

## LA LOCATION EST UNE DETTE ET ELLE FONCTIONNE COMME UNE DETTE

La confusion qui entoure la location est souvent le fruit de malentendus sur sa nature réelle. En fait, la location représente une façon parmi d'autres d'emprunter. Pour éviter toute méprise, il faudrait l'appeler « Emprunt par location ».

Plusieurs locataires croient qu'ils ne possèdent pas la voiture et qu'ils n'ont pas de dettes. Légalement, c'est vrai. Toutefois, l'aspect légal ne permet pas de saisir la nature propre d'un bail. La vraie nature d'une location peut être présentée ainsi : je possède une voiture (qui se déprécie) et j'ai une dette (qui implique des intérêts).

Comment un locataire pourrait-il être libre de dette alors que le contrat stipule un taux d'intérêt de 7 %? Sur quoi paie-t-on des intérêts si ce n'est sur une dette? Comment affirmer qu'il n'est pas en réalité « propriétaire » alors qu'il doit payer tous les frais (immatriculation, assurances, etc.).

L'exemple du tableau 1 permet de mieux comprendre : contrat de location de 36 mois pour une voiture de 20 000 \$, qui stipule un taux de 7 % d'intérêt et une valeur résiduelle de 12 000 \$. La mensualité est de 315,17 \$ (avant taxes).

**Tableau 1 Contrat de location**

Mois écoulés	Solde de la dette	Valeur résiduelle garantie	Valeur marchande (hypothèses)
0	20 000 \$		20 000 \$
12	17 500 \$		16 000 \$
24	14 850 \$		13 600 \$
36	12 000 \$	12 000 \$	11 600 \$
48	8 950 \$		9 600 \$
60	5 650 \$		7 000 \$
72	2 130 \$		6 400 \$
79	-		5 600 \$

La deuxième colonne donne le solde de la dette à différents moments. À chaque versement d'une mensualité, le solde diminue en fonction de la portion capital de celle-ci. Par exemple, après 12 mois, même si 3 782 \$ ont été versés ( $12 \times 315,17$  \$), le solde de la dette est diminué de 2 500 \$ seulement, pour s'établir à 17 500 \$. La différence représente les intérêts ( $3 782$  \$ -  $2 500$  \$).

La troisième colonne indique la valeur résiduelle garantie dans le bail et la quatrième la valeur marchande estimative (basée sur divers hypothèses).

Le tableau démontre que le bail correspond en réalité à une dette payable en 79 mois. Compte tenu de la mensualité prévue, il faudrait 79 mois pour payer complètement la dette de 20 000 \$. Dans les faits, le contrat se termine après 36 mois, moment où le solde de la dette doit être payé d'un coup. Le locataire a deux options :

- Il peut payer en argent. Il verse 12 000 \$ et conserve la voiture. On dit qu'il « exerce l'option d'achat ».
- Il peut payer en « ferraille ». En effet, il a en main une voiture dont la valeur est de 12 000 \$, soit exactement le solde de la dette. Cette valeur est garantie, peu importe la valeur marchande réelle de la voiture. Retourner une voiture à la fin d'un bail consiste en réalité à rembourser une dette.

Comment se fait-il que, par hasard, le solde de la dette et la valeur résiduelle du véhicule arrivent à égalité après 36 mois? En fait, il n'y a pas de hasard. C'est une simple question de mathématiques financières. Il faut trouver la mensualité qui permet d'obtenir un solde de 12 000 \$ après 36 mois.

La location est une dette dont le solde n'est pas nul à l'échéance. Dans notre exemple, la dette est amortie sur 79 mois, mais il faut la rembourser en entier après le 36<sup>e</sup> paiement.

Voilà pourquoi les mensualités sont moins élevées avec une location. En effet, si vous remboursez une somme sur 79 mois, vous débourserez moins d'argent chaque mois que si vous la remboursez en 48 ou en 60 mois comme dans le cas d'un emprunt!

Le fonctionnement d'une location ressemble donc à celui d'un prêt hypothécaire amorti sur 25 ans mais dont l'échéance est de 5 ans. Après 5 ans le solde n'est pas nul et il faut renégocier les conditions. Quand vous louez une voiture, c'est la même chose.

### **Louer ou acheter?**

Lorsque la vraie nature de la location est connue, on cesse de lui donner des fausses vertus ou des faux inconvénients. Les critères habituels liés à toute décision d'endettement sont utilisés avant de décider de louer ou d'acheter. Nous y reviendrons!