

### 10.7 Achat, location, crédit-bail

1. **crédit-bail**: **Contrat** par lequel une personne, le bailleur ou la bailleuse, cède, contre un montant d'argent, le droit d'usage d'un **bien** (un immeuble, un véhicule, etc.) à une autre personne pour une durée déterminée.
2. **équité**: la **différence** entre la **valeur** d'un item et le montant qui reste à payer pour le posséder entièrement
3. **appréciation**: **augmentation** en valeur d'un actif au cours du temps
4. **dépréciation**: **diminution** en valeur d'un actif au cours du temps

Discussion: Louer ou acheter? Pourquoi?

1. Un crayon → acheter (pas cher)
  2. Un ordinateur → dépend: business (louer), individu (acheter)
  3. Une voiture → dépend (louer à court terme) (acheter)
  4. Une excavatrice pour ton jardin → louer
  5. Des meubles → acheter typiquement (louer à court terme)
- Toute situation de location, d'achat (avec ou sans financement) ou de crédit-bail est unique. Une analyse coûts-avantages devrait tenir compte de tous les aspects d'une situation. Parmi les coûts, il y a les coûts initiaux et les commissions, les coûts à court terme ou à long terme, le revenu disponible, le coût du financement, la dépréciation et l'appréciation, les pénalités de rupture de contrat et la valeur nette réelle (équité).
  - Chaque situation étant unique, il est impossible d'établir, de façon générale, si la location, le crédit-bail ou l'achat est la meilleure solution.
  - L'appréciation et la dépréciation ont une incidence sur la valeur d'un bien et elles devraient être prises en compte lorsqu'il s'agit de choisir dans une situation particulière. Elles se présentent habituellement sous la forme d'un taux annuel.

ex. Une agence de location de véhicules de luxe déprécie ses véhicules chaque année sur une période de 5 ans. À la fin de la cinquième année, l'agence met le véhicule hors service pour obtenir sa valeur de rebut. Le taux auquel l'agence déprécie les véhicules est de 40% par année.

→ si tu perds 40%, tu retiens 60%

a) Quelle est la valeur de rebut de chaque automobile?

i) l'automobile A, vieille de 2 ans et dont la valeur est de 43 200\$

↳ déprécie pendant 3 ans

$$\text{valeur} = 43200 (0.6)(0.6)(0.6) = 9331.2 \$$$

ii) l'automobile B, vieille de 1 an et dont la valeur est de 75 600\$

$$\text{valeur} = 75600 (0.6)^4 = 9797.76 \$$$

b) Quelle était le prix d'achat de chaque automobile à l'origine?

$$A: \text{valeur} = \text{Valeur}_i (0.6)^2 \quad B: 75600 = \frac{\text{Valeur}_i (0.6)}{0.6}$$

$$\frac{43200}{0.6^2} = \frac{\text{Valeur}_i (0.6)^2}{0.6^2}$$

$$\frac{75600}{0.6} = \frac{\text{Valeur}_i}{0.6}$$

$$\text{Valeur}_i = 126000 \$$$

$$120000 \$ = \text{valeur initiale}$$

ex. Comme son chauffe-eau vieux de 10 ans a cessé de fonctionner, Tom doit en acheter un nouveau. Tom gagne le salaire minimum. Après avoir payé ses dépenses mensuelles, son revenu disponible est de 35\$. Il possède une carte de crédit inutilisée assujettie à un taux d'intérêt de 18,7% composé quotidiennement. Deux options s'offrent à lui.

1) Tom pourrait louer un chauffe-eau de son fournisseur d'électricité à crédit-bail au coût de 17,25\$ par mois. Cela inclurait les pièces et le service.

2) Tom pourrait acheter un chauffe-eau de 712,99\$, plus des frais d'installation de 250\$, en se servant de sa carte de crédit. Il pourrait faire chaque mois des versements ne dépassant pas 35\$.

a) Quel coût sont associés à l'achat et au crédit-bail?

crédit-bail  
 frais mensuel  
 → pour toujours

achat  
 - frais d'installation: \$250  
 - 35\$/mois  
 → équité éventuellement  
 ↖ environ 3 ans

b) Que recommandes-tu à Tom?

N= (36 mois) (17.25\$)  
 I%=  
 PV= = 621\$ semble  
 PMT=  
 FV= moins cher  
 P/Y= mais juste sur  
 C/Y= 3 ans.

N= 36.307...  
 I%= 18.7  
 PV= 712.99 + 250 = 962.99  
 PMT= -35  
 FV= 0  
 P/Y= 12  
 C/Y= 365  
 coût:  
 (36.307...)(35\$)  
 = \$1270.76

c) Supposons que la durée de vie d'un chauffe-eau est de 8 ans. Cela modifie-t-il ta recommandation?

17.25\$ pendant 8 ans  
 8(12)(17.25)  
 = 1656\$

→ ce qui est beaucoup plus cher que l'achat à la carte...  
 avec le crédit-bail  
 ses pmts mensuels sont moins cher.

ex. Deux couples ont suivi des chemins différents entre l'achat et la location d'une maison. Hélène et Robin ont acheté une maison de 249 900\$. Ayant négocié un prêt hypothécaire s'élevant à 95% du prix d'achat, ils ont dû donner un acompte de 5%. Le prêt hypothécaire est assujéti à un taux d'intérêt de 5,5% composé semestriellement et d'une durée de 20 ans. Il sera remboursé par versements mensuels.

La maison de Gaston et Brigitte est louée, et le loyer mensuel s'élève à 1 600\$. Ils ont l'intention de renouveler le contrat de crédit-bail chaque année. Après 3 ans, les deux couples décident de déménager. Hélène et Robin découvrent que leur maison s'est dépréciée de 10% en 3 ans. Compare la situation de chaque couple après 3 ans.

Hélène et Robin

$$N = 20 \times 12$$

$$I = 5.5\%$$

$$PV = (.95)(249900) = 237405$$

$$PMT = 1624.78 \text{ \$/mois}$$

$$FV = 0$$

$$P/Y = 12$$

$$C/Y = 2$$

Value finale après dépréciation

$$(249900) \times 90\% = 224910 \text{ \$}$$

perdu 10% ↓

la maison leur coûte

$$1624.78 \text{ \$} \times 36 \text{ mois} = 58492.05$$

$$\text{acompte de } 5\% \quad + \quad 12495.00$$

$$\underline{\$ 70987.05}$$

$$- \quad 8917.44$$

coût totale  $\boxed{62069.61 \text{ \$}}$

équité de la maison

$$N = 3 \times 12 \text{ (après 3 ans)}$$

$$I = 5.5$$

$$PV = 237405$$

$$PMT = -1624.78 \dots$$

$$FV = \boxed{-215992.56 \text{ \$}}$$

$$P/Y = 12 \text{ au moment}$$

$$C/Y = 2 \text{ de vente,}$$

la banque reprend \$216000 mais ils vendent

la maison pour 225000\$ ...

∴ équité

$$224910.00$$

$$- 215992.56$$

$$\underline{\$ 8917.44}$$

Homework: pg. 130 #3, 4, 7, 8

$$\text{Gaston et Brigitte : } (1600)(36) = 57600 \text{ \$}$$

Dans ce cas, louer était moins cher et moins de stress, moins cher chaque mois, pas d'acompte ...