



DOC UTILISATEUR

Nouveau calculateur d'emprunt



Pour nous contacter :

Créer un ticket incident en vous connectant sur <http://assistance.mycuma.fr>

Appeler le 09 75 18 28 18

Table des matières

Périmètre	3
Nouveautés	3
Exemples	4
Calcul et recalcul	5
Cas des intérêts intercalaire - Montant de la 1ère échéance	7

Versions

Version 01 du 18/05/2020 :

- Création du document.

Version 02 du 11/06/2020 :

- Mise à jour avec mode recalcul

Version 03 du 18/06/2020 :

- Corrections des recalculs ;
- Ajout de l'échéance blanche.

Version 04 du 23/06/2020 :

- Mémorisation du précédent calcul ;
- Ajout calcul des intérêts intercalaires.

Version 05 du 18/11/2020 :

- Nouveau bouton "Forcer calcul" ;

1. Périmètre

Ce document explique le principe et le fonctionnement du nouveau calculateur d'emprunt sans Excel.

Source :

<https://formulecredit.com/mensualite.php>

<https://www.credixia.com/credit-immobilier/guide-de-lemprunteur/tableau-amortissement-excel>

<https://www.emprunter-malin.com/calcul-interet-pret-immobilier/>

Simulateurs :

Annuité ou capital constant : <https://www.ma-calculatrice.fr/calculer-emprunt.php>

In fine <https://www.empruntis.com/financement/simulation-pret-immobilier/simulation-montage-in-fine.php>

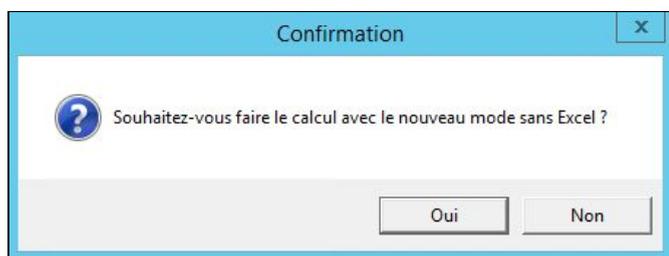
Première échéances et intérêts intercalaires :

https://www.moneyvox.fr/credit/premiere_echeance.php

2. Nouveautés

⇒ La création d'une fiche emprunt se passe de la même manière qu'auparavant.

A la validation de la fiche, le messagebox a lui évolué afin de demander confirmation de la méthode de calcul à utiliser :



Le faire de valider "oui" lancera le nouveau calculateur. Les données apparaîtront dès lors immédiatement !

N° Emprunt	039	Référence	039	Test capital constant x.4							
Code Catégorie	AGIL	Prêt Moyen Terme	AGILOR	Crédit agricole	Date de Dernière Echéance						
Montant de l'Emprunt	300 000,00	Date Situation		18/05/2020							
Taux de l'emprunt	1,13 %	Date de la réalisation		01/01/2020							
Périodicité	Annuel	Frais de réalisation									
Durée de l'emprunt	20 An(s)	Date de Frais									
Mode Remboursement	Annuité constante	Assurance									
Code Banque	BA	Taux Assurance Capital Initial									
	CREDIT AGRICOLE NORMANDIE Jnl BA	Taux Assurance Capital Restant									
Date Première Echéance	01/01/2020	Dossier de constitution									
Situation	Réalisé	Type d'emprunt									
Calculs											
Gelé	Validé	IC intég.	Action	Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés	Frais	Assurance	
				01/01/2020	300 000,00	16 843,02	13 453,02	3 390,00			
				01/01/2021	286 546,98	16 843,02	13 605,04	3 237,98			
				01/01/2022	272 941,94	16 843,02	13 758,78	3 084,24			
				01/01/2023	259 183,16	16 843,02	13 914,25	2 928,77			
				01/01/2024	245 268,91	16 843,02	14 071,48	2 771,54			
				01/01/2025	231 197,43	16 843,02	14 230,49	2 612,53			
				01/01/2026	216 966,94	16 843,02	14 391,29	2 451,73			

3. Exemples

⇒ Le montant de l'emprunt est de 300 000 € à 1.13% sur 20 ans.

Annuité constante :

Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
01/01/2020	300 000,00	31 895,92	28 505,92	3 390,00
01/01/2021	271 494,08	31 895,92	28 828,04	3 067,88
01/01/2022	242 666,04	31 895,92	29 153,79	2 742,13
01/01/2023	213 512,25	31 895,92	29 483,23	2 412,69
01/01/2024	184 029,02	31 895,92	29 816,39	2 079,53
01/01/2025	154 212,63	31 895,92	30 153,32	1 742,60
01/01/2026	124 059,31	31 895,92	30 494,05	1 401,87
01/01/2027	93 565,26	31 895,92	30 838,63	1 057,29
01/01/2028	62 726,63	31 895,92	31 187,11	708,81
01/01/2029	31 539,52	31 895,92	31 539,52	356,40

Capital constant :

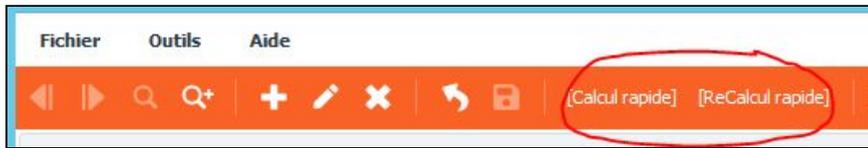
Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
01/01/2020	300 000,00	33 390,00	30 000,00	3 390,00
01/01/2021	270 000,00	33 051,00	30 000,00	3 051,00
01/01/2022	240 000,00	32 712,00	30 000,00	2 712,00
01/01/2023	210 000,00	32 373,00	30 000,00	2 373,00
01/01/2024	180 000,00	32 034,00	30 000,00	2 034,00
01/01/2025	150 000,00	31 695,00	30 000,00	1 695,00
01/01/2026	120 000,00	31 356,00	30 000,00	1 356,00
01/01/2027	90 000,00	31 017,00	30 000,00	1 017,00
01/01/2028	60 000,00	30 678,00	30 000,00	678,00
01/01/2029	30 000,00	30 339,00	30 000,00	339,00

In fine :

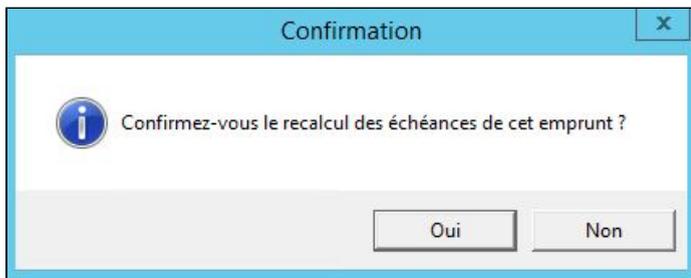
Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
01/01/2020	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2021	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2022	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2023	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2024	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2025	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2026	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2027	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2028	300 000,00	3 390,00		3 390,00
01/01/2029	300 000,00	303 390,00	300 000,00	3 390,00

4. Calcul et recalcul

⇒ Un nouveau bouton [Calcul rapide] est disponible dans la barre orange et déclenche le calcul ou le recalcul de l'emprunt.

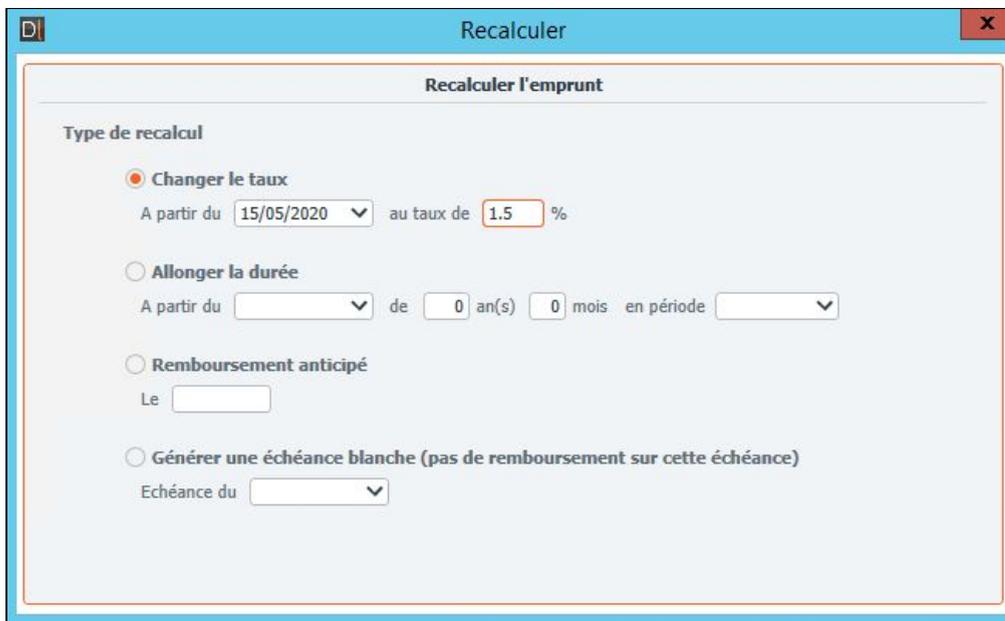


Ce bouton permet également un recalcul intégral avec un message demande confirmation car les valeurs sont alors d'abord effacées.



⇒ Un nouveau bouton [ReCalcul rapide] est également disponible.

Ce bouton ouvre un pop-up permettant de choisir le type de recalcul à effectuer.



Recalculer l'emprunt

Type de recalcul

- Changer le taux**
A partir du 15/05/2020 au taux de 1.5 %
- Allonger la durée**
A partir du [] de 0 an(s) 0 mois en période []
- Remboursement anticipé**
Le []
- Générer une échéance blanche (pas de remboursement sur cette échéance)**
Echéance du []

⇒ On mémorise désormais le précédent calcul :

Calculs														
Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés	Frais	Assurance	Tx annuité réglé	Intérêts courus	Taux	CRD (avt. mc)	Echéance (avt. r)	Capital (a)	Intérêts (e)	Taux (a)
20/05/2018	5 440,00	946,74	878,74	68,00					1,25					
20/05/2019	4 561,26	946,74	889,72	57,02					1,25					
20/05/2020	3 671,54	946,74	900,85	45,89					1,25					
20/05/2021	2 770,69	960,75	905,34	55,41					2,00	2 770,69	946,74	912,11	34,63	1,25
20/05/2022	1 865,35	960,75	923,44	37,31					2,00	1 858,58	946,74	923,51	23,23	1,25
20/05/2023	941,91	960,75	941,91	18,84					2,00	935,07	946,76	935,07	11,69	1,25

Exemples.

Nouveau taux de 1.5% à l'échéance 2020 :

Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
20/05/2018	5 440,00	816,48	748,48	68,00
20/05/2019	4 691,52	816,48	757,84	58,64
20/05/2020	3 933,68	822,49	763,48	59,01
20/05/2021	3 170,20	822,49	774,94	47,55
20/05/2022	2 395,26	822,49	786,56	35,93
20/05/2023	1 608,70	822,49	798,36	24,13
20/05/2024	810,34	822,50	810,34	12,16

Allongement de 10 ans à l'échéance 2020 :

Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
20/05/2018	5 440,00	816,48	748,48	68,00
20/05/2019	4 691,52	816,48	757,84	58,64
20/05/2020	3 933,68	420,92	371,75	49,17
20/05/2021	3 561,93	420,92	376,40	44,52
20/05/2022	3 185,53	420,92	381,10	39,82
20/05/2023	2 804,43	420,92	385,86	35,06
20/05/2024	2 418,57	420,92	390,69	30,23
20/05/2025	2 027,88	420,92	395,57	25,35
20/05/2026	1 632,31	420,92	400,52	20,40
20/05/2027	1 231,79	420,92	405,52	15,40
20/05/2028	826,27	420,92	410,59	10,33
20/05/2029	415,68	420,88	415,68	5,20

Remboursement anticipé au 10/06/2020 :

Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
20/05/2018	5 440,00	816,48	748,48	68,00
20/05/2019	4 691,52	816,48	757,84	58,64
20/05/2020	3 933,68	816,48	767,31	49,17
10/06/2020	3 166,37	3 205,95	3 166,37	39,58

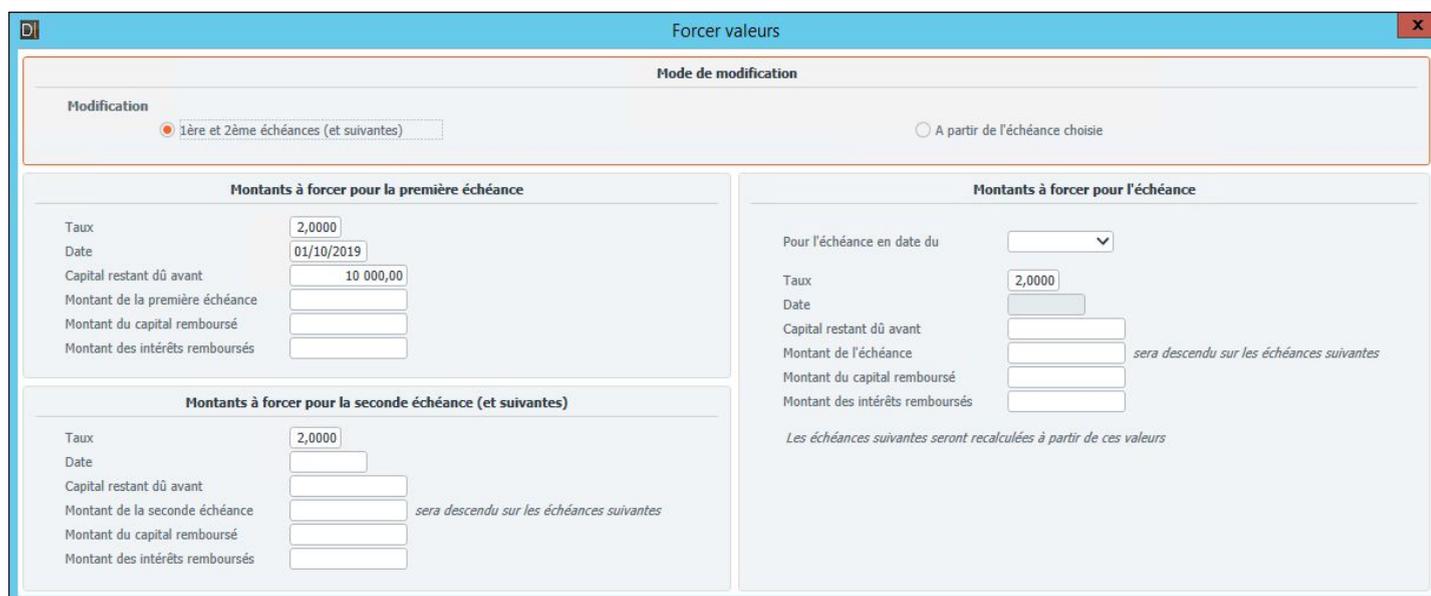
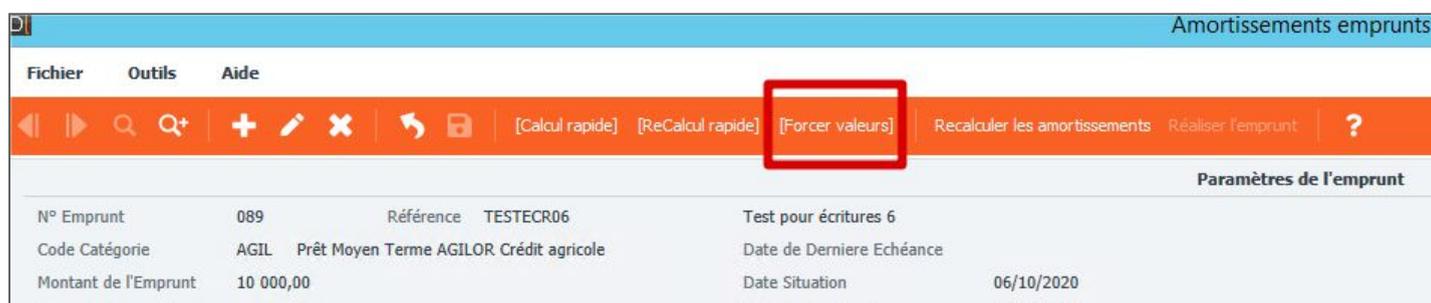
Année blanche (on paye toute de même les intérêts) :

Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
15/05/2020	13 750,00	2 059,70	1 894,70	165,00
15/05/2021	11 855,30	142,26	1 917,44	142,26
15/05/2022	11 855,30	2 059,70	1 917,44	142,26
15/05/2023	9 937,86	2 059,70	1 940,45	119,25
15/05/2024	7 997,41	2 059,70	1 963,73	95,97
15/05/2025	6 033,68	2 059,70	1 987,30	72,40
15/05/2026	4 046,38	2 059,70	2 011,14	48,56
15/05/2027	2 035,24	2 059,66	2 035,24	24,42

⇒ Un troisième bouton [Forcer valeurs] est également présent.

Nouveauté Sprint 2020-T4 : Ce bouton permet de :

- Forcer les valeurs de la 1ère et de la 2ème échéance ;
- Forcer les valeurs de n'importe quelle échéance de la liste en re-déclenchant le calcul à partir de celle-ci sur les échéances suivantes.



5. Cas des intérêts intercalaire - Montant de la 1ère échéance

Source : <https://reassurez-moi.fr/guide>

⇒ Pourquoi ma première échéance de prêt est elle différente des autres ?

Il est classique que son montant soit différent des autres échéances à venir, simplement car, cette première période de remboursement a une durée variable. Autrement dit, lorsque la date de première échéance ne se situe pas exactement un mois après la date de déblocage des fonds, les intérêts seront minorés ou majorés au prorata temporis du laps de temps entre le déblocage des fonds et la date de remboursement de la première échéance.

On parle d'intérêts intercalaires lorsque les intérêts sont calculés sur une période différente de la périodicité du crédit. Ce ne sont pas des frais supplémentaires, mais simplement la conséquence d'un décalage des remboursements.

Les intérêts intercalaires servent à adapter le montant de la première échéance.

Le calcul présenté ci-dessous est le mode de calcul habituel pour minorer ou majorer les intérêts de la première échéance. Ce mode de calcul, appelé méthode "proportionnelle".

J = nombre de jours entre la date de déblocage des fonds et la date de la première échéance.

Intérêts = [montant des fonds débloqués] x [taux du crédit] x J ÷ 365

- ⇒ Concrètement, dans **myCuma Compta**, il vous faut cocher une ligne permettant au programme d'en tenir compte pour son calcul.

DEFINITION FRAIS/COMPTA IDENTIFIANTS

Paramètres de l'emprunt

N° de l'emprunt	054	Référence Emprunt	054
Désignation Emprunt	IBNTERCAL 3 - SEMOIR		
Type d'emprunt			
Code Catégorie	AGIL	Prêt Moyen Terme AGILOR Crédit agricole	
Montant de l'Emprunt	55 000,00 €		
Taux de l'emprunt	1,10 %	<input type="checkbox"/> Emprunt à 0%	
Périodicité	Annuel		
Durée de l'emprunt	7 An(s)	<input type="checkbox"/> Mois	
Mode Remboursement	Annuité constante		
Code Banque	BA	CREDIT AGRICOLE NORMANDIE Jnl BA	
Date Première Echéance	25/04/2021		
Situation	Réalisé	Date de Dernière Echéance	
Date Situation	22/06/2020	(date indicative de la situation avec la banque)	
Date de la réalisation	28/08/2019		
Montant 1ère échéance différent (intérêts intercalaires)	<input checked="" type="checkbox"/>		

Date réelle	CRD avant échéance	Echéance (annuité)	Capital remboursé	Intérêts réglés
25/04/2021	55 000,00	8 606,11	7 601,64	1 004,47
25/04/2022	47 398,36	8 206,64	7 685,26	521,38
25/04/2023	39 713,10	8 206,64	7 769,80	436,84