

Indicateur :

- Résoudre un problème impliquant des hypothèques

Vocabulaire incontournable

- Un capital
- Une hypothèque
- Une institution financière
- Des intérêts payés (un)
- Un montant d'intérêt payé d'un paiement mensuel
- Un montant payé au capital d'un paiement mensuel
- Un montant total en intérêts payés
- Un montant total payé
- Un paiement initial (un acompte)
- Un paiement mensuel
- Une période d'amortissement
- Un prêt hypothécaire
- Un solde impayé
- Un tableau d'amortissement
- Un taux d'intérêt
- Une valeur nette du logement

Termes reliés

- Un achat
- Une approbation de prêt
- Une assurance prêt hypothécaire
- Une date d'échéance
- Épargner
- La fréquence d'un paiement
- Un paiement bimensuel
- Un paiement forfaitaire
- Un paiement toutes les deux semaines
- Un rabais

Dans cette section, l'élève :

- comprend les différentes options d'une hypothèque;
- calcule un prêt hypothécaire;
 - i) la portion du paiement mensuel payé en intérêts;
 - ii) la portion du paiement mensuel payé au capital;
 - iii) le solde impayé;
 - iv) la valeur nette;
 - v) le paiement mensuel;
 - vi) le total payé sur la période d'amortissement du prêt;
 - vii) le total payé en intérêts.
- sait comment réduire le montant d'un paiement mensuel;
- sait comment réduire le montant payé en intérêts.

Annexe(s) reliée(s)

- [Annexe G – L'hypothèque](#)
- [Annexe H – Les éléments reliés à l'hypothèque](#)
- [Annexe R – Le solutionnaire](#)

Suggestions d'enseignement et tâches de l'élève

Les tâches suivantes permettent aux élèves de comparer l'effet de différents paiements initiaux, de différents taux d'intérêt et de différentes périodes d'amortissement pour leur habitation. L'[annexe G – L'hypothèque](#) contient les formules reliées au calcul de cette section et le tableau d'amortissement de l'hypothèque.

Tâche A : Chaque groupe détermine pour leur habitation le montant du prêt, le paiement mensuel, le montant total payé et le montant total d'intérêts payés avec des paiements initiaux de 15 000 \$, 20 000 \$ et 25 000 \$ pour une hypothèque de 25 ans à un taux d'intérêt de 4 %.

Tâche B : En utilisant les données d'un paiement initial de 20 000 \$, chaque groupe détermine et compare pour leur habitation une hypothèque de 25 ans avec un taux d'intérêt de 4 % à une hypothèque de 20 ans avec un taux d'intérêt de 4 %. Le groupe doit porter une attention particulière au montant du prêt, au paiement mensuel, au montant total payé et au montant total d'intérêts payés.

Tâche C : En utilisant les données du paiement initial de 20 000 \$, chaque groupe doit déterminer et comparer pour leur habitation une hypothèque de 25 ans à un taux d'intérêt de 4 % à une hypothèque de 25 ans à un taux d'intérêt de 6 %. Le groupe doit porter une attention particulière au montant du prêt, au paiement mensuel, au montant total payé et au montant total d'intérêts payés.

Chaque groupe compare et discute des avantages et des désavantages des différents montants de paiement initial, des différentes périodes d'amortissement et des différents taux d'intérêt. Ils décident ensuite, en gardant en considération leur budget, quel hypothèque ils choisiraient et justifient leur choix.

Chaque groupe doit faire un tableau d'amortissement d'au moins quatre périodes mensuelles pour l'hypothèque qu'ils ont choisi. Ceci devrait être fait à la main avec une calculatrice et ensuite vérifié à l'aide de la technologie.

En grand groupe, demander aux élèves de comparer le paiement mensuel, le montant total payé ainsi que le montant total d'intérêts payés. Demander aux élèves comment ils peuvent réduire le montant payé mensuellement, le montant d'intérêts payés et la durée du prêt.

Voici quelques options possibles :

- changer le montant du paiement initial;
- changer le taux d'intérêt;
- changer la période d'amortissement;
- changer la périodicité des paiements;
- faire des paiements forfaitaires.

Discuter des avantages et des désavantages de chaque option et aussi mentionner les hypothèques à taux fixes et variables ainsi que les différentes périodicités des paiements.

Utiliser des sites web de différentes institutions financières ou l'[annexe H – Les éléments reliés à l'hypothèque](#) afin de discuter ce qui se passe lorsqu'un élément relié au calcul d'une hypothèque varie.