



# combienCouteMonCredit .com

*Empruntez mieux pour  
dépenser moins*



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



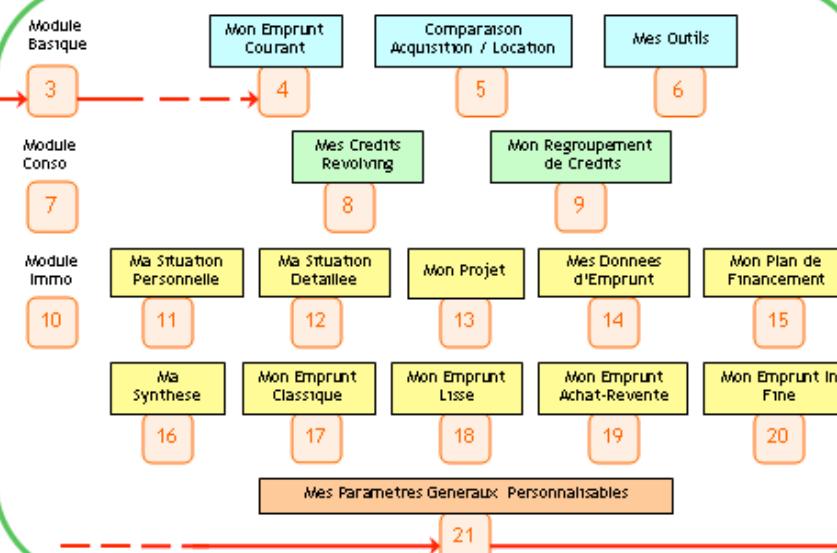
# SOMMAIRE

## 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 ?

DÉMONSTRATION VIDEO MODULE CONSO

Vous pouvez aussi parcourir librement tous les modules...

29

DÉMONSTRATION VIDEO MODULE IMMO

... avec les exemples simulés sur le site.



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 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<sup>coute</sup>mon<sup>credit</sup>.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.

<b>CE QUE JE VEUX</b>		<b>LES CARACTÉRISTIQUES DE L'EMPRUNT</b>	
Type d'emprunt	Immobilier	Différé	3 mois 4.30 %
Saisir 2 de ces 3 valeurs pour calculer l'emprunt :		Intérêt nominal	0.400 %
Durée	20 ans	Assurance annuelle	400 € 700 €
Capital	90000 €	Frais de dossier	Oui
Mensualité	€	Frais de garantie	
		Ces frais s'ajoutent-ils à la somme empruntée ?	
<b>RÉSULTAT</b>		<b>coût</b>	
Capital emprunté	91 100 € dont 1 100 € de frais	TEG (environ)	5.14 %
Durée y compris différé	20 ans	Coût total du crédit	54 226 €
Mensualité après différé	608.55 €	Détails	



## ▶ SITUATION FUTURE

Situation au bout de 10 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 Une maison ? en valeur actuelle ?

**Montant disponible** 20000 €

Acquisition	Location
Prix acte en mains <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">225000</span> €	Montant du <b>loyer brut</b> <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">800</span> €
Apport personnel <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">20 000</span> €	Montant placé <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">20 000</span> €
Coût total acquisition (avec frais d'emprunt) <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">227 000</span> €	
Montant total emprunté (avec frais d'emprunt) <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">207 000</span> €	
Durée de l'emprunt <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">25</span> ans	

Bilan au bout de 40 ans

**▶ SITUATION DE DÉPART**

Acquisition	Location
Mensualité de remboursement <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 214</span> €	Loyer charges incluses <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">840</span> €
Frais de possession <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">331</span> €	Espargne équivalente <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">705</span> €
Echéance <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 545</span> €	Echéance <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">1 545</span> €

**▶ BILAN AU BOUT DE 40 ANS**

Acquisition	Location
Dépenses totales <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">577 000</span> €	Dépenses totales <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">577 000</span> €
Capital constitué <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">308 000</span> € <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">?</span>	Capital constitué <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">365 000</span> € <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">?</span>
Coût total de l'acquisition <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">269 000</span> €	Coût total de la location <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">212 000</span> €

**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	3.5 %
	permanent	2ème année	3.75 %
		3ème année	4 %
		4ème année	4.5 %
		5ème année	5 %
		ensuite	5.25 %
Coût total	75 899 €	83 261 €	
		<b>Perte 7 362 €</b>	
Amortissement			
après 36 mois	7 002 €	7 670 €	
		<b>Gain 668 €</b>	
après 120 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	120 mois	durée restante	180 mois
Nouvelle mensualité	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 €

**Gain de 25.2 mois et 4 913 €**

#### Amortissement

après 180 mois	50 787 €	au lieu de	46 517 €
<b>Gain de 4 270 €</b>			

### ► La modification de la durée de remboursement

Après	120 mois	durée résiduelle	180 mois
Nouvelle durée	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 €

**Gain de 30 mois et 5 846 €**

#### Amortissement

après 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>	<b>120 mois</b>	<b>durée résiduelle</b>	<b>180 mois</b>
<b>Je rembourse</b>	<b>10000 €</b>	<b>Capital restant dû</b>	<b>72 530 €</b>
<b>Je souhaite maintenir</b>	<b>la mensualité</b> <input type="button" value="▼"/>	<b>Il reste donc</b>	<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="button" 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 2000 € Mensualité 60 € Intérêt nominal 20.60 %

Assurance Oui taux mensuel 0.600 %

##### ► OPTION ÉVENTUELLEMENT PROPOSÉE

Pendant 3 mois

Aucune

Je ne paie rien...

Mensualité réduite

Intérêt réduit

Mensualité : 40 €

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 %

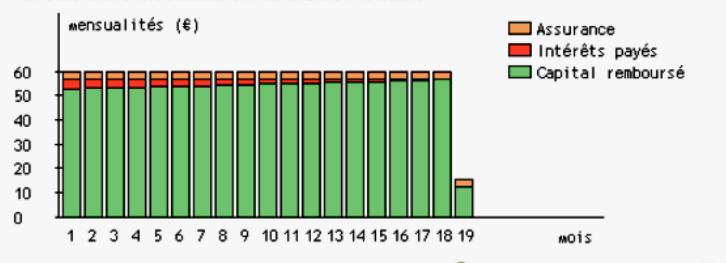
#### ► COMPARAISON AVEC UN CRÉDIT À LA CONSOMMATION

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 19 mois

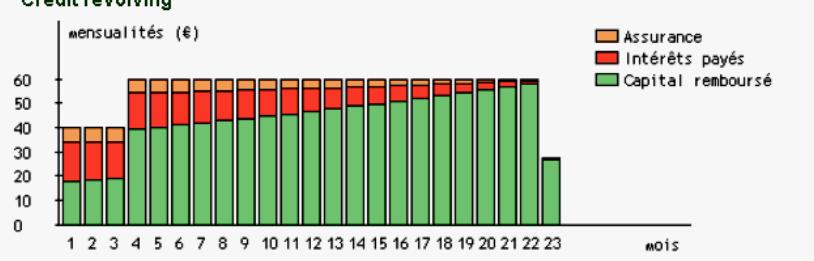
96 €

#### ► GRAPHIQUE

##### Crédit à la consommation de même montant



##### Crédit revolving



#### ► 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

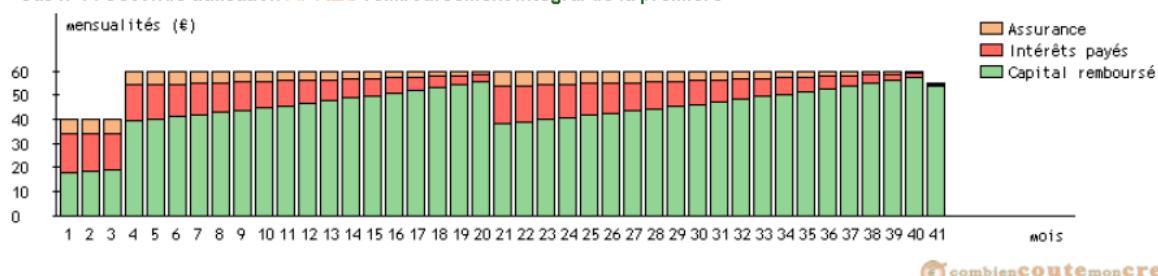
Ma **durée** de remboursement **augmente** de **21 mois** Le **coût** de mon crédit **augmente** de **255 €**

**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 €**

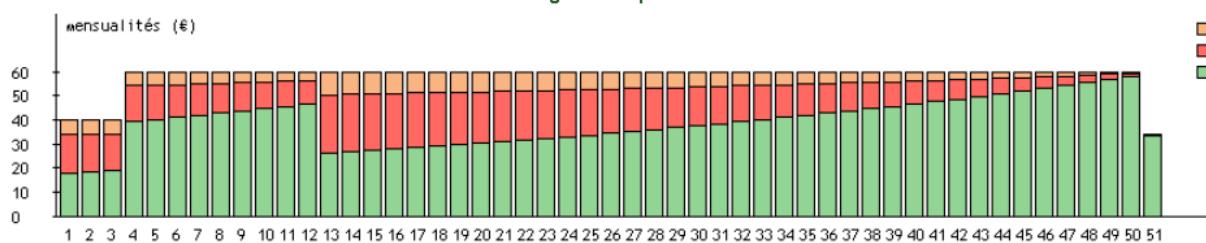
#### ► GRAPHIQUE CAS N°1

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



combiencoutemoncredit.com

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



combien

#### ► 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

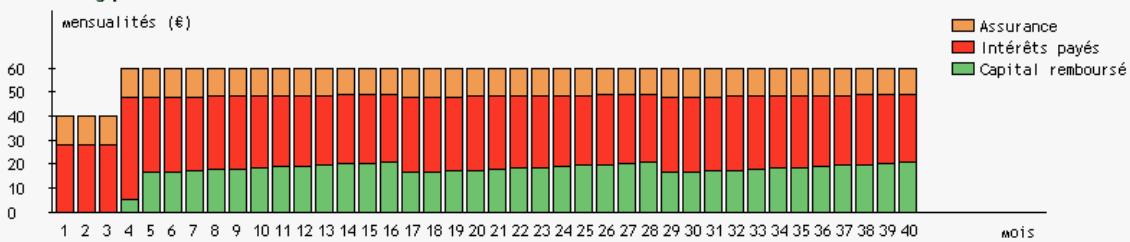
J'utilise tous les **12** mois **toute la réserve disponible**, soit **224 €**

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



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

### ► 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.

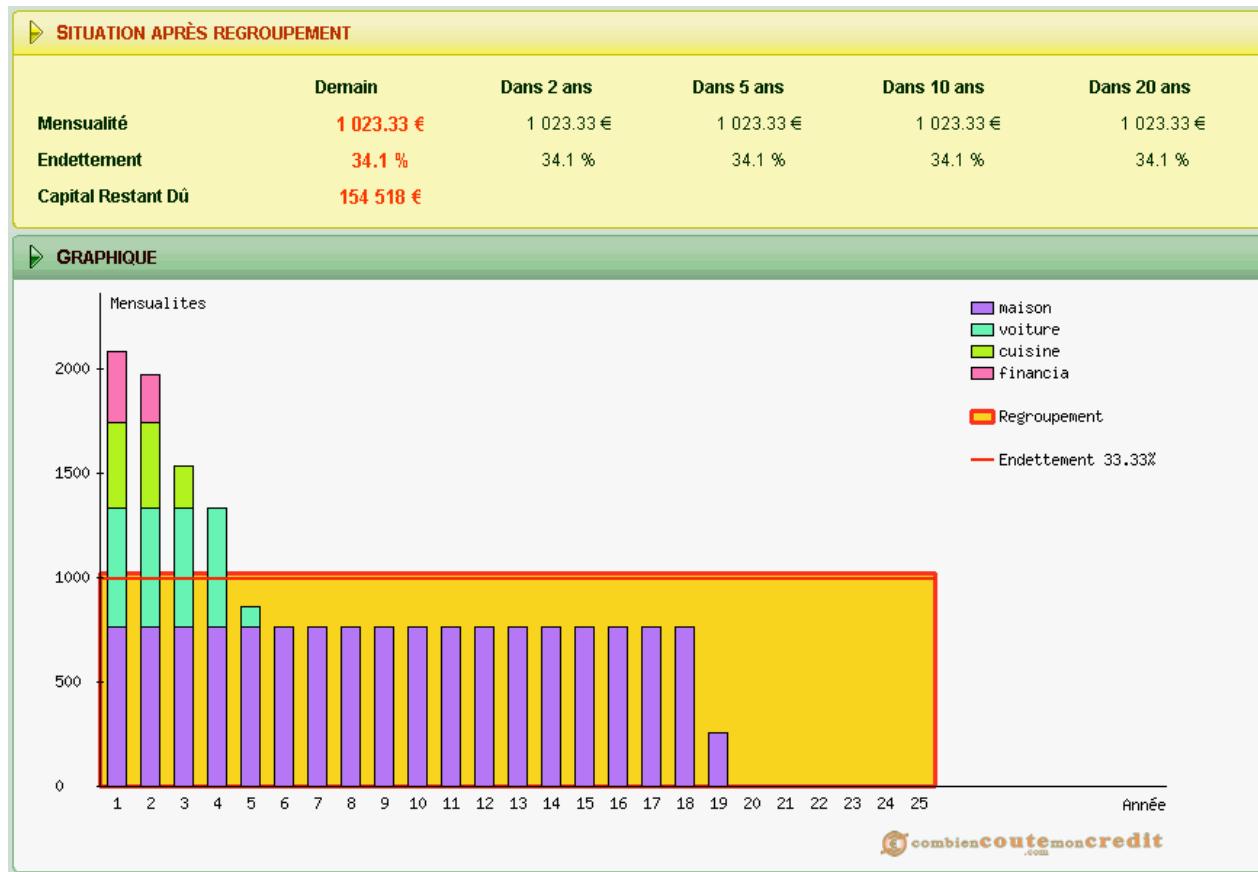
SÉLECTION DES CRÉDITS À REGROUPE		RAPPEL DE LA SITUATION ACTUELLE	
Immobilier	<input checked="" type="checkbox"/> maison	Mensualité des crédits	2 085,61 €
Consommation	<input checked="" type="checkbox"/> voiture <input checked="" type="checkbox"/> cuisine	Mes autres charges	0 €
Revolving	<input checked="" 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	Trésorerie supplémentaire	5000 €	
			Différé de remboursement	mois
		Immobilier	Autres crédits	
Capital Restant Dû des prêts regroupés		100 914 €	38 916 €	
Pénalités de remboursement		3 027 €	0 €	
Durée de remboursement	25 ans		25 ans	
Type d'établissement	Banque	Courtier		
Etablissement ou profil de prêt	Standard	Standard		
Taux d'intérêt nominal	4,45 %	8,60 %		
Taux d'assurance	0,630 %	0,000 %		
Frais (dossier, garantie, honoraires,...)	3 120 €	3 540 €		
Trésorerie supplémentaire		5 000 €		
TEG (environ)				
Montant total réemprunté	<b>107 062 €</b>	<b>47 456 €</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>	



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





## 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).

<p><b>► CE QUE JE GAGNE</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; background-color: #e0f2e0;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Annuels</th> <th>Mensuels</th> <th>Retenus</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Revenus nets Monsieur</td> <td>1200 €</td> <td>1300 €</td> <td>1 400 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revenus nets Madame</td> <td>€</td> <td>1600 €</td> <td>1 600 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revenus locatifs stables</td> <td>€</td> <td>€</td> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Revenus mobiliers stables</td> <td>€</td> <td>€</td> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Allocations (longue durée)</td> <td>€</td> <td>€</td> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pensions reçues</td> <td>€</td> <td>€</td> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres :</td> <td>€</td> <td>€</td> <td>€</td> <td></td> </tr> <tr> <td><b>Revenus de référence</b></td> <td></td> <td><b>3 000 €</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Capacité usuelle de remboursement (33.33 %)</td> <td></td> <td>1 000 €</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Annuels	Mensuels	Retenus		Revenus nets Monsieur	1200 €	1300 €	1 400 €		Revenus nets Madame	€	1600 €	1 600 €		Revenus locatifs stables	€	€	€		Revenus mobiliers stables	€	€	€		Allocations (longue durée)	€	€	€		Pensions reçues	€	€	€		Autres :	€	€	€		<b>Revenus de référence</b>		<b>3 000 €</b>			Capacité usuelle de remboursement (33.33 %)		1 000 €			<p><b>► CE QUE JE PAIE EN PLUS DE L'EMPRUNT À VENIR</b></p> <p>Ces données sont renseignées dans <a href="#">ma situation détaillée</a></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; background-color: #e0f2e0;"> <tbody> <tr> <td>Emprunts immobiliers conservés</td> <td>0 €</td> </tr> <tr> <td>Crédits à la consommation</td> <td>365 €</td> </tr> <tr> <td>Crédits revolving et autres charges</td> <td>90 €</td> </tr> <tr> <td>Nouveaux crédits</td> <td>120 €</td> </tr> <tr> <td><b>Total des charges</b></td> <td><b>575 €</b></td> </tr> <tr> <td>Dont charges exclues d'un plan de financement immobilier</td> <td>90 €</td> </tr> </tbody> </table>	Emprunts immobiliers conservés	0 €	Crédits à la consommation	365 €	Crédits revolving et autres charges	90 €	Nouveaux crédits	120 €	<b>Total des charges</b>	<b>575 €</b>	Dont charges exclues d'un plan de financement immobilier	90 €
	Annuels	Mensuels	Retenus																																																												
Revenus nets Monsieur	1200 €	1300 €	1 400 €																																																												
Revenus nets Madame	€	1600 €	1 600 €																																																												
Revenus locatifs stables	€	€	€																																																												
Revenus mobiliers stables	€	€	€																																																												
Allocations (longue durée)	€	€	€																																																												
Pensions reçues	€	€	€																																																												
Autres :	€	€	€																																																												
<b>Revenus de référence</b>		<b>3 000 €</b>																																																													
Capacité usuelle de remboursement (33.33 %)		1 000 €																																																													
Emprunts immobiliers conservés	0 €																																																														
Crédits à la consommation	365 €																																																														
Crédits revolving et autres charges	90 €																																																														
Nouveaux crédits	120 €																																																														
<b>Total des charges</b>	<b>575 €</b>																																																														
Dont charges exclues d'un plan de financement immobilier	90 €																																																														
<p><b>► MA CAPACITÉ THÉORIQUE DE REMBOURSEMENT</b></p> <p>incluant les échéances de crédits immobiliers ou à la consommation <b>910 €</b> ou toutes charges déduites <b>425 €</b></p>																																																															

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.

<p><b>► J'AI UN BIEN IMMOBILIER À VENDRE OU EN VENTE</b></p> <p>Prix de vente attendu Vente fixe (contrôle réglementaires, travaux...) et/ou plus-values</p> <p>100000 €</p> <p>Remboursement des emprunts en cours (y compris pénalités)</p> <p>42 577 €</p> <p>J'ai l'intention de faire un prêt relais avant d'avoir vendu</p> <p>oui</p>	<p><b>► J'AI UN APPORT PERSONNEL CASH</b></p> <p>Montant</p> <p>20000 €</p> <p><b>► APPORT PERSONNEL TOTAL</b></p> <p>L'apport personnel total au départ du projet est de <b>20 000 €</b></p>
<p><b>► MA SITUATION FISCALE</b></p> <p>Nature de l'acquisition</p> <p>Résidence principale</p> <p>Foyer fiscal</p> <p>Couple</p> <p>Enfants à charge</p> <p>2</p> <p>Adulte handicapé</p> <p>non</p> <p>Qu'est-ce qui est déductible ?</p> <p>Intérêts</p> <p>Tranche supérieure d'impôt</p> <p>%</p> <p>Pendant combien de temps ?</p> <p>ans</p> <p>(hors crédit d'impôt) (par défaut 10 ans)</p>	<p>Emprunteur</p> <p>Age</p> <p>40 ans</p> <p>Quotité assurée par tête</p> <p>100 %</p> <p>Co-emprunteur</p> <p>38 ans</p> <p>50 %</p> <p>Taux de base assurance</p> <p>0.630 %</p>

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 :



## 12

## 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.

EMPRUNTS EN COURS								
Ajouter un crédit : <input type="button" value="▼"/> <span style="color: green;">?</span>								
Durées exprimées en <input type="button" value="Mois"/> <span style="color: green;">?</span>								
<b>Prêts immobiliers</b>								
Objet	Capital	Taux <span style="color: green;">?</span> nominal	Durée initiale	Durée restante	Assurance annuelle <span style="color: green;">?</span>	Capital Restant Dû	Mensualité	
N°1 appartement	75000	5 %	300 mois	120 mois	0.630 % <span style="color: red;">P</span>	41 337 €	477.82 €	<input type="checkbox"/> Supprimer
Transférable ? <span style="color: green;">?</span>		Non <input type="button" value="▼"/>	Pénalité <span style="color: green;">?</span>		3 % <span style="color: red;">P</span>	soit	1 240 €	
<b>Crédits à la consommation</b> <span style="color: green;">?</span>								
Objet	Capital	Taux <span style="color: green;">?</span> nominal	Durée initiale	Durée restante	Assurance mensuelle <span style="color: green;">?</span>	Capital Restant Dû	Mensualité	
N°1 meubles	5000	6 %	40 mois	30 mois	0.000 % <span style="color: red;">P</span>	3 840 €	137.87 €	<input type="checkbox"/> Supprimer
N°2 voiture	10000	7 %	60 mois	50 mois	0.300 % <span style="color: red;">P</span>	8 559 €	227.00 €	<input type="checkbox"/> Supprimer
<b>CRÉDITS REVOLVING</b> <span style="color: green;">?</span>								
Objet	Capital <span style="color: green;">?</span> restant Dû	Mensualité						
N°1 crédibleu	2000 €	90 €	<input type="checkbox"/> Supprimer					
<b>AUTRES CHARGES FIXES EN COURS</b>								
Pensions versées ou autres charges <input type="text"/> €								
Crédits privés, particuliers, ... <input type="text"/> €								
Autres <input type="text"/> €								



▶ EMPRUNTS COMPLÉMENTAIRES À VENIR ?

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

▶ PRÉT À TAUX ZÉRO

Capital	% différé	Durée totale	durée différée	assurance	Mensualité
17200	75 %	17 ans	15 ans	0.615 %	<b>32.70 €</b>
				les 15 premières années	<b>546.32 €</b>
				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 €
Total	932.68 €	<b>575.10 €</b>

Remboursement prêt en cours (yo pénalités) 42577 €

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 <input type="button" value="▼"/>	<input type="button" value="?"/>
Dans le cas du neuf, est-ce un logement HPE ? (Haute Performance Énergétique)	Non <input type="button" value="▼"/>	<input type="button" value="?"/>
Quel est le prix d'acquisition ?	150000 €	
De quel type de prix s'agit-il ?	Frais de négociation inclus <input type="button" value="▼"/>	<input type="button" value="?"/>

▶ DÉCOMPOSITION DU PRIX

Prix net vendeur	143 000 €
Frais de Négociation	7 000 € <input type="button" value="P"/>
ces frais de négociation sont à la charge	de l'acquéreur <input type="button" value="▼"/>
Frais d'Acte	10 400 € <input type="button" value="P"/>
Prix acte en mains	<b>160 400 €</b>

▶ TRAVAUX

Quel est le montant prévu des travaux ?	5000 €
Coût total	<b>165 400 €</b>

▶ PART CONCERNÉE

Part concernée (à cas de copropriété, location,...)	100 % <input type="button" value="P"/>
--	--

▶ COÛT TOTAL DU PROJET

Coût du projet <b>165 400 €</b>
---------------------------------

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 €															
<b>JE SOUHAITE REMBOURSER</b> <table border="1"> <tr> <td>Mensualité (Assurance incluse)</td> <td>910 € </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soit avec les charges fixes résiduelles de un endettement de Et un reste à vivre par personne de</td> <td>90 € 33.3 % 500 € </td> <td></td> </tr> </table>			Mensualité (Assurance incluse)	910 €		Soit avec les charges fixes résiduelles de un endettement de Et un reste à vivre par personne de	90 € 33.3 % 500 €										
Mensualité (Assurance incluse)	910 €																
Soit avec les charges fixes résiduelles de un endettement de Et un reste à vivre par personne de	90 € 33.3 % 500 €																
<b>SUR QUELLE DURÉE ?</b> <table border="1"> <tr> <td>Pendant</td> <td>20 ans</td> <td></td> </tr> </table>			Pendant	20 ans													
Pendant	20 ans																
<b>JE SOUHAITE UN DIFFÉRÉ D'AMORTISSEMENT</b> <table border="1"> <tr> <td>Durée</td> <td>3 mois (inférieur à 12) </td> <td></td> </tr> </table>			Durée	3 mois (inférieur à 12)													
Durée	3 mois (inférieur à 12)																
<b>A QUELLES CONDITIONS ?</b> <table border="1"> <tr> <td>Profil de prêt</td> <td>Standard </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taux préférentiel</td> <td><input type="checkbox"/> </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taux d'intérêt</td> <td>4.20 % </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taux d'assurance</td> <td>0.630 % </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Taux de placement (emprunt fin)</td> <td>4.00 % </td> <td></td> </tr> </table>			Profil de prêt	Standard		Taux préférentiel	<input type="checkbox"/>		Taux d'intérêt	4.20 %		Taux d'assurance	0.630 %		Taux de placement (emprunt fin)	4.00 %	
Profil de prêt	Standard																
Taux préférentiel	<input type="checkbox"/>																
Taux d'intérêt	4.20 %																
Taux d'assurance	0.630 %																
Taux de placement (emprunt fin)	4.00 %																
<b>PRÉT RELAIS OU EMPRUNT ACHAT/REVENTE</b> <table border="1"> <tr> <td>Montant 15 % de montant de la vente, moins le remboursement des emprunts</td> <td>32 423 € </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Durée prévisionnelle (max 24 mois)</td> <td>12  mois </td> </tr> <tr> <td>Taux du prêt relais</td> <td>4.00 % </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Assurance du prêt relais</td> <td>0.570 % </td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mode de remboursement</td> <td>Différé </td> <td></td> </tr> </table>			Montant 15 % de montant de la vente, moins le remboursement des emprunts	32 423 €		Durée prévisionnelle (max 24 mois)	12  mois	Taux du prêt relais	4.00 %		Assurance du prêt relais	0.570 %		Mode de remboursement	Différé		
Montant 15 % de montant de la vente, moins le remboursement des emprunts	32 423 €																
Durée prévisionnelle (max 24 mois)	12  mois																
Taux du prêt relais	4.00 %																
Assurance du prêt relais	0.570 %																
Mode de remboursement	Différé																
<b>SITUATION FUTURE</b> <table border="1"> <tr> <td>Je souhaite connaître la situation de mes emprunts au bout de</td> <td>10  ans </td> </tr> </table>			Je souhaite connaître la situation de mes emprunts au bout de	10  ans													
Je souhaite connaître la situation de mes emprunts au bout de	10  ans																
<b>ECHÉANCIER</b> <table border="1"> <tr> <td>Je souhaite faire débuter mon échéancier à partir du</td> <td>01/11/2009 </td> </tr> </table>			Je souhaite faire débuter mon échéancier à partir du	01/11/2009													
Je souhaite faire débuter 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	<b>IPPD ou caution</b>	
Frais de garantie	<b>1 000 €</b>	
Frais de dossier	<b>600 €</b>	

**SYNTHÈSE**

<b>Somme totale à financer</b>	<b>167 000 €</b>
soit 20 000 € cash	
et 147 000 € d'emprunt dont 32 423 € de prêt relais	arrondi à <input type="text"/> € (facultatif)
27 200 € d'emprunts complémentaires	
87 377 € de prêt principal arrondi à <input type="text"/> € (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 **10 000 €**   
minimum 10% du capital emprunté soit **8 738 €**

A cette occasion, je **souhaite maintenir**  la mensualité

**EMPRUNT IN FINE**

Part des ressources personnelles affectées à l'**apport** **13 000 €** soit **65 %** du cash

## 16

## Ma synthèse

A partir des informations recueillies ou élaborées dans les pages précédents, celle-ci restitue, **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		PROJET	
Revenus Nets Apport personnel	3 000 € 20 000 €	Charges fixes Bien à vendre	90 € 100 000 € 57 423 €(net)
Souhaité(e)	Critère banque		
Mensualité	<b>910 €</b>	910 €	
Endettement	33.3 %	<b>33.33 %</b>	
		Total projet	165 400 €
			<b>Total à financer</b> <b>167 000 €</b>

DONNÉES D'EMPRUNT					
Emprunt	Montant	Durée	Intérêt	Assurance	Commentaires
Prêt relais <b>?</b> ou supplément prêt principal pour Achat-Revente	32 423 €	12 mois	4.00 %	0.570 %	(1 506 € d'intérêts différés)
<b>Emprunt principal <b>?</b></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 <b>?</b>	
<input type="checkbox"/> 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 <b>?</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> meubles	<input checked="" type="checkbox"/> 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 <b>360</b> mois soit 30 ans	20 ans soit 240 mois <b>195</b> mois soit 16.25 ans	20 ans soit 240 mois <b>360</b> mois soit 30 ans	20 ans soit 240 mois <b>300</b> mois soit 25 ans
<b>Je peux ajuster la durée</b>				<b>Durée hors critère</b>
Durée finale (remboursement partiel)			335 mois soit 27.92 ans	
Taux d'intérêt	<b>4.60 %</b>	<b>4.30 %</b>	<b>4.60 %</b>	<b>4.65 %</b>
Taux d'assurance	<b>0.630 %</b>	<b>0.615 %</b>	<b>0.630 %</b>	<b>0.630 %</b>
<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>			

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.



## 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 <span style="color: green;">?</span>	32 423 €	12 mois	4.00 %	0.570 %	0 €	(1 506 € d'intérêts différés)
<b>Emprunt Classique <span style="color: green;">?</span></b>	<b>87 377 €</b>	<b>30 ans</b>	<b>4.60 %</b>	<b>0.630 %</b>	<b>502 €</b>	<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**

<b>Après différé</b>	<b>Emprunts</b> Charges fixes	<b>987.16 €</b> 90 €	<b>Endettement total</b> <b>35.9 %</b>
<b>Après prêt relais</b>	<b>Emprunts</b> Charges fixes	<b>987.16 €</b> 90 €	<b>Endettement total</b> <b>35.9 %</b>

**GRAPHIQUE**

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

The chart displays the breakdown of monthly payments into various components over 30 years. The components shown are Capital (green), Intérêts (red), Prêt à Taux Zéro (orange), PEL (purple), voiture (cyan), meubles (yellow-green), and Charges Fixes (grey). The total monthly payment is consistently around 987.16 €. The most significant peak occurs in year 16, where the PEL component is fully repaid, causing a sharp increase in the total monthly payment.

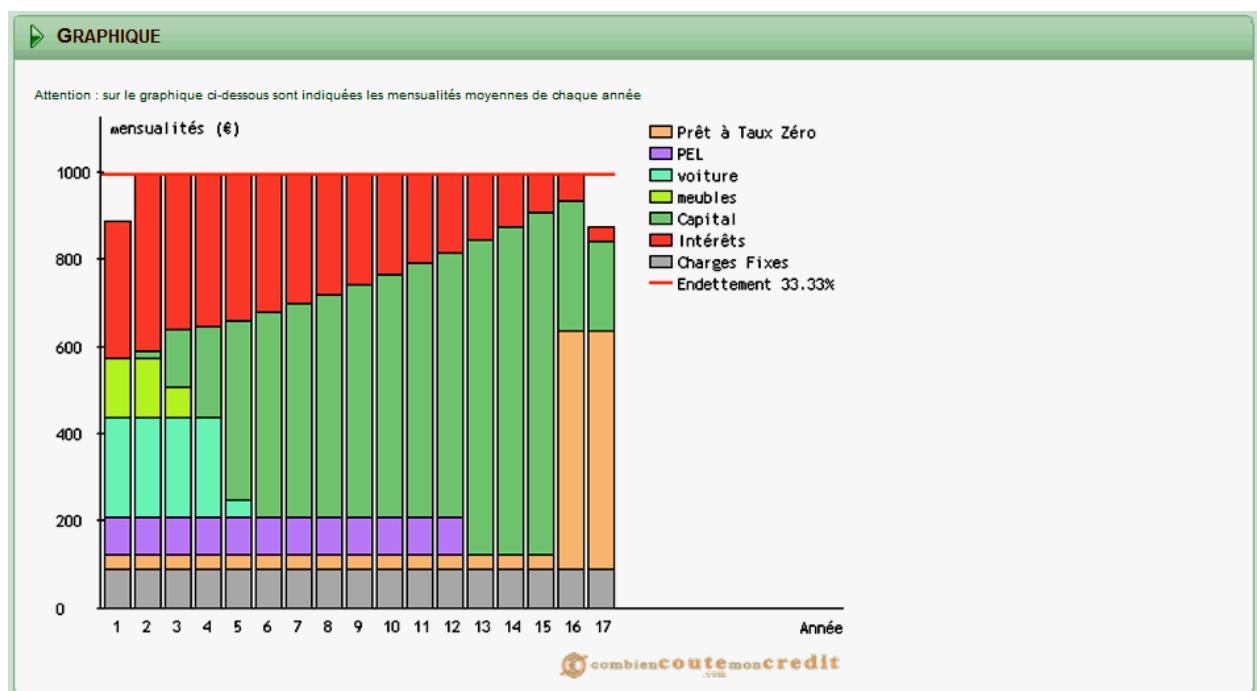


**18**

## 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.



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 - Echéancier

[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	
1	01/11/2009		0.00	0.00	0.00	0.00	87 734.94	976.20
2	01/12/2009		0.00	0.00	0.00	0.00	88 094.29	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>
3	01/01/2010		0.00	0.00	0.00	0.00	88 455.11	1 197.20
4	01/02/2010	316.96	45.33	57.74	420.03	88 397.37		1 076.96
5	01/03/2010	316.76	45.33	57.94	420.03	88 339.43		1 076.96
6	01/04/2010	316.55	45.33	58.15	420.03	88 281.28		1 076.96
7	01/05/2010	316.34	45.33	58.36	420.03	88 222.92		1 076.96
8	01/06/2010	316.13	45.33	58.57	420.03	88 164.35		1 076.96
9	01/07/2010	315.92	45.33	58.78	420.03	88 105.57		1 076.96
10	01/08/2010	315.71	45.33	58.99	420.03	88 046.58		1 076.96
11	01/09/2010	315.50	45.33	59.20	420.03	87 987.38		1 076.96
12	01/10/2010	315.29	45.33	59.41	420.03	87 927.96		1 076.96
13	01/11/2010	315.08	45.33	59.63	420.03	87 868.34		1 076.96
14	01/12/2010	314.86	45.33	59.84	420.03	87 808.50		1 076.96
<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>
								18 986.73

19

## Mon emprunt achat-revente

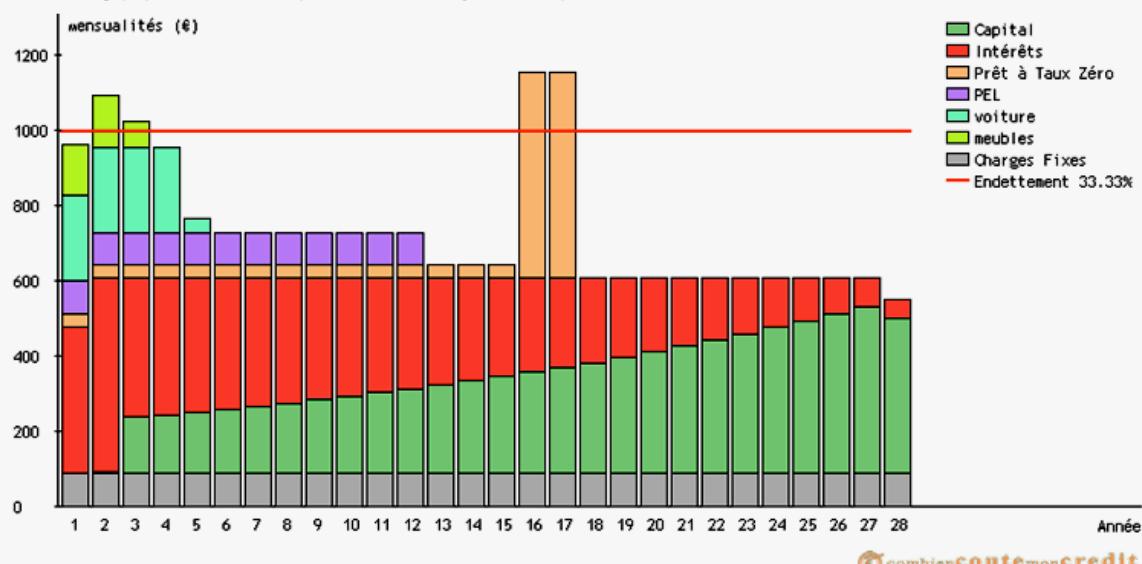
Cette alternative au prêt relais n'est pas proposée par tous les établissements de crédit mais fait partie des simulations proposées par le site.

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

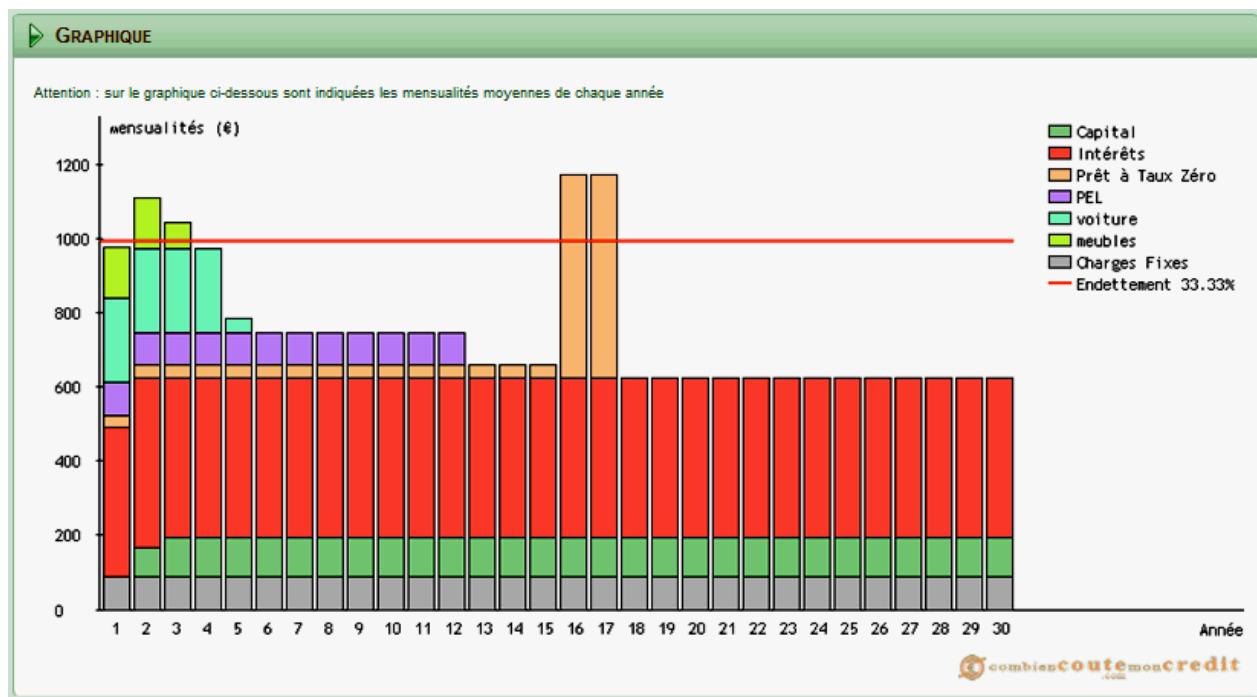




20

## 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

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

Les paramètres de ce dossier sont à jour par rapport à vos paramètres personnalisés 🔍 Détails

Pour accéder à vos paramètres personnalisés : [Mes paramètres personnalisés](#) ?

**PROFILS BANCAIRES**

Pour accéder aux profils bancaires, cliquez ici : [Profils bancaires du dossier](#)

**RESSOURCES**

Revenus locatifs (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)	<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px 10px; border-radius: 5px;">70</span> %
Pensions (coefficient de prise en compte dans le revenu de référence)	<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px 10px; border-radius: 5px;">50</span> %
Taux d'endettement maximum	<span style="border: 1px solid orange; padding: 2px 10px; border-radius: 5px;">33.33</span> %

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 calculettes gratuites sur des questions ponctuelles, combiencoûtemoncredit.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'ACCÈS 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 **clic 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 **clics 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.

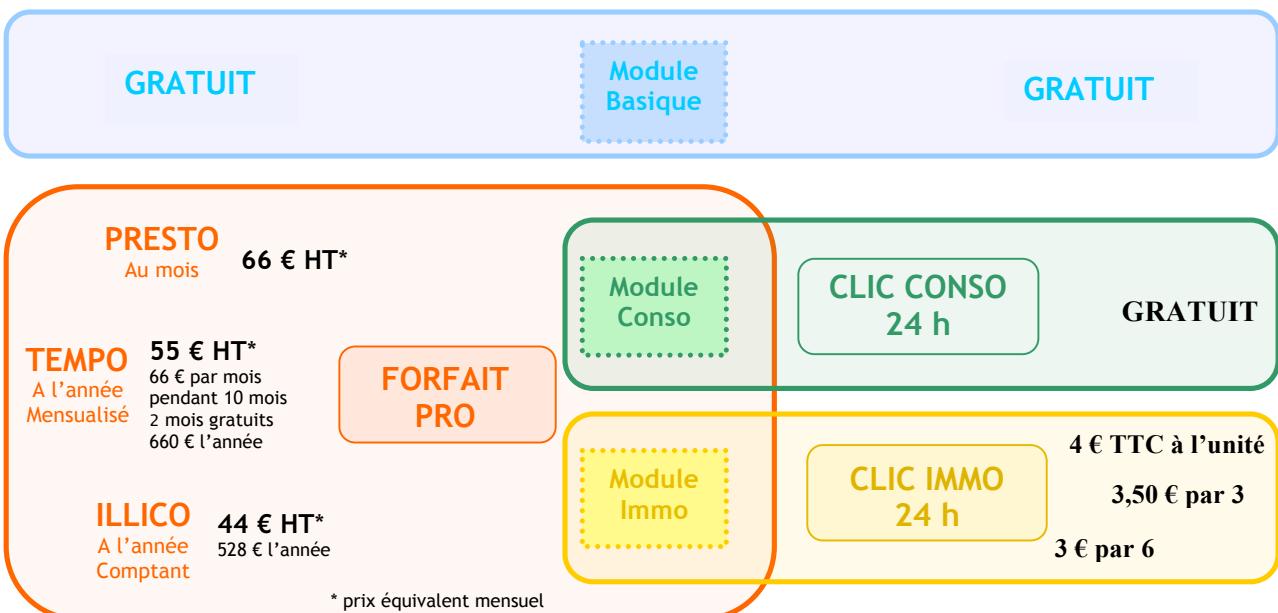
✓ **DANS TOUS LES CAS** il est possible de parcourir gratuitement les différents volets avec les exemples simulés sur le site : Cela permet de voir ce qu'il est possible de faire, et quelles informations sont nécessaires pour rassembler les données avant de se connecter de façon opérationnelle.

**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.