



## CALCULS FINANCIERS

Juillet 2022

Ce document vous permet, une fois connecté à **CALCULS FINANCIERS** via votre identifiant IdNot, de découvrir les principaux modules de calcul disponibles

### S'approprier en 7 points l'outil **CALCULS FINANCIERS**

#### I- Connexion

L'application est accessible via le [portail réel](#) grâce à votre accès IdNot.

IdNOT  
Mon identité numérique notariale  
Un compte unique pendant toute ma carrière professionnelle

Connexion

Identifiant de connexion  
[Identifiant oublié ?](#)

Mot de passe  
[Mot de passe oublié ?](#)

[Je n'ai pas d'identité](#) [Se connecter](#)

Aide ©2021 Conseil supérieur du notariat Conditions générales d'utilisation Charte éthique

Cet outil est utilisable sur ordinateur, tablette et smartphone et est compatible sur les navigateurs Mozilla Firefox 67 et plus, Google Chrome 75 et plus, Microsoft Edge 74 et plus et Safari 12 et plus.

**Attention.** *l'application n'est pas compatible avec le navigateur Internet Explorer 9, 10 ou 11.*

Après avoir trouvé l'application dans [les services](#) du Portail Réel, il suffit de cliquer sur le titre pour que l'application s'ouvre dans un nouvel onglet.



## 2- Page d'accueil

La page d'accueil apparaît alors à l'écran avec la possibilité de choisir entre trois différents modules de calculs qui sont :

- Usufruit économique ;
- Rente viagère ;
- Prêt et refinancement de prêt.



## 3- Généralités

Dans chacun des modules, l'écran est séparé en deux parties : la partie de gauche permet de saisir les paramètres nécessaires au calcul, tandis que la partie de droite affichera les résultats. A plusieurs endroits, des indications supplémentaires vous sont proposées. Pour y accéder, il suffit de cliquer sur les points d'information symbolisés par les i bleu entourés d'un cercle.



La valeur vénale du bien, ou valeur en pleine propriété, est le prix auquel un bien peut être vendu d'après l'état du marché



Parmi les paramètres communs à tous les modules, il y a la possibilité de renseigner des informations clients, ainsi qu'un texte libre. Ces deux encarts restent néanmoins optionnels ; ils apparaissent complétés lors de l'impression des résultats.

Information(s) client(s)

250 caractères max.



Ajouter des informations complémentaires ici.

Texte libre

250 caractères max.



Ajouter une texte libre ici.

Lorsque tous les paramètres nécessaires au calcul sont saisis, le bouton « calculer » se déverrouillera et permettra d'afficher les résultats après avoir cliqué dessus.

CALCULER

Il reste possible de modifier les paramètres saisis puis recalculer avec le bouton « re-calculer ».

RÉINITIALISER

RE-CALCULER



Il est possible de télécharger les résultats au format PDF. Ce PDF reprendra toutes les informations visibles sur l'outil CALCULS FINANCIERS sous la forme visualisée à l'écran.

TÉLÉCHARGER LES RÉSULTATS

#### Focus sur le calcul du taux de rendement :

Le calcul du taux de rendement du bien immobilier est présent dans les modules « usufruit » et « rente viagère ». L'option d'inclure ou d'exclure les frais de mutation dans la valeur du bien est présente dans ces deux modules et impacte donc le résultat de taux de rentabilité.

### Frais de mutation à intégrer dans le calcul du taux de rentabilité

 Oui	 Non
--	--

#### Focus sur le calcul de l'espérance de vie :

Les modules « usufruit » et « rente viagère » requièrent un calcul d'espérance de vie. Calculs financiers propose un résultat de rente sous forme d'intervalle et non plus un résultat unique. Celui-ci vous permettra d'avoir un cadre permettant de proposer aux parties de négocier au mieux le niveau de la rente.

Le résultat est obtenu avec les calculs provenant de deux mécanismes de tables de mortalité produites par l'INSEE :

- Les tables générationnelles TGH05-TGF05 (borne basse de l'intervalle) ;
- Les tables H/F 2012 -2016 (borne haute de l'intervalle).

Ces deux types de tables ne sont pas élaborées de la même manière. Les premières se fondent sur l'observation de la mortalité durant 5 ans, tandis que les secondes sont obtenues avec une méthode prospective de la mortalité sur plusieurs générations (actuellement celles nées entre 1900 et 2005). Les secondes tables se veulent plus prudentes car elles sont destinées, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, aux compagnies d'assurance qui ont des obligations réglementaires visant à garantir le versement des rentes pour les contrats d'assurance-vie et les plans épargne-retraite. Choisir arbitrairement l'une ou l'autre de ces tables pour calculer une rente reviendrait à avantager l'acquéreur ou le vendeur. Le Conseil supérieur du notariat privilégie l'utilisation de cet intervalle de négociation entre les parties. En plus de ces deux montants, un résultat moyen est proposé à titre indicatif. Le CSN rappelle que le calcul de la rente viagère ne repose sur aucune base légale ou méthode unique, car celle-ci peut être fixée « au taux qu'il plaît aux parties contractantes de fixer » (art. 1976 du Code civil).

#### **4- Utilisation du module « usufruit économique »**

Ce module vous permettra de calculer la nue-propriété économique et l'usufruit économique d'un bien.

Pour ce faire, il faudra saisir les caractéristiques du bien : la date du contrat, la valeur en pleine propriété du bien, la valeur locative mensuelle brute du bien, les charges annuelles du bien et le choix pour inclure ou non les frais de mutation dans le calcul du taux de rentabilité du bien.

✓

Caractéristiques de l'opération

i

Date du contrat

01/07/2022

Valeur pleine propriété

200 000 €

i

Valeur locative mensuelle brute

1 000 €

Charges annuelles du bien

1 500 €

Frais de mutation à intégrer dans le calcul du taux de rentabilité

✓

Oui

✕

Non


Il s'agira alors de choisir le mode de démembrement, qui peut être viager ou temporaire. Si l'on choisit un démembrement viager, la saisie du sexe et de la date de naissance du ou des usufruitier(s) seront demandés. Dans l'autre cas (temporaire), la durée de démembrement sera demandée.

✓


Démembrement

i

Type de démembrement



Viager



Temporaire

✓

Usufruitier(s)

i

Usufruitier n°1

Sexe

HI

F

Date de naissance

01/07/1964

Ajouter un usufruitier

✓

Démembrement

Type de démembrement

Viager

Temporaire

Durée de démembrement

15 an(s)

et

0 mois

Après avoir cliqué sur le bouton « Calculer », les résultats s'afficheront sur la partie droite de l'écran.

- Cas d'un démembrement viager :

Espérance de vie de l'usufruitier

29 an(s)

et

7 mois

32 ans et 8 mois

29 ans et 7 mois

26 ans et 6 mois

Tables A

Moyenne

Tables B

Valeur nue-propriété économique

42 166,29 €

48 811,72 €

56 504,48 €

Tables A

Moyenne

Tables B

- Cas d'un démembrement temporaire :

Durée de démembrement	15 ans et 0 mois
Valeur nue-propriété économique	97 815,73 €

Enfin, l'usufruit économique et le taux de rendement du bien sont présentés.



## 5- Utilisation du module « rente viagère »

Ce module permet de calculer le montant d'une rente viagère. Le montant de la rente pourra être exprimé mensuellement, trimestriellement, semestriellement ou annuellement.

Tout d'abord, il faudra saisir les caractéristiques du bien et du contrat : la date du contrat, la présence de la réserve du droit d'usage et d'habitation, la valeur pleine propriété, le montant du bouquet, la valeur locative mensuelle brute, les charges annuelles et le choix pour inclure ou non les frais de mutation dans le calcul du taux de rentabilité du bien.



### Caractéristiques de l'opération

Date du contrat

01/07/2022

Réserve du droit d'usage et d'habitation



Oui



Non

Valeur pleine propriété

300 000 €



Montant du bouquet versé

2 000 €



Valeur locative mensuelle brute

800 €

Charges annuelles du bien

1 000 €

Frais de mutation à intégrer dans le calcul du taux de rentabilité



Oui



Non

Par la suite, il faudra saisir les informations (sexe et date de naissance) du ou des crédirentier(s).



### Crédirentier(s)



Crédirentier n°1

Sexe

H

F

Date de naissance

01/07/1990

[Ajouter un crédirentier](#)



Les derniers paramètres à choisir sont la périodicité des versements (mensuel, trimestriel, semestriel ou annuel) et le terme des versement (à échoir ou échu).



#### Caractéristiques des versements

##### Périodicité des versements



Mensuel



Trimestriel



Semestriel



Annuel

##### Terme des versements



À échoir



Echu

A la suite du clic sur le bouton calculer, les résultats d'espérance de vie, de nue-propriété économique, de rente mensuelle et de taux de rendement vont apparaître dans le cas d'une réserve de droit d'usage et d'habitation.

Espérance de vie du crédientier

19 an(s)

et

2 mois



Valeur nue-propriété économique



Rente mensuelle

Les versements sont à indexer sur l'indice choisi au contrat.

987,44 €



Taux de rendement annuel calculé

Le taux de rendement du bien exprime le rapport entre le revenu de l'immeuble net de charges et le capital engagé par l'acquéreur (prix d'acquisition du bien).

2,67 %

Frais de mutation (7,50 %) inclus dans le calcul

Oui

Dans le cas où le contrat ne contient pas de réserve de droit d'usage et d'habitation, il n'y a pas de valeur de nue-propriété économique et c'est donc la valeur pleine propriété qui sert de base pour calculer la rente.

Espérance de vie du crédientier

19 an(s)

et

2 mois



Valeur pleine propriété

300 000,00 €

Rente mensuelle

Les versements sont à indexer sur l'indice choisi au contrat.

1 646,09 €



## 6- Utilisation du module « prêt et refinancement de prêt » – calcul d'un prêt

Ce module vous permet de calculer un montant de versement, une durée de remboursement ou un taux d'emprunt pour des prêts immobiliers, à la consommation ou professionnel.

Nature du prêt



Immobilier



Consommation



Professionnel

Capital à emprunter

200 000 €

Que souhaitez-vous calculer ?



Montant de remboursement



Une durée



Un taux

Après avoir choisi quel type de prêt va être calculer, il faut saisir le reste des caractéristiques du prêt (le taux débiteur nominal annuel, la durée du prêt, le montant du prêt, le taux annuel de l'assurance, les frais liés à l'octroi du prêt et la date de financement).

Taux débiteur nominal annuel

1%

Durée

20

an(s)

Taux annuel de l'assurance

0,5%

Frais liés à l'octroi du prêt

1 000 €

Date de financement

01/07/2022

Les derniers paramètres à choisir pour un prêt concerne l'échéance de celui-ci : le nombre d'échéance par an (12 pour des échéances mensuelle et 1 pour des échéances annuels) et le choix du mode de remboursement (constant ou in fine).



### Échéance

Quel type de tableau d'amortissement voulez-vous établir ?



Avec dates d'échéances



Sans dates d'échéances

Nombre d'échéances par an

1

2

4

12

Mode de remboursement



Échéances constantes



In fine

Dans un premier temps, les résultats montreront les chiffres globaux du prêt : le montant versé, la durée du prêt, le taux débiteur nominal, le montant total dû, le coût total du prêt avec le détail en termes d'intérêt, d'assurance et de frais annexe, la valeur du TAEG (si c'est un prêt à l'habitat ou à la consommation) ou la valeur du TEG (si c'est un prêt professionnel), ainsi que le taux d'usure de référence en vigueur publié par la Banque de France.

Mensualité (assurance comprise)	1 003,12 €
Durée du prêt	20 ans
Taux débiteur nominal	1,00 %
Montant total dû par l'emprunteur	241 749,27 €
Coût total du prêt	41 749,27 €
Dont intérêts	20 749,27 €
Dont assurance	20 000,00 €
Dont frais	1 000,00 €
TAEG	1,98 %
Taux d'usure de référence	2,52 %

Enfin, il y a des résultats plus détaillés dans un tableau d'amortissement présentant un détail pour chaque échéance du prêt.



### Comment calculer un refinancement de prêt ?

En cliquant sur une ligne, vous pourrez accéder au module de refinancement de prêt déjà pré-rempli du capital restant dû à date.

Tableau d'amortissement					
N°	Capital Restant Dû	Capital amorti	Intérêt	Assurance	Montant du versement
0	200 000,00 €				
1	199 246,88 €	753,12 €	166,67 €	83,33 €	1 003,12 €
2	198 493,13 €	753,75 €	166,04 €	83,33 €	1 003,12 €
3	197 738,75 €	754,38 €	165,41 €	83,33 €	1 003,12 €
4	196 983,74 €	755,01 €	164,78 €	83,33 €	1 003,12 €
5	196 228,11 €	755,64 €	164,15 €	83,33 €	1 003,12 €
6	195 471,84 €	756,27 €	163,52 €	83,33 €	1 003,12 €
7	194 714,95 €	756,90 €	162,89 €	83,33 €	1 003,12 €
8	193 957,42 €	757,53 €	162,26 €	83,33 €	1 003,12 €
9	193 199,26 €	758,16 €	161,63 €	83,33 €	1 003,12 €
Voir tout le tableau -					

Chaque ligne du tableau correspond à une échéance du prêt et sera sélectionnable afin de refinancer ce prêt à l'échéance retenue. La ligne cliquable apparaît en surbrillance verte. Une fois l'échéance sélectionnée dans le tableau d'amortissement, un message de confirmation apparaît afin d'éviter toute fausse manipulation. Après confirmation, les informations du prêt initial pour le calcul d'un refinancement de prêt sont automatiquement reprises ; seules les paramètres du nouveau prêt sont à renseigner.

### Confirmation

Vous allez lancer le module de refinancement de prêt.

Confirmez-vous ce souhait ?

NON, JE NE SOUHAITE PAS

OUI, J'AI COMPRIS

#### Remarque :

Il existe un paramètre particulier dans le cas d'un calcul de prêt ou de refinancement de prêt : l'intégration du tableau d'amortissement dans le PDF exporté. Le tableau d'amortissement pouvant être volumineux, il est donné la possibilité de ne pas l'inclure dans le PDF afin de ne pas imprimer plusieurs dizaines de page si ce n'est pas nécessaire.

Souhaitez-vous intégrer le tableau d'amortissement détaillé dans la restitution au format PDF ?

☐

Oui, je souhaite intégrer le tableau détaillé de la simulation.

### **7- Utilisation du module « prêt et refinancement de prêt » – calcul d'un refinancement de prêt**

Il y a deux moyens pour effectuer un calcul de refinancement de prêt. Le premier en cliquant sur le bouton refinancement de prêt. Les paramètres du prêt initial et du nouveau prêt devront être renseignés.

Le second moyen d'effectuer un refinancement de prêt est, comme évoqué plus haut, de calculer un prêt puis cliquer dans le tableau d'amortissement sur une échéance particulière. Cela permet de conserver les informations du prêt initial et ainsi de n'avoir à renseigner que les paramètres du nouveau prêt. Ces paramètres sont la date de refinancement, les frais générés par la reprise du prêt, la nouvelle durée du prêt, le nouveau taux débiteur nominal annuel, le taux annuel de l'assurance, le nombre d'échéance du nouveaux prêt et le mode de remboursement du nouveau prêt.



### Caractéristiques du nouveau prêt

Date de refinancement

15/06/2026

Frais générés par la reprise du prêt

800 €

Nouvelle durée souhaitée

15

an(s)

Nouveau taux débiteur nominal **annuel**

0,5 %

Nouveau taux **annuel** de l'assurance

0,5 %

Nombre d'échéances par an du nouveau prêt

1

2

4

12

Mode de remboursement du nouveau prêt



Échéances constantes



In fine

L'intérêt du calcul de refinancement de prêt est d'obtenir en résultat l'économie (en vert) ou le surcoût (en rouge) si jamais le client souhaite le refinancement de son prêt selon les conditions remplies dans les paramètres.



La reprise de votre prêt selon les paramètres saisis vous permet de réaliser une économie de :

19 495,63 €

Tableau de comparaison

	Prêt à renégocier	Nouveau prêt
Échéances	Mensuelle	Mensuelle
Mode de remboursement	Constant	Constant
Durée restante	16 ans	15 ans
Versement périodique	1 042,53 €	999,28 €
TAEG	2,40 %	1,53 %
Coût total du prêt restant à payer	38 583,15 €	19 087,52 €
Total à payer à terme	200 166,61 €	180 670,98 €

Contact:

- - Pour la connexion : hotline 0800 306 212 et [hotline@notaires.fr](mailto:hotline@notaires.fr)
- - Pour toute autre question : [affaires-eco.csn@notaires.fr](mailto:affaires-eco.csn@notaires.fr)