

Location, bail et achat

OBJECTIFS

1. Définir les termes « location », « bail » et « achat ».
2. Comparer les avantages et les inconvénients de la location, du bail et de l'achat.
3. Analyser les facteurs qui influencent la décision de louer, de signer un bail ou d'acheter.
4. Renforcer la capacité à prendre des décisions éclairées concernant les achats importants en expliquant les options de financement possibles.



DISCUSSION

Faites participer vos élèves en adaptant ces points de discussion à leur niveau scolaire, à leurs intérêts et à leur expérience :



- À quoi pensez-vous lorsque vous entendez les termes « location », « bail » et « achat »?
- Quels sont les avantages et les inconvénients d'être propriétaire par rapport à louer?
- À la fin d'un contrat d'achat, de location ou de bail :
 - Êtes-vous propriétaire de l'objet? (achat)
 - Avez-vous fini d'utiliser l'objet et devez-vous le rendre? (location ou bail)
 - Le rachetez-vous moyennant un supplément? (bail)

Il est important de noter qu'une « location » est à court terme (p. ex. vous louez un Airbnb ou une chambre d'hôtel). En ce qui concerne un appartement, nous disons souvent qu'il est sous « location », mais nous signons en fait un « bail ».

ACTIVITÉ EN CLASSE

LEQUEL DOIS-JE CHOISIR? PARTIE 1 : AVANTAGES ET INCONVÉNIENTS

Durée : Une ou deux périodes en classe

Matériel : Document *Lequel dois-je choisir? Avantages et inconvénients* (à utiliser comme élément d'évaluation pour mesurer la compréhension ou comme guide de référence durant l'activité)



- Divisez la classe en trois groupes (ou demandez aux élèves de faire chaque option individuellement). Demandez à chaque groupe de trouver des exemples concrets de l'une des options suivantes :
 - Location : Véhicules et/ou biens (exemples de recherche : Airbnb, Vrbo, sites Web d'hôtels, sites Web d'immobilier commercial et résidentiel, entreprises de location de véhicules et de déménagements, sites de covoiturage comme Turo).
 - Location : Véhicules et/ou biens (exemples de recherche : concessionnaires de véhicules neufs et d'occasion, sites sociaux d'achat et de vente, sociétés immobilières).
 - Achat : Véhicules et/ou biens (exemples de recherche : concessionnaires de véhicules neufs et d'occasion, sites sociaux d'achat et de vente, sociétés immobilières).
- Demandez à chaque groupe de dresser la liste des avantages et des inconvénients de leur option. Encouragez-les à réfléchir aux raisons pour lesquelles une personne choisirait leur option (p. ex. la durée de vie utile de l'objet, les revenus, un objet neuf ou d'occasion, un besoin à court ou à long terme).

- Une fois que les élèves ont terminé leurs recherches, ils discutent de leurs résultats en classe.

LEQUEL DOIS-JE CHOISIR? PARTIE 2 : CALCULS

Durée : Une ou deux périodes en classe

Matériel : Document *Acheter ou louer*

- Demandez aux élèves de calculer les options de location ou d'achat d'un véhicule (en groupe ou individuellement).

Activité supplémentaire : Demandez aux élèves de calculer les options de location ou d'achat d'un bien immobilier à l'aide des liens figurant à la fin du document *Acheter ou louer*.

RESSOURCES SUPPLÉMENTAIRES : [Cahier d'exercices – L'achat d'un véhicule*](#);
[Faire un gros achat**](#); [Programmes de location avec option d'achat – Canada.ca***](#);
[Plans « Achetez maintenant, payez plus tard » – Canada.ca****](#)

ACTIVITÉ D'APPROFONDISSEMENT

Discutez des questions suivantes et demandez aux élèves d'expliquer pourquoi leurs réponses peuvent différer en fonction de leur situation.



Vous cherchez :

- un film à regarder avec des amis. Choisissez-vous d'acheter ou de louer?
- un scooter électrique pour vous déplacer en ville. Choisissez-vous d'acheter, de louer, ou de louer avec bail?
- un manuel pour l'université. Choisissez-vous d'acheter ou de louer?
- une voiture pour vous rendre à votre travail et en revenir. Choisissez-vous d'acheter, de louer, ou de louer avec bail?
- un VTT ou un motoquad. Choisissez-vous d'acheter, de louer, ou de louer avec bail?
- un lieu pour ouvrir une nouvelle entreprise de réparation de bicyclettes. Choisissez-vous d'acheter, de louer, ou de louer avec bail?
- un cellulaire, un ordinateur ou un téléviseur. Choisissez-vous d'acheter, de louer, ou de louer avec bail?
- des meubles pour votre appartement. Choisissez-vous d'acheter, de louer, ou de louer avec bail?

RÉTROACTION COLLABORATIVE

- Selon les recherches présentées en classe, quels sont les autres questions ou facteurs à prendre en compte dans le cadre d'une location, d'un bail ou d'un achat?
- Quelles sont les bonnes raisons de louer? De signer un bail? D'acheter?



ÉVALUATION AVANT ET APRÈS LA LEÇON

- Que savez-vous à propos de la location, du bail et de l'achat?
- Qu'avez-vous appris sur la location, le bail et l'achat?



* https://fcnb.ca/sites/default/files/2020-06/Feuilles_de_travail_comparatives_sur_les_véhicules.pdf

** <https://www.youtube.com/watch?v=FyeyeBHM3Ws>

*** <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/prets/location-achat.html>

**** <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/prets/achetez-maintenant-payez-tard.html>

Lequel dois-je choisir? Avantages et inconvénients

Découpez chaque carré. Mélangez les morceaux de papier, puis empilez-les. Découpez les titres LOCATION, BAIL et ACHAT, ou écrivez-les sur une feuille séparée. Associez les carrés au bon titre. Discutez des résultats en groupes ou en classe.

EXEMPLE 1 – PROPRIÉTÉ (appartement, maison, bâtiment commercial, etc.)

LOCATION	BAIL	ACHAT
Signer une entente ou un contrat à court terme (généralement 30 jours ou moins).	Signer une entente ou un contrat à long terme (généralement de 6 à 12 mois).	Signer un contrat d'achat et de vente (si vous achetez le logement directement). Un prêt hypothécaire peut être accordé pour vous aider à payer le prix fixé par versements échelonnés sur plusieurs années.
À la fin du contrat (p. ex. 30 jours), l'agence de location et vous pouvez en modifier les conditions. Le prix de l'unité locative peut augmenter ou diminuer.	Le contrat ne peut pas être modifié avant la fin de la période (p. ex. 6 à 12 mois), y compris un changement du prix mensuel de l'unité louée.	Au fil du temps, la valeur de votre logement peut augmenter ou diminuer par rapport au prix d'achat, selon l'évolution de l'économie (p. ex. une catastrophe naturelle peut faire baisser la valeur).
Vous ne devez rien si vous voulez déménager. Vous pouvez obtenir un remboursement en fonction de l'accord d'annulation figurant dans le contrat de location.	Vous devez parfois payer une redevance si vous déménagez avant la date indiquée dans le contrat de location.	Tout le long de votre prêt hypothécaire, vous êtes propriétaire de votre logement. Cependant, la maison est une garantie pour votre prêt hypothécaire; l'institution financière qui vous a prêté l'argent peut la saisir si vous ne remboursez pas le prêt.
À l'expiration des modalités de paiement, vous pouvez déménager ou signer un nouveau contrat.	À l'expiration des modalités de paiement, vous pouvez déménager ou signer un nouveau contrat.	Lorsque le prêt hypothécaire est entièrement remboursé (généralement après de nombreuses années; 15, 25, 30), vous devenez propriétaire de votre logement « franc et quitte ». (Si vous possédez un bien « franc et quitte », ce bien est entièrement remboursé et aucun créancier ne peut le saisir).

Lequel dois-je choisir? Avantages et inconvénients

EXEMPLE 2 – VÉHICULE (voiture, camion, VUS, etc.)

LOCATION À COURT TERME	LOCATION À LONG TERME	ACHAT
<p>Payer une redevance (généralement journalière ou hebdomadaire); vous utilisez le véhicule pour la durée désirée. Le contrat peut préciser le nombre de kilomètres que vous êtes « autorisé » à parcourir pendant la location du véhicule. Si vous dépassez ce nombre, vous devrez payer des frais supplémentaires lors de la restitution du véhicule.</p>	<p>Payer une redevance (généralement mensuelle ou bimensuelle). Vous utilisez le véhicule pendant la durée du contrat (généralement de 2 à 4 ans). À la date d'expiration du contrat, vous pouvez bénéficier d'une option de rachat du contrat de location. Le paiement de la location est généralement moins élevé que si vous achetiez le véhicule.</p> <p>(Rachat du contrat de location : Achat d'un véhicule loué à la fin, ou parfois avant la fin, de votre contrat. En général, le prix de rachat est indiqué dans le contrat de location du véhicule).</p>	<p>Vous pouvez payer le véhicule directement et en être le propriétaire « franc et quitte », ou le financer au moyen d'un prêt accordé par le concessionnaire ou une institution financière.</p> <p>(Lorsque vous financez un véhicule, vous payez la totalité du prix d'achat sur la durée du financement, plus les frais et intérêts).</p>
<p>Vous payez le prix fixé par l'entreprise de location.</p>	<p>Le vendeur fixe le prix; vous pouvez parfois négocier le paiement et le coût de rachat à la fin de la période de location, ou d'autres fonctionnalités. Le contrat de location peut préciser le nombre de kilomètres que vous êtes « autorisé » à parcourir chaque année. Si vous dépassez ce nombre, vous devrez payer des frais supplémentaires lorsque vous retournerez le véhicule.</p>	<p>Le vendeur fixe le prix; vous pouvez négocier le prix ou des conditions supplémentaires.</p>
<p>Vous ne pouvez pas toujours choisir le type de véhicule.</p>	<p>Vous pouvez choisir le type de véhicule.</p>	<p>Vous pouvez choisir le type de véhicule.</p>
<p>À la fin de la période de location, vous devez le restituer à l'entreprise de location.</p>	<p>À la fin du contrat de location, vous devez restituer le véhicule à l'entreprise de location; SOIT vous êtes quitte, SOIT vous rachetez la location.</p>	<p>À l'issue de la période de financement, vous êtes propriétaire du véhicule (si vous l'achetez au comptant, vous êtes propriétaire immédiatement).</p>
<p>Vous êtes quitte une fois le véhicule restitué, mais des frais supplémentaires peuvent être facturés s'il est endommagé. L'essence est à votre charge, mais pas l'entretien courant (changement d'huile, freins, etc.). Vous pouvez être facturé pour tout kilomètre supplémentaire parcouru si le contrat de location prévoit une limite.</p>	<p>Vous devez en prendre soin comme si vous en étiez le propriétaire (réparations, entretien courant [p. ex. changement d'huile, freins]). Si vous n'achetez pas le véhicule à la fin de votre contrat de location, vous devez le restituer et payer les dommages éventuels ou le kilométrage supplémentaire.</p>	<p>Vous devez en prendre soin (effectuer les réparations, l'entretien courant [p. ex. changement d'huile, freins]).</p>

Comme pour tout contrat, assurez-vous de comprendre les modalités et d'obtenir une ventilation du coût total du produit ou du service, y compris les taxes, les intérêts et tous les autres frais. Assurez-vous de bien comprendre le coût de tous les suppléments offerts (p. ex. garantie prolongée, assurances supplémentaires, couvertures spécialisées [réparation des sièges en cuir, etc.]). Vous n'êtes pas obligé d'acheter ces produits comme condition d'achat. Prenez toujours le temps de comprendre ce que vous payez. Ne vous sentez pas obligé de le faire.

Acheter ou louer? Quels seront les coûts?

L'achat d'un bien de grande valeur, comme un véhicule, est un achat important.

Pour bon nombre, un véhicule n'est pas seulement un moyen de se rendre d'un point A à un point B. Il peut refléter un style personnel ou un symbole de statut social, et représente la liberté. Bien sûr, il est important de retenir qu'il s'agit aussi d'un engagement financier de taille.

Utilisez la [calculatrice de prêt ou de location de véhicule](#) du gouvernement du Canada pour comparer le coût d'un véhicule neuf de 30 000 \$ sur une période de financement de 5 ans.

Liens :

Calculatrice de prêt ou de location de véhicule – <https://ic.gc.ca/app/scr/oca-bc/ssc/vehicule.html>

Financer une auto – <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/prets/financer-auto.html>

Faites vos recherches avec votre montant ou utilisez ce guide :

Prix de vente du véhicule (également appelé prix de vente ou prix de vente hors taxes – prix avant l'ajout des taxes, des frais et des intérêts) : **30 000 \$**

Taux d'imposition au N.-B. : **15 % (TVH)**

Paiement initial (montant que vous pouvez verser au début du contrat pour réduire le coût total du prêt ou de la location) : **0,00 \$**

Nombre de mois (également appelé période; durée des paiements) : **60 (5 ans)**

Taux d'intérêt (montant que le prêteur facture à l'emprunteur; calculé en pourcentage du prêt ou de la location) : **6,99 %**

Valeur résiduelle/Rachat (valeur du véhicule à la fin de votre contrat, fournie par le concessionnaire) : **12 000 \$**

MONTANT DU FINANCEMENT

Prix de vente :

Paiement mensuel :

Investissement total (paiement mensuel x 60) :

MONTANT DU FINANCEMENT AVEC PAIEMENT INITIAL

(Recalculez maintenant le montant que vous paieriez avec un paiement initial de 5 000 \$.)

Paiement initial :

Prix de vente :

Paiement mensuel :

Investissement total [(paiement mensuel x 60) + paiement initial] :

LOCATION

Prix de vente :

Paielement mensuel :

Investissement total (paielement mensuel x 60) :

Valeur résiduelle à la fin du contrat (sans l'option de rachat du contrat de location) :

LOCATION AVEC PAIEMENT INITIAL

(Recalculez maintenant le montant que vous paieriez avec un paielement initial de 5 000 \$.)

Paielement initial :

Prix de vente :

Paielement mensuel :

Investissement total [(paielement mensuel x 60) + paielement initial] :

Valeur résiduelle à la fin du contrat (sans l'option de rachat du contrat de location) :

Conclusion

Indiquez le montant total de l'investissement pour chaque option :

Montant du financement,
sans paielement initial

Location, sans
paielement initial

Montant du financement,
avec paielement initial

Location, avec
paielement initial

Q : Quelle est la meilleure option pour un budget à court terme?

R :

Q : Quelle est la meilleure option pour un budget à long terme?

R :

ACTIVITÉ SUPPLÉMENTAIRE : ACHAT OU LOCATION – Propriété

Qu'en est-il lorsque vous décidez de votre lieu de résidence? Quel est le coût à long terme de l'achat d'une maison par rapport à la location d'une maison ou d'un appartement? Utilisez le calculateur de la capacité d'emprunt de la [Société canadienne d'hypothèques et de logement](#) pour comparer le coût de la location à celui de l'achat d'un lieu de résidence.

Liens :

Calculateur de la capacité d'emprunt – <https://www.cmhc-schl.gc.ca/consommateurs/acheter-une-maison/calculateurs-pour-lachat-dune-habitation/calculateur-de-la-capacite-demprunt>

Acheter une maison – <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/acheter-maison.html>

Louer votre premier appartement ou votre première maison – <https://www.canada.ca/fr/agence-consommation-matiere-financiere/services/louer-premier-appartement.html>