

APP sujet 2: Prêt hypothécaire

Introduction à la Finance - L3

Jiakun ZHENG

4 Février, 2019

Monsieur Bernard désire s'installer définitivement à Toulouse en achetant un appartement qu'il loue actuellement. Le propriétaire n'est pas du genre comode et refuse toute négociation. Il est prêt à vendre son bien pour une somme de 1 200 000 euros. Monsieur Bernard dispose aujourd'hui d'une épargne de 300 000 euros qu'il pourrait utiliser comme apport personnel à l'achat de cet appartement. Il lui faut donc emprunter 900 000 euros.

Sa banque, BNP paribas, est prête à lui souscrire un prêt hypothécaire sous conditions. Comme monsieur Bernard est professeur à une école d'économie prestigieuse, et qu'il dispose d'un apport personnel important, et que la caution de l'appartement est de qualité, la banque reconnaît que le risque de non-remboursement de son client est inexistant.

Monsieur Bernard fait ainsi la demande d'un prêt hypothécaire sur une durée de 25 ans, avec des annuités constantes. Pour financer ce prêt, la banque BNP Paribas emprunte sur les marchés financiers sur 25 ans à un taux de 4.5%.

Questions :

1. Quel est le montant de l'annuité constante permettant à la banque BNP Paribas de ne faire ni perte ni bénéfice sur ce prêt ?
2. La loi autorise les emprunteurs à rembourser leur prêt anticipativement sans coût. Supposez que Monsieur Bernard désire rembourser la banque juste après le versement de la première annuité. Quel devrait être le montant de ce remboursement ?
3. Etablissez un « tableau d'amortissement » permettant de déterminer le capital restant dû à chaque date anniversaire du prêt hypothécaire.
4. Les concurrents de la BNP Paribas proposent à Monsieur Bernard un prêt hypothécaire à 3% dix ans plus tard. Compte tenu que le changement du bénéficiaire de l'hypothèque implique un coût administratif de 3 000 euros à la charge de l'emprunteur, Est ce que Monsieur Bernard doit changer de banque pour son prêt à ce moment ?
5. A la lumière de cet exemple, pour quelles évolutions des taux d'intérêt du marché Monsieur Bernard a le plus intérêt à rembourser anticipativement son prêt ? Discutez des risques que cette option de remboursement anticipé implique pour la Banque BNP Paribas.