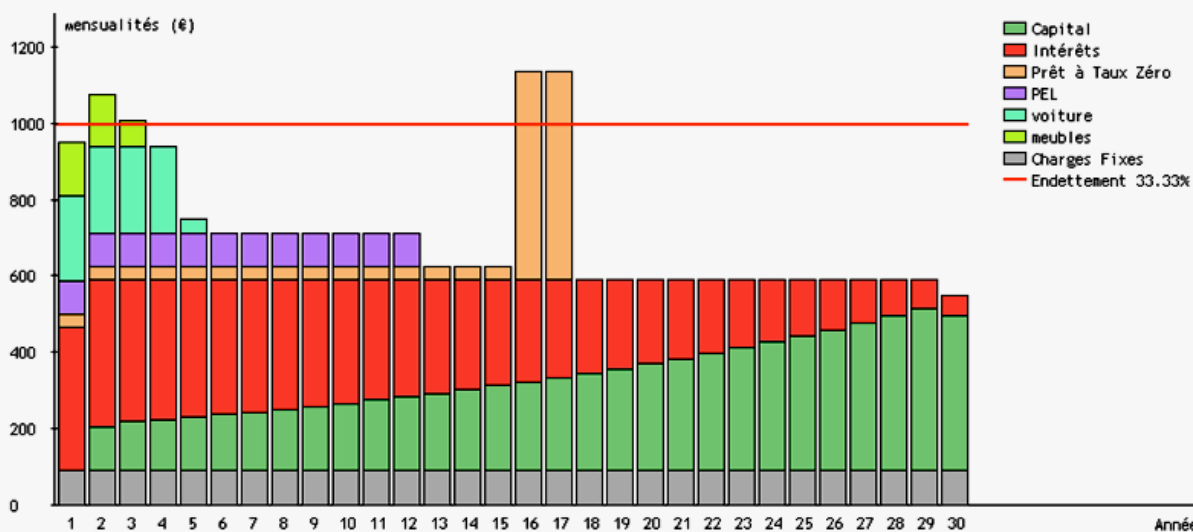
#### Après prêt relais

Emprunts **987.16 €**  
Charges fixes 90 €

Endettement total **35.9 %**

### ► GRAPHIQUE

Attention : sur le graphique ci-dessous sont indiquées les mensualités moyennes de chaque année





## ▶ AVANTAGE FISCAL

Crédit d'impôt **5 156 €**  
soit en moyenne 86 € par mois pendant 5 ans  
Sur la base du foyer fiscal : Couple

## ▶ COÛT DU CRÉDIT

Coût total **94 213 €**  
soit 78 371 € d'intérêts, 19 397 € d'assurance et 1 600 € de frais  
moins l'avantage fiscal

## ▶ SITUATION APRÈS 10 ANS ?

Capital amorti **59 338 €**  
soit 40 %

Capital restant dû **87 662 €**

**18**

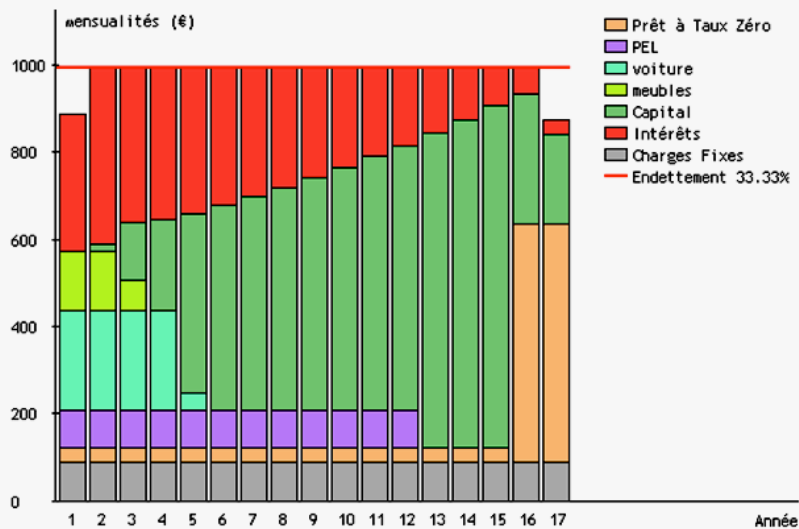
## Mon emprunt lissé

Le site permet de traiter simultanément, en plus du prêt principal, un nombre illimité de prêts immobiliers en cours, transférables ou non sur la nouvelle acquisition, de crédits à la consommation, de prêts complémentaires, tout en attirant l'attention de l'utilisateur sur le fait que

l'établissement de crédit n'acceptera pas automatiquement l'incorporation de tous types de crédits à la consommation dans l'opération de lissage. Pour cette raison chaque crédit est sélectionné ou non directement sur la page de synthèse, et le résultat est disponible instantanément.

## ▶ GRAPHIQUE

Attention : sur le graphique ci-dessous sont indiquées les mensualités moyennes de chaque année



Et, comme pour tous les types d'emprunt traités, le site permet d'éditer un tableau d'amortissement incluant non seulement le prêt principal mais tous les prêts ou crédits participant à l'opération immobilière.



## Emprunt lissé - Echancier

[En savoir plus](#)

Tout le détail, mois par mois, jusqu'à... plus tard.  
Vous voyez ce qu'il vous reste pour le mariage de la petite dernière, dans 20 ans.

[Voir le rapport](#) - [Voir le détail](#) - [Retour synthèse](#)

### ▶ RAPPEL DES DONNÉES DE L'EMPRUNT

Montant du prêt principal 87 377 €      Durée 16.67 ans      Taux d'intérêt 4.30 %      Taux d'assurance 0.630 %

### ▶ TABLEAU D'AMORTISSEMENT

Le CRD (Capital Restant Dû) inclut les éléments capitalisés en cas de différé de remboursement.

Echéance		Prêt principal					Autres prêts		Echéance totale
N°	Date	intérêt	assurance	amortissement	échéance	CRD	complémentaires	autres	
1	01/11/2009	0.00	0.00	0.00	0.00	87 734.94	120.23	855.96	976.20
2	01/12/2009	0.00	0.00	0.00	0.00	88 094.29	120.23	1 076.96	1 197.20
<b>Total année 2009</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		<b>240.47</b>	<b>1 932.93</b>	<b>2 173.39</b>
3	01/01/2010	0.00	0.00	0.00	0.00	88 455.11	120.23	1 076.96	1 197.20
4	01/02/2010	316.96	45.33	57.74	420.03	88 397.37	120.23	1 076.96	1 617.23
5	01/03/2010	316.76	45.33	57.94	420.03	88 339.43	120.23	1 076.96	1 617.23
6	01/04/2010	316.55	45.33	58.15	420.03	88 281.28	120.23	1 076.96	1 617.23
7	01/05/2010	316.34	45.33	58.36	420.03	88 222.92	120.23	1 076.96	1 617.23
8	01/06/2010	316.13	45.33	58.57	420.03	88 164.35	120.23	1 076.96	1 617.23
9	01/07/2010	315.92	45.33	58.78	420.03	88 105.57	120.23	1 076.96	1 617.23
10	01/08/2010	315.71	45.33	58.99	420.03	88 046.58	120.23	1 076.96	1 617.23
11	01/09/2010	315.50	45.33	59.20	420.03	87 987.38	120.23	1 076.96	1 617.23
12	01/10/2010	315.29	45.33	59.41	420.03	87 927.96	120.23	1 076.96	1 617.23
13	01/11/2010	315.08	45.33	59.63	420.03	87 868.34	120.23	1 076.96	1 617.23
14	01/12/2010	314.86	45.33	59.84	420.03	87 808.50	120.23	1 076.96	1 617.23
<b>Total année 2010</b>		<b>3 475.10</b>	<b>498.67</b>	<b>646.61</b>	<b>4 620.38</b>		<b>1 442.79</b>	<b>12 923.55</b>	<b>18 986.73</b>

19

## Mon emprunt achat-revente

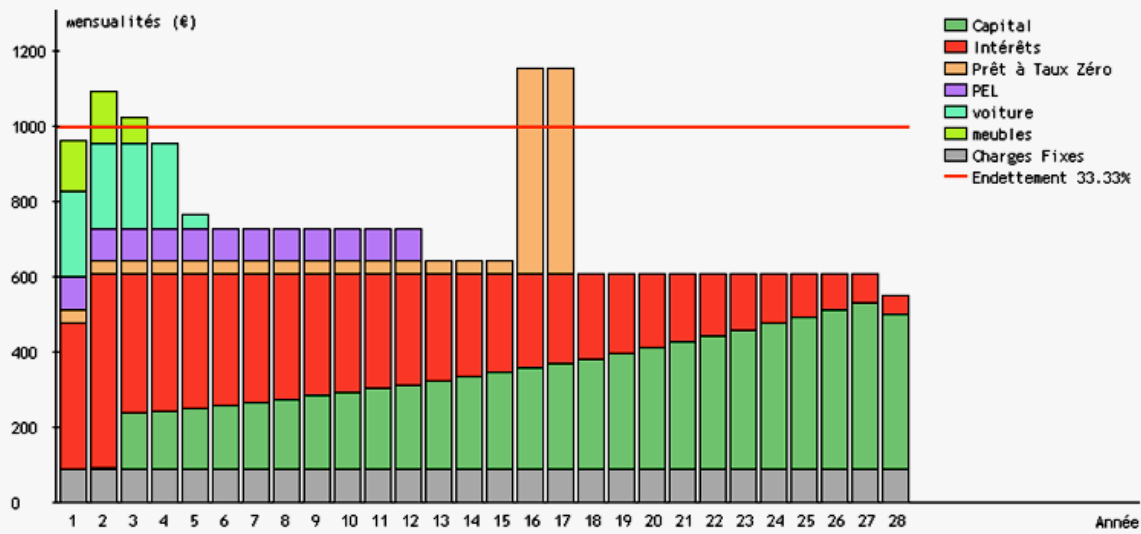
Cette alternative au prêt relais n'est pas proposée par tous les établissements de crédit mais fait partie des simulations proposées par le site.

Elle permet précisément de comparer ce type d'emprunt, en termes de mensualité et de coût total, avec les formules traditionnelles de prêt principal accompagné d'un prêt relais.



GRAPHIQUE

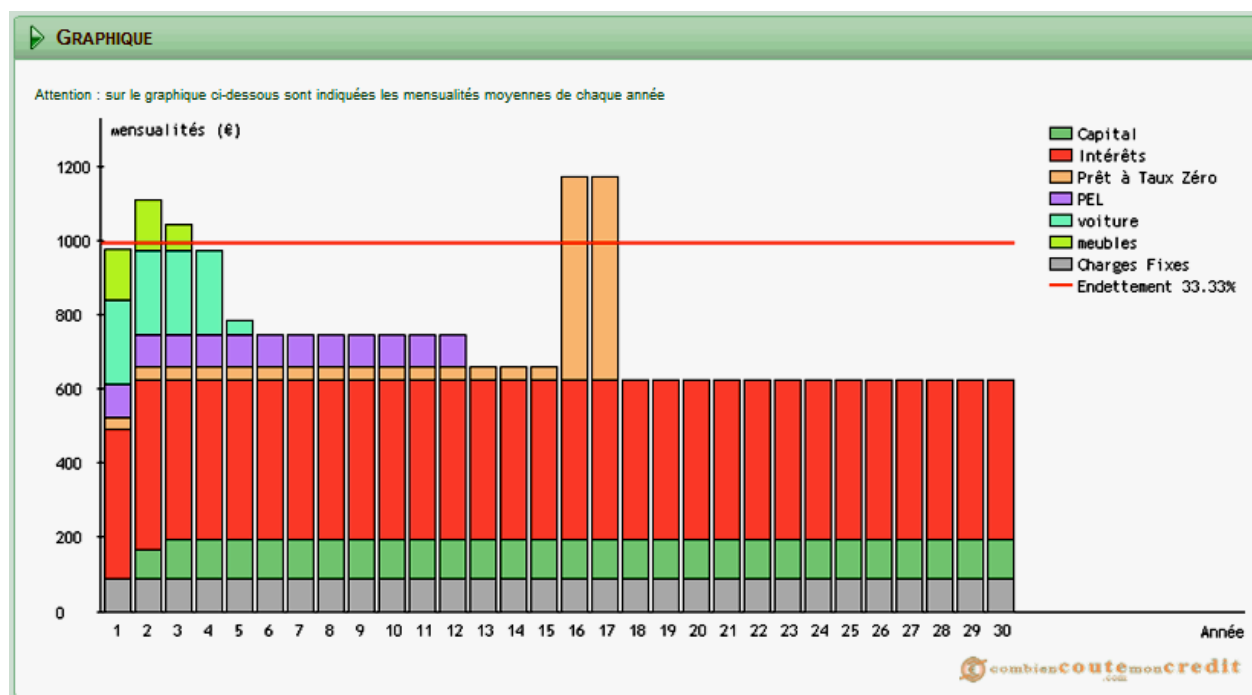
Attention : sur le graphique ci-dessous sont indiquées les mensualités moyennes de chaque année





## Mon emprunt in-fine

Ce type d'emprunt, bien que peu connu, peut concerner certains acquéreurs compte tenu de son intérêt fiscal et patrimonial. Il est donc également proposé par le site, même si la comparaison stricte avec d'autres formules ne peut s'apprécier que dans certaines situations.



Comme pour chaque type d'emprunt, l'utilisateur peut constituer à la carte le dossier qu'il souhaite imprimer.



**GÉNÉRATION DU RAPPORT**

Tout est préparé en cuisine, joliment présenté, tout propre.  
Vous avez juste à choisir à la carte ce qui vous plaît pour votre rapport **Immo.**

Titre ?  
Dossier Dubigeon

Format ?  
personnalisé ▼

Contenu ?  
☐ Paramètres du dossier ☐ Données saisies

☒ Synthèse / comparaison

	Rapport	Détails	Tableau d'amortissement
Emprunt Classique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Emprunt Lissé	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Emprunt Achat-Revente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Emprunt In Fine	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

[Retour](#) [Voir le rapport](#)


## 21 MES PARAMETRES GENERAUX PERSONNALISABLES

Les traitements réalisés par le site utilisent un **très grand nombre de données**, taux, coefficients, etc...

Selon le mode d'accès choisi, il est possible au minimum de visualiser ces données, et avec la formule la plus évoluée 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 le souhaite l'utilisateur.
- 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...



▶ DONNÉES DE RÉFÉRENCE	▶ PROFILS BANCAIRES						
<p>Les paramètres de ce dossier sont à jour par rapport à vos paramètres personnalisés  <a href="#">Détails</a></p> <p>Pour accéder à vos paramètres personnalisés : <a href="#">Mes paramètres personnalisés</a> ?</p>	<p>Pour accéder aux profils bancaires, cliquez ici :</p> <p><a href="#">Profils bancaires du dossier</a></p>						
<div><div>▶ RESSOURCES</div><table><tbody><tr><td><b>Revenus locatifs</b> (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)</td><td><input type="text" value="70"/> %</td></tr><tr><td><b>Pensions</b> (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)</td><td><input type="text" value="50"/> %</td></tr><tr><td><b>Taux d'endettement</b> maximum</td><td><input type="text" value="33.33"/> %</td></tr></tbody></table></div>		<b>Revenus locatifs</b> (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)	<input type="text" value="70"/> %	<b>Pensions</b> (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)	<input type="text" value="50"/> %	<b>Taux d'endettement</b> maximum	<input type="text" value="33.33"/> %
<b>Revenus locatifs</b> (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)	<input type="text" value="70"/> %						
<b>Pensions</b> (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)	<input type="text" value="50"/> %						
<b>Taux d'endettement</b> maximum	<input type="text" value="33.33"/> %						

A chaque **nouvelle utilisation** du site les calculs se feront avec ces paramètres personnalisés.

A chaque ouverture d'un **dossier enregistré** le site propose le choix entre les paramètres utilisés antérieurement pour la réalisation du dossier (donc figés) ou ceux de cette page «Paramètres » (donc actualisés le cas échéant).

Enfin une option de remise à zéro permet de **restaurer les données site**.



22

## POURQUOI LE SITE EST-IL PAYANT ?

Un module complet, offrant déjà des fonctionnalités inédites ou 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.

Mais pour une **contribution très modique** de quelques euros, il permet aux particuliers d'optimiser leur crédit, d'identifier peut-être des **économies de dizaines de milliers d'euros**, et de

dialoguer avec leur banquier « cartes en mains ».

Il permet aux professionnels de conseiller leurs clients de façon pertinente et d'avoir un outil complet et convivial sous la main.

Enfin si la plupart des sites d'organismes de crédit proposent des calculatrices gratuites sur des questions ponctuelles, combienCouteMonCredit.com offre non seulement un outil extrêmement complet de simulation et de gestion d'un véritable projet permettant de combiner toutes les données d'une problématique personnelle de crédit, mais aussi la possibilité d'hébergement de 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 ECONOMIES...

23

## COMMENT CA FONCTIONNE ?

**Le module basique** est d'accès totalement gratuit : L'utilisateur fait autant de simulations qu'il veut en toute liberté.

Les 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 électroniques** spécifiques à chaque module et utilisables pendant 24

heures: Si l'utilisateur se connecte à 23 heures, il ne sera pas déconnecté à minuit !

- Soit avec un **forfait** utilisable sur l'ensemble du site pendant toute sa durée de validité.

Dans les 2 cas il est toujours possible, avec un mot de passe associé à un compte utilisateur, d'aller consulter les dossiers et les imprimer, même sans jeton ou forfait actif, et de les retrouver dans l'état où ils étaient à la dernière connexion.



**24****COMMENT CHOISIR L'ACCES ADEQUAT ?**

Nous avons défini a priori 3 profils d'utilisateurs :

**Particulier sans projet immobilier**

L'utilisateur a sans doute un besoin ponctuel pour un problème momentané. Le **clik conso** donne accès au module conso, par tranche de 24 heures. En rassemblant à l'avance toutes les informations sur les crédits en cours (pour le regroupement), les mêmes que celles à fournir ou déjà fournies à un organisme de crédit, c'est largement suffisant pour effectuer une simulation et constater qu'en appuyant sur quelques touches de son clavier l'utilisateur peut sûrement trouver un bien meilleur compromis que celui proposé par un organisme.

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

L'utilisateur a besoin de prendre son temps et de revenir sur ses dossiers sans se précipiter :

Il réserve un ou des **cliks immo** pour le module immo, pour le nombre de jours qui lui convient. Le tarif est très dégressif pour qu'il ne soit pas obligé de passer la journée derrière son ordinateur, et les jours n'ont pas besoin de se suivre. Pour continuer la consultation le week-end, avec le mot de passe il est possible de se connecter depuis n'importe quel ordinateur.

**Professionnel**

Le professionnel a besoin de consulter régulièrement le site, et n'a pas envie de prendre un jeton à chaque fois :

Il souscrit un **forfait pro** pour l'ensemble des services du site, qui permet de se connecter sans limite à partir d'un poste de travail identifié.

Un étalement du paiement peut rendre le coût mensuel totalement insignifiant.

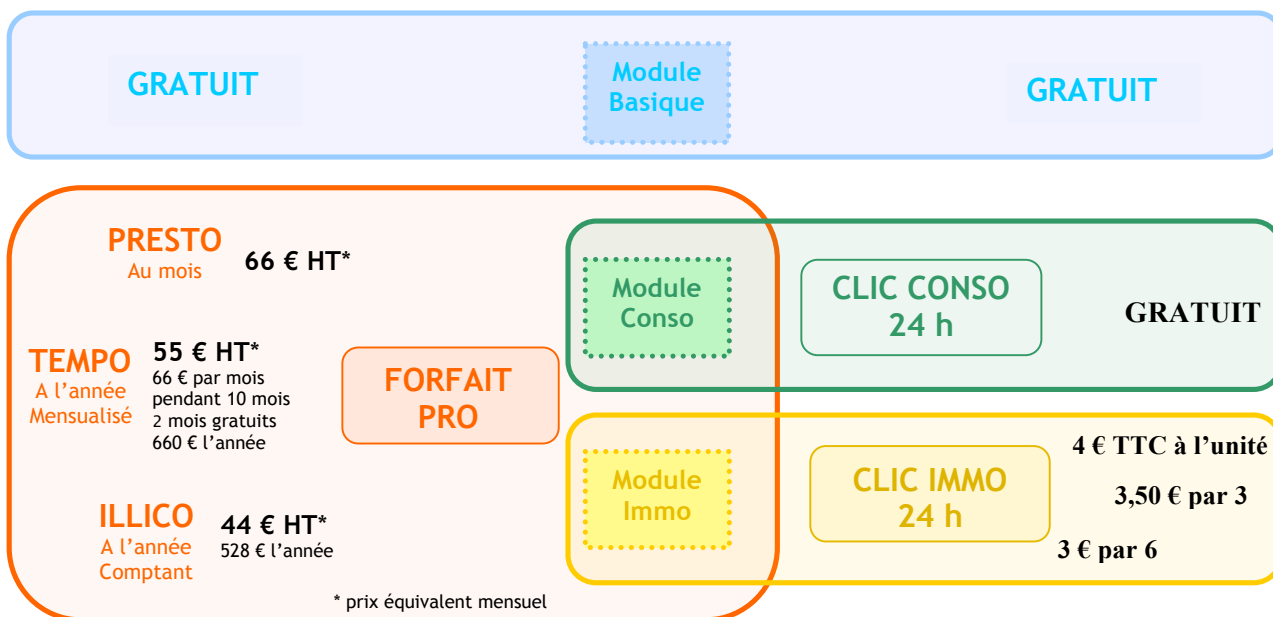
✓ **DANS TOUS LES CAS** il est possible de parcourir gratuitement les différents volets avec les exemples simulés sur le site : Cela permet de voir ce qu'il est possible de faire, et quelles informations sont nécessaires pour rassembler les données avant de se connecter de façon opérationnelle.

**Nota** : La distinction entre particulier et professionnel et la grille de tarifs visent à s'adapter au mieux aux besoins des utilisateurs mais n'ont rien de contraignant.



25

## QUELS SONT LES TARIFS ?



26

## COMMENT COMMANDER ?

Il est possible de commander directement en allant sur la page dédiée. Sinon le site ouvre la fenêtre au moment nécessaire.

La commande se fait très simplement par un bouton en regard de la formule choisie.

27

## COMMENT PAYER ?

Le site propose différentes options de paiement :

### PayPal

Avec un compte déjà ouvert, ou qui peut être ouvert depuis le site, ou par carte bancaire.

### Audiotel

Par un appel surtaxé ou envoi de SMS, l'utilisateur obtient un ou plusieurs codes utilisables pour régler la commande.

### Virement bancaire

En fournissant les informations demandées et avec un petit délai de traitement.

Bien entendu une facture avec identification de la TVA est disponible sur demande.

28

## COMMENT COMMUNIQUER ?



Nous serons ravis de pouvoir améliorer le site avec l'aide des utilisateurs.

A partir d'un bouton « contact » l'utilisateur peut envoyer directement un courriel à destination d'un service particulier du site selon le thème de sa question.

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 ».

29

## DEMONSTRATIONS VIDEOS

En plus de la visite guidée du site qui reprend en les développant tous les thèmes évoqués ci-dessus, 2 démonstrations vidéo (une pour le module conso et une pour le module immo) parcourent les différentes pages en déplaçant le pointeur d'une zone à l'autre, assorties de commentaires.