

## CALCULS

Calculs du cout de la remise en argent :

<b>Paiement mensuel pour une hypothèque de 250 000\$</b>					
<b>Option 3 (Taux de référence sans remise)</b>					
<b>TAUX 2,69% ; TERME 5 ANS</b>					
<b>Période d'amortissement hypothécaire restante</b>	5 ANS	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
<b>Paiement mensuel (\$)</b>	4 457\$	2 378\$	1 689\$	1 348\$	1 145\$
<b>Solde à la fin du terme de 5 ans (\$)</b>	0 \$	133 384\$	177 579\$	199 478\$	212 462\$
<b>Option 1 (Remise de 4% ou 10 000\$)</b>					
<b>TAUX 4,74%; TERME 5 ANS</b>					
<b>AMORTISSEMENT</b>	5 ANS	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
<b>PAIEMENT MENS.</b>	4 688,09\$	2 619,98\$	1 943,29\$	1 614,19\$	1 423,86\$
<b>SOLDE FIN TERME</b>	0 \$	139 714,77\$	185 429,82\$	207 662,79\$	220 520,89\$
<b>BANQUE B : REMISE 10 000\$; 250 000\$; TAUX 3,64%; TERME 5 ANS</b>					
<b>AMORTISSEMENT</b>	5 ANS	10 ANS	15 ANS	20 ANS	25 ANS
<b>PAIEMENT MENS.</b>	4 563,63\$	2 488,58\$	1 804,44\$	1 467,95\$	1 270,41\$
<b>SOLDE FIN TERME</b>	0 \$	136 326,32\$	181 272,92\$	203 379,64\$	216 357,61\$

### ÉTAPE 1 : ÉCART DE PAIEMENT POUR LE TERME

L'écart de paiement pour le terme, c'est ce que vous avez payé en plus parce que vous avez reçu la remise.

#### NOTRE CAS

<b>ÉTAPE 1</b>				
	Option 1	Option 1	Option 2	Option 2
Amortissement	5 ANS	25 ANS	5 ANS	25 ANS
CALCUL À EFFECTUER				
Paiement mensuel avec remise	4 688\$	1 423\$	4 563\$	1 270\$
Moins (-)	MOINS (-)			
Paiement mensuel sans remise	<b>4 457\$</b>	<b>1 145\$</b>	<b>4 457\$</b>	<b>1 145\$</b>
=	=			
Écart de paiement mensuel	<b>230\$</b>	<b>278\$</b>	<b>105\$</b>	<b>124\$</b>
Multipliez par	Multipliez (X)			
Nombre de mois dans le terme	60	60	60	60
<b>ÉCART DE PAIEMENT POUR LE TERME</b>	<b>13 816\$</b>	<b>16 695\$</b>	<b>6 348\$</b>	<b>7 488\$</b>

## ÉTAPE 2 : ÉCART DE SOLDE HYPOTHÉCAIRE

L'écart de solde hypothécaire, c'est le surplus à payer sur votre solde hypothécaire à la fin du terme, à votre renouvellement.

### NOTRE CAS

ÉTAPE 2				
BANQUE	A	A	B	B
AMORTISSEMENT	5 ANS	25 ANS	5 ANS	25 ANS
Solde hypothécaire avec remise	0\$	220 520,89\$	0\$	216 357,61\$
Moins (-)	MOINS (-)			
Solde hypothécaire sans remise	0\$	212 462,57\$	0\$	212 462,57\$
=	=			
Écart de solde hypothécaire	0\$	8058,32\$	0\$	3895.04\$

### ÉTAPE 3 : CALCUL DU COUT POUR LE TERME

En échange d'un taux d'intérêt plus élevé, vous avez reçu une remise en argent. L'augmentation du cout d'intérêts a fait en sorte que vos mensualités hypothécaires sont plus élevées et votre solde hypothécaire sera plus élevé à la fin du terme.

#### NOTRE CAS

ÉTAPE 3				
BANQUE	A	A	B	B
AMORTISSEMENT	5 ANS	25 ANS	5 ANS	25 ANS
Écart de paiement pour le terme	13 816,20\$	16 695,00\$	6 348,60\$	7 488,00\$
Plus :	Plus (+)			
Écart de solde hypothécaire	0\$	8058,32	0\$	3895.04
Moins :	(-)			
Remise reçue	10 000\$	10 000\$	10 000\$	10 000\$
Égale (=)	=			
Cout de la remise	3 816,20\$	14 753,32\$	(-)3651,40	1383,04\$

#### ÉTAPE 4 : TAUX D'INTÉRÊTS SUR LE PRÊT (REMISE)

##### CALCUL À EFFECTUER

Une remise, qu'on se le dise, ce n'est pas un cadeau offert gratuitement. C'est en réalité un prêt consenti par la banque. Calculons le taux d'intérêts sur ce prêt. À vos calculatrices financières.

Nombre de mois du terme (N) : \_\_\_\_\_  
 Remise (PV) : \_\_\_\_\_  
 Écart de paiement mensuel (PMT): (-) \_\_\_\_\_  
 Écart de solde hypothécaire (FV) : \_\_\_\_\_

Vous n'avez pas de calculatrice financière, il y en a en ligne <https://calculatrices-financieres.ca/#/emprunt>.

Informations à entrer :

Valeur rechercher : Taux d'intérêt  
 Type d'emprunt : Personnel  
 Montant du prêt : 10 000\$  
 Durée : Année / 5  
 Paiement : Écart mensuel de paiement  
 Solde : Écart de solde hypothécaire

Une fois toutes ces informations entrées...le taux d'intérêt réel payé sur la remise apparait.

##### NOTRE CAS

ÉTAPE 4				
BANQUE	A	A	B	B
AMORTISSEMENT	5 ANS	25 ANS	5 ANS	25 ANS
(N) nombre de mois	60	60	60	60
(PV) Remise reçue	<b>10 000\$</b>	<b>10 000\$</b>	<b>10 000\$</b>	<b>10 000\$</b>
PMT(Écart de paiement mensuel)	<b>230,27\$</b>	<b>278,25\$</b>	<b>105,81\$</b>	<b>124,80\$</b>
FV (Solde hypothécaire)	<b>0</b>	<b>8 058,32\$</b>	<b>0</b>	<b>3 895,04\$</b>
CPT (calculer)				
<b>(1/Y) Taux d'intérêt</b>	<b>13,53%</b>	<b>31,76%</b>	<b>(-)16,62%</b>	<b>3,90%</b>