

Exercice du cours Gestion financière : « Etude d'un financement »

Cet exercice a pour objet d'étudier en détail le financement d'un achat d'un bien immobilier : calculs, échéancier, assurance, coût réel, et refinancement.

I. Etude du crédit

Monsieur et Madame Tosanrisk s'intéressent au financement de leur résidence principale. Leur banquier leur propose le crédit suivant :

Capital emprunté : 200 000 €

Mode de remboursement : à échéances constantes

Taux d'intérêt : 6% (taux annuel)

Mode de calcul du taux période : composé (exponentiel)

Durée : 15 ans

Fréquence des échéances : le mois

Question 1 : calculer la mensualité du crédit.

Question 2 : construire l'échéancier du crédit.

Question 3 : calculer les frais financiers la première année, la cinquième année, la dixième année et la dernière année. Calculer le coût global du crédit.

Question 4 : comment la banque a-t-elle déterminé le taux d'intérêt du crédit ?

II. Choix de l'assurance

Pour l'assurance du crédit, trois solutions se présentent à Monsieur et Madame Tosanrisk :

- Assurance décès invalidité calculée sur le capital initial (0,5% du capital) payée chaque mois
- Assurance décès invalidité calculée sur le capital restant dû (1% du capital) payée chaque mois
- Nantissement d'un contrat d'assurance-vie en fonds en euros au profit de la banque

Question 5 : quelle solution conseiller à Monsieur et Madame Tosanrisk ?

III. Calcul du coût réel du crédit

Les frais de dossier s'élèvent 600 euros (payés au moment de l'obtention du crédit). Monsieur et Madame Tosanrisk ont finalement choisi l'ADI calculée sur le capital initial (0,5% du capital).

Question 6 : calculer le taux de rentabilité interne (TRI) du crédit ainsi que le taux effectif global (TEG).

IV. Rachat du crédit

Cinq ans après avoir contracté ce crédit, le taux d'intérêt a baissé à 4% et Monsieur et Madame Tosanrisk pourrait obtenir un crédit à un meilleur taux auprès de la concurrence. En cas de rachat du crédit initial par une autre institution financière, les indemnités de remboursement anticipé s'élèveraient à 3% du capital restant dû (montant limité à 6 mois d'intérêts).

Question 7 : que conseiller à Monsieur et Madame Tosanrisk ?