
Chapitre 3 Le crédit et l'endettement

La société de consommation qui s'est graduellement mise en place depuis les années 50 s'est développée, au Canada et au Québec, alors que s'imposait chez les individus et les ménages une attitude beaucoup plus ouverte face au recours au crédit. Au cours de cette même période, les institutions financières ont grandement innové dans leur offre de solutions de crédit pour les individus et les ménages.

On ne surprendra donc pas d'apprendre que le recours au crédit par les individus et les ménages canadiens et québécois est un phénomène qui a pris beaucoup d'ampleur au cours des dernières années, comme on peut le constater sur le graphique de la figure 3.1. On peut observer sur ce graphique que le ratio dette revenu des ménages canadiens est passé de 80% en 1970 à un niveau de 148% en 2009 et que la croissance a été particulièrement soutenue au cours des années 90 et de la première décennie du XXI^e siècle.

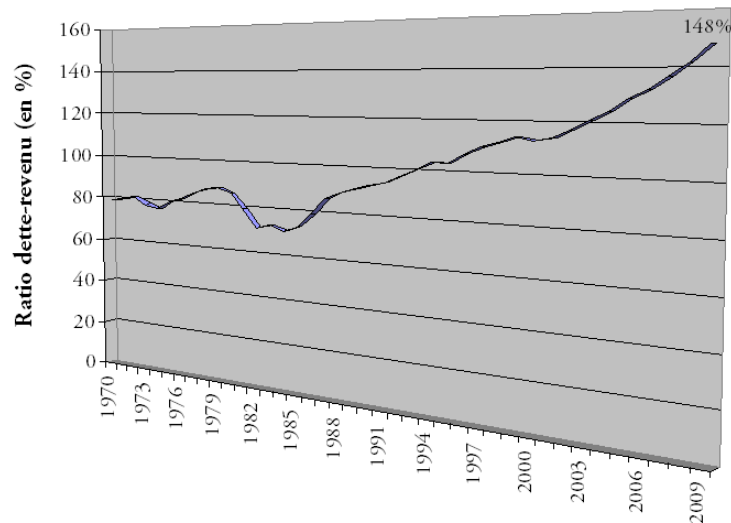
Malgré les risques que représente le surendettement, tant pour les individus que pour les entreprises et les gouvernements, on reconnaît habituellement le rôle essentiel du crédit pour le bon fonctionnement des économies développées ou en émergence. On a aussi souligné son importance économique et sociale dans les pays les moins avancés économiquement lorsqu'on a décerné le Prix Nobel de la Paix à Muhammad Yunus, le fondateur de la Grameen Bank, l'entreprise pionnière du microcrédit. Le microcrédit est une activité qui consiste, principalement dans les pays en développement, en l'attribution de prêts de faible montant à des entrepreneurs ou à des artisans qui ne peuvent accéder aux prêts bancaires classiques¹.

¹. Référence: Wikipedia (<http://en.wikipedia.org/wiki/Microcredit>)

FIGURE 3.1

ENDETTEMENT DES MÉNAGES CANADIENS - 1970 À 2009^a

Ratio dette-revenu après impôt des ménages au Canada 1970-2009



a. Statistique Canada, tableaux CANSIM 380-0019 et 378-0051

Dans ce troisième chapitre du cours de Gestion des finances personnelles, nous étudions les modes de financement et le phénomène de l'endettement des ménages. Les deux premières sections du chapitre proposent d'abord une présentation des différents modes de financement, puis un examen de leurs aspects contractuels et techniques. La troisième section analysera en détail le phénomène de l'endettement en s'appuyant sur les données en analyses produites par Statistique Canada et le Mouvement Desjardins. Enfin, pour conclure le chapitre, nous passerons en revue des modèles théoriques de l'endettement afin d'en tirer des enseignements pour la gestion des finances personnelles.

1. Les modes de financement

Les Canadiens et les Québécois ont accès à un éventail varié de produits de financement pour répondre à leur besoins de capitaux à court, moyen ou long terme. On peut regrouper les types de financements habituels entre deux grandes catégories:

- Le crédit à la consommation, soit des modes de financement qui ne nécessitent pas de fournir des garanties sous forme d'hypothèques ou de valeurs mobilières;
- Le financement garanti par des actifs, tels une valeur immobilière ou des valeurs mobilières.

A. Le crédit à la consommation

Le crédit à la consommation est normalement utilisé pour acquérir des biens ou des services requis pour l'objectif de niveau de vie, soit des biens ou services qui seront utilisés au cours de l'année. On peut aussi y recourir pour des biens dont l'utilisation se répartit sur quelques années, mais qui se déprécient rapidement, par exemple une automobile; ou encore, pour des biens qu'on conservera longtemps, mais qui, en raison de leur nature, ne peuvent être financés par le financement garanti, par exemple des meubles.

i) La carte de crédit

La carte de crédit sert au financement à court terme. On peut y recourir pour régler des achats ou pour avoir des avances de fonds. Elle jouit d'une popularité importante, car elle permet d'obtenir un financement sans frais pour une période de trois à sept semaines lorsqu'elle est utilisée pour régler des achats. En effet, lorsque le détenteur paie le solde complet de son état de compte mensuel avant la date d'échéance, on ne lui facture aucun intérêt sur le montant de ses achats. Par contre, le taux sur les soldes impayés à la date d'échéance, variant généralement entre 10% et 30%, selon les institutions, est plus élevé que celui des modes de financement concurrents. Certaines institutions pratiquent des taux plus faibles dans le cas des avances de fonds. La limite de crédit à laquelle on a accès par cet instrument varie habituellement de 1 000 \$ à 15 000 \$. L'emploi de la carte de crédit procure un avantage supplémentaire pour la gestion des finances personnelles: les feuillets de transactions et les états de compte mensuels s'avèrent fort utiles pour la tenue d'une comptabilité des dépenses personnelles.

ii) la marge de crédit personnelle

La marge de crédit personnelle sert elle aussi au financement à court terme. Jadis réservée aux entreprises, elle est maintenant offerte aux particuliers. Avec ce type de crédit, contrairement à la carte de crédit, les intérêts sont calculés à partir du moment où l'utilisateur dispose des fonds après avoir fait un chèque ou effectué un retrait au comptoir d'une banque ou en utilisant une carte de crédit reliée à la marge. Cependant, le taux d'intérêt est plus avantageux que celui d'une carte de crédit ordinaire. Il s'agit d'un taux d'intérêt variable qui dépasse de 1 % à 5 % le taux préférentiel de l'institution prêteuse, soit le taux que celle-ci demande à ses meilleurs clients corporatifs. Certaines de ces marges de crédit sont garanties par une hypothèque et on les désigne comme étant des marges de crédit hypothécaires. Nous y reviendrons plus loin dans ce chapitre.

La marge de crédit personnelle (avec ou sans garantie hypothécaire) représente aujourd'hui le mode de crédit à la consommation le plus important, et sa part de ce marché est passée de 3% en 1985, à plus de 38% en 2008.²

iii) Le crédit-bail ou la location

La location-achat est une formule de financement qui peut être envisagée pour l'acquisition de biens tels une automobile, un téléviseur, un ordinateur, etc. Cette formule implique qu'une institution financière acquiert le bien requis et le loue à l'utilisateur en lui facturant, à l'intérieur du prix de location, des frais pour le financement obtenu. Le prix de location peut être établi en tenant compte d'une valeur résiduelle du bien à la fin de la période de location que le locataire pourra acquitter pour devenir, à ce moment, propriétaire du bien. Le taux d'intérêt implicite dans une location se rapprochera sensiblement de celui qui est en vigueur pour les prêts personnels au moment de la transaction, particulièrement lorsque la valeur des biens en question est importante.

iv) Le prêt bancaire personnel

Lorsque des fonds sont requis pour une période variant entre un an et quatre ans, on peut avoir recours à un prêt personnel. Le prêt personnel peut être à taux d'intérêt fixe ou variable et il est généralement remboursé en versements mensuels échelonnés sur une période de 12 à 60 mois.

v) Crédit auprès des fournisseurs de biens ou services

Les fournisseurs de biens et services, tels les marchands de mobiliers et d'appareils ménagers offrent fréquemment du crédit à leur clientèle. Bien que certains détaillants tels Future Shop et Bureau en gros gèrent leur propre système de carte de crédit, le crédit offert par les fournisseurs prend généralement la forme d'un financement au moyen d'une carte de crédit, ou d'un prêt personnel, émis par une institution financière. Le fournisseur a cependant une entente particulière avec l'institution financière, ce qui lui permet:

- s'occuper du processus de demande de crédit;
- d'offrir une limite de crédit spécifique aux achats que le client effectue dans ses établissements;
- d'offrir aux clients des conditions particulières de paiement, tels une période de congé avant le début des remboursements, ou des remboursements exempts d'intérêts

Lorsque le crédit est offert sous la forme d'une carte de crédit émise par une institution financière, le crédit obtenu peut être utilisé dans les différents points de vente du fournisseur³.

B. Le financement garanti par des actifs immobilisés ou des valeurs mobilières

Ce type de crédit est obtenu après que l'emprunteur ait consenti au prêteur une garantie sous forme d'actif immobilisé ou de valeurs mobilières.

² Banque du Canada, Simulations du ratio du service de la dette des consommateurs en utilisant des données micro, Document de travail, 2009-18, Ramdane Djoudad <http://www.bankofcanada.ca/wp-content/uploads/2010/02/wp09-18.pdf>

³ Cela peut inclure des filiales et des entreprises qui opèrent sous d'autres bannières. Par exemple, la carte Rona permet de faire des achats chez Réno-dépôt et Botanix.

i) Le prêt hypothécaire

Le financement de biens immobilisés se fait habituellement en ayant recours au prêt hypothécaire, c'est-à-dire que le bien immobilisé agit comme garantie de paiement. Les prêts hypothécaires sont remboursés sur des périodes variant entre 15 et 30 ans, mais leurs taux d'intérêt sont renégociables périodiquement selon l'échéance choisie, laquelle a habituellement une durée variant entre six mois et cinq ans. Les prêts hypothécaires représentaient en 2010, 63% de l'endettement total des ménages canadiens.

ii) La marge de crédit hypothécaire

La marge de crédit hypothécaire est semblable à la marge de crédit personnelle mais elle est accordée après que le prêteur ait obtenu du détenteur une garantie hypothécaire. Cette garantie hypothécaire est habituellement une hypothèque de deuxième rang sur la résidence principale de l'emprunteur, et ce prêt est souvent consenti par la même institution financière que celle qui détient l'hypothèque de premier rang pour un prêt hypothécaire. Étant donné que cette marge de crédit est assortie d'une garantie hypothécaire, l'emprunteur jouit d'un taux d'intérêt inférieur à celui d'une marge de crédit non garantie. Bien que nous n'ayons pas classé la marge de crédit hypothécaire parmi la catégorie du crédit à la consommation, la grande facilité avec laquelle le détenteur peut tirer des fonds d'une telle marge ou s'acquitter du solde courant en fait un outil de financement très semblable à la carte de crédit et la marge de crédit personnelle non garantie. Les études visant à décrire le phénomène de l'endettement classent habituellement la marge de crédit hypothécaire dans la catégorie du crédit à la consommation.

iii) La marge de crédit auprès d'une maison de courtage

Lorsqu'on désire emprunter des fonds pour les investir dans des valeurs mobilières, on peut avoir recours à une marge de courtage. Ce type de financement pour lequel la maison de courtage exige des valeurs mobilières en garantie commande un taux d'intérêt assez semblable à celui que demandent les banques pour des marges de crédit hypothécaires.

Les différents modes de financement qui ont été décrits jusqu'à maintenant sont résumés au tableau 3.1. Les taux mentionnés dans ce tableau visent à illustrer les différences entre les divers modes. Il s'agit des taux en vigueur dans un banque à charte canadienne et auprès d'autres sources de financement en octobre 2011.

C. Formes indirectes et autres types de financement

Les formes de financement que nous avons mentionnées jusqu'à maintenant représentent 99% des sommes dues par les ménages canadiens. Les autres formes de financement sont constituées du financement indirect que les ménages obtiennent lors de leurs transactions avec des fournisseurs, y incluant l'État, et de contrats de prêt intervenant entre individus.

TABLEAU 3.1

SYNTHÈSE DES MODES DE FINANCEMENT

Mode de financement	Institutions prêteuses	Type de financement	Coût du financement (octobre 2011)
<i>Carte de crédit</i>	Banques, caisses populaires, fiducies, fournisseurs	Court terme	<ul style="list-style-type: none"> • Taux entre 10 % et 30 % • Taux ajustés de façon irrégulière
<i>Marge de crédit personnelle (non garantie)</i>	Banques, caisses populaires et fiducies	Court terme	<ul style="list-style-type: none"> • taux ajustés chaque mois • Taux variant entre 5 % et 9 %
<i>Prêt personnel</i>	Banques et caisses populaires	<ul style="list-style-type: none"> • Court ou moyen terme • Taux fixe ou variable 	<ul style="list-style-type: none"> • 10%% (taux variable) • 11,75 % à 12,25 (taux fixe, selon la durée)
<i>Crédit-bail ou location-achat</i>	Institutions financières et distributeurs d'équipement	Moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Taux comparables à ceux des prêts personnels pour des sommes importantes (plus de 12 500 \$)^a • Taux supérieurs pour des achats de moindre valeur
<i>Marge de crédit auprès d'une maison de courtage</i>	Courtiers en valeurs mobilières	Court et moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • 4,25 % (soldes en dollars canadiens) • 4,75 % (soldes en dollars américains)

TABLEAU 3.1

SYNTHÈSE DES MODES DE FINANCEMENT (Suite)

Mode de financement	Institutions prêteuses	Type de financement	Coût du financement (octobre 2011)
<i>Marge de crédit hypothécaire</i>	Banques, caisses populaires et fiducies	Court et moyen terme	<ul style="list-style-type: none"> • Taux variable: 3% à 6%) • Taux fixe <ul style="list-style-type: none"> — 1 an: 3,50% — 2 ans: 3,85% — 3 ans: 4,05% — 4 ans: 4,79% — 5 ans: 5,29% — 10 ans: 6,75%
<i>Prêt hypothécaire</i>	Banques, caisses populaires et fiducies	Long terme	<ul style="list-style-type: none"> • Variable: 3,00% • Fermé (taux officiels^{b)}): <ul style="list-style-type: none"> — 1 an: 3,50% — 2 ans: 3,85% — 3 ans: 4,05% — 4 ans: 4,79% — 5 ans: 5,29% — 10 ans: 6,75%

a. Des taux beaucoup plus faibles s'appliquent pour la location d'une automobile en raison, notamment de la grande concurrence que se livrent les fabricants ces dernières années.

b. Ces taux peuvent faire l'objet de négociations. L'institution auprès de laquelle ces taux ont été obtenus offre en promotion le *petit taux de 5 ans* à 3,69%.

i) Les retards de paiements auprès des fournisseurs de biens ou services

Les Canadiens et les Québécois effectuent des transactions pour des biens et services que des fournisseurs leur livrent ou rendent, tout en portant le coût de ces transactions à leurs comptes. Le paiement peut être exigible à intervalles réguliers, pour des services tels la fourniture d'électricité, ou sur facturation, après un délai de grâce, par exemple pour des services d'entretien paysager.

ii) Le crédit sous forme d'impôts impayés

Le paiement des impôts s'effectue normalement soit par déductions à la source, dans le cas de salaires ou de revenus de retraite, soit par des acomptes provisionnels, pour des revenus tels les revenus d'entreprise, les revenus de placement, les revenus de location. Le paiement des impôts en retard entraîne une pénalité de 5% du montant dû au provincial et au fédéral, et un intérêt de 1% par mois de retard s'applique sur cette même somme⁴.

iii) Les contrats de services publics ou de services de communication

Les abonnements à des services publics tels la téléphonie mobile ou la cablodistribution proposent souvent des rabais aux clients qui prennent un abonnement sur une certaine période. Ces abonnements peuvent aussi prévoir le prêt ou la vente d'équipement électronique à des conditions très favorables, parfois gratuitement. Dans de telles circonstances, l'abonnement au service doit être perçu comme finançant partiellement l'équipement obtenu à peu de frais ou gratuitement. Bien que cette forme de financement n'apparaîtra pas dans les indicateurs d'endettement que nous examinerons à la section 3, elle pourra néanmoins constituer une part significative du budget des déboursés pour le niveau de vie et accentuer la vulnérabilité résultant de l'endettement de certains ménages.

iv) Emprunts auprès d'amis et de parents

En plus d'obtenir du crédit auprès des institutions financières, les individus et les ménages peuvent obtenir du crédit en contractant un prêt auprès d'un particulier. Il y a également de bonnes raisons de croire que la grande accessibilité du crédit auprès des institutions financière a réduit, au fil des ans, l'importance que ce type de crédit a pu avoir dans le passé.

Ce type de transaction est peu documenté. Les données de la comptabilité nationale pour 2010 nous apprennent néanmoins que les ménages canadiens détiennent en moyenne, parmi leur actifs, des hypothèques et des effets à court terme pour une valeur approximative de 1000\$⁵.

2. Les aspects contractuels et techniques du financement

Dans cette section, nous examinons les clauses contractuelles et autres aspects à considérer dans les décisions relatives aux différents modes de financement. Seront d'abord traitées les considérations qui s'appliquent à différents modes de financement, sinon à tous. Notre attention se portera ensuite sur les cartes de crédit et marges de crédit personnelles, deux modes de financement qui présentent plusieurs similitudes.

Les deux derniers articles de cette section concernent la location et le prêt hypothécaire.

A. Caractéristiques applicables à différents types de financement

Tous les modes de financement dont nous avons traités représentent, malgré leurs différences, un contrat, parfois implicite, entre le prêteur et l'emprunteur par lequel le premier met à la disposition du second des ressources financières, en retour de l'engagement du second à rembourser le capital et à payer le loyer

⁴. Au fédéral, la pénalité pourra être de 10% et le taux par mois de retard de 2%, si une pénalité de retard a déjà été imposée au cours des 3 années précédentes.

⁵. Statistique Canada, Comptes du bilan national, particuliers et entreprises individuelles, annuel (dollars), Tableau 378-0051

de ce capital, soit l'intérêt. Arrêtons-nous à considérer les aspects communs à tous les contrats de prêt.

i) Dossier de crédit et cote de crédit

Avant de consentir un prêt, ou parfois même de la maintenir en vigueur, le prêteur s'intéressera au dossier et à la cote de crédit de l'emprunteur. Des entreprises telles Equifax offrent ce type d'information aux individus et aux entreprises dans plusieurs pays. Le dossier de crédit comprend un ensemble d'informations au sujet d'un individu et de son expérience de crédit. On y trouve ce qui suit⁶:

- **Identification personnelle:** comprend l'information d'identification clé vos nom, adresse, date de naissance, et numéro d'assurance sociale (NAS)
- **Déclaration du consommateur:** permet au consommateur de rédiger une note relative à toute information sur son dossier
- **Information de crédit:** donne les détails de vos comptes de crédit et opérations et indique si les paiements sont faits à temps
- **Information bancaire:** comprend l'information sur votre historique de compte de banque et de chèques sans provisions
- **Information de dossier public:** comprend l'information sur les prêts garantis, les faillites ou les jugements
- **Recouvrements tiers:** comprend l'information de toute agence de recouvrement impliquée dans le recouvrement d'une dette
- **Interrogations:** comprend toutes les organisations ou particuliers qui ont demandé une copie de votre dossier de crédit ces trois dernières années.

La cote de crédit établie par Equifax est un chiffre entre 300 et 900 que la plupart de prêteurs canadiens utilisent pour déterminer le risque de crédit que présente un individu. La cote de crédit d'un individu est comparée à la distribution des nationale des pointages de crédit afin de déterminer dans quel percentile il se trouve. Si votre percentile est 48%, cela signifie que 48% des Canadiens ont une cote de crédit inférieure à la vôtre. Equifax diffuse également des statistiques sur les taux de défaillance observés pour différents intervalles de pointages de crédit. On retrouve à l'annexe 3.1 des informations tirées d'une publicité d'Equifax au sujet de son service de pointage de crédit.

ii) Remboursement et modalités de remboursement

Le remboursement d'un crédit sera d'abord fonction de son type et prévoira différentes modalités et certaines conséquences en cas de défaut de paiement.

- **Prêt à terme ou à demande.** Les *prêts à terme* sont des prêts qui prévoient le remboursement complet de la dette à une date précise. Les prêts hypothécaires et les prêts personnels sont des prêts à terme. Des remboursements échelonnés dans le temps sont planifiés pour atteindre ce résultat. Les *prêts à demande* ne prévoient pas d'échéance précise, mais le prêteur se réserve le

⁶. Site Web d'Equifax, questions fréquemment posées (<https://help-fr.equifax.ca/>)

droit de réclamer la totalité ou une partie du montant dû en tout temps. Les cartes de crédit et les marges de crédit personnelles sont des prêts à demande.

- **Périodicité des paiements.** Les paiements servant à rembourser une dette peuvent être fait à différentes fréquences. Les cartes de crédit, les marges de crédit et la plupart des prêts hypothécaires sont remboursés mensuellement.
- **Possibilités de surseoir à un paiement.** Un émetteur de cartes de crédit peut, à l'occasion, donner un congé de paiement aux détenteurs d'une carte de crédit pour un mois donné, par exemple le mois de janvier! Dans certains cas, il est également possible de demander un mois de répit pour le paiement d'un prêt hypothécaire. Les emprunteurs doivent s'assurer de bien remplir les conditions et de suivre la procédure indiquée dans ce cas.
- **Retards dans les paiements.** Les contrats de prêts prévoient souvent des pénalités dans le cas où un emprunteur néglige d'effectuer un paiement, sans qu'il ne s'agisse d'une possibilité de surseoir à un paiement identifiée ci haut. Dans le cas d'une carte de crédit, le retard dans un paiement peut entraîner la perte du bénéfice que représente un taux d'intérêt promotionnel. Des pénalités additionnelles peuvent être prévues si plus d'un retard se produisent au cours d'une même année. Il faudra aussi considérer l'incidence que ces retards auront sur la cote de crédit de l'emprunteur.

iii) Garanties additionnelles exigées de l'emprunteur

Certains prêts, on l'a vu plus tôt, exigent que l'emprunteur fournisse un actif en garantie pour obtenir le crédit demandé. Qu'il s'agisse d'un prêt garanti, tel le prêt hypothécaire, ou d'un prêt non garanti, par exemple un prêt auto, le prêteur peut exiger qu'un répondant serve de caution en cas de défaillance de l'emprunteur. Ce tiers devient alors une partie prenante au contrat de prêt et il s'engage à rembourser le prêteur si l'emprunteur y fait défaut.

iv) Variabilité du taux d'intérêt

Certains contrat de prêt stipulent que le taux est fixé pour la durée du prêt pour une période relativement longue, comme c'est le cas pour l'hypothèque à taux fixe. Il est également possible d'obtenir une marge de crédit hypothécaire à taux fixe pour une période qui peut varier de un à 10 ans. À l'opposé, on retrouve aussi plusieurs types de prêt dont le taux est variable, c'est à dire qu'il changera selon les modifications que subissent régulièrement les taux préférentiels des banques. Mentionnons, de façon particulière les prêts hypothécaires à taux variable et la plupart des marges de crédit. Un changement important qu'on a observé depuis l'an 2000 au Canada et au Québec est l'importance accrue des prêts à taux variable qui représentent maintenant environ le tiers de toutes les dettes des ménages. Cet aspect sera discuté plus à fond à la section 3.

v) Les taux d'intérêt promotionnels

Les entreprises de services financiers se livrent ces années-ci une concurrence féroce pour s'accaparer des parts additionnelles sur le marché du crédit et du financement. Cette situation est propice à la prolifération des taux d'intérêt promotionnels que pratiquement tous les prêteurs sont susceptibles d'offrir, qu'il s'agisse des émetteurs de cartes de crédit et de marge de crédit, les prêteurs hypothécaires, les marchands et détaillants qui offrent du crédit, ...

Ces taux promotionnels peuvent être soumis à certaines conditions, telle une durée limitée, dans le cas d'un émetteur de carte de crédit, ou la renonciation à certaines modalités, telle la possibilité de surseoir à un paiement dans le cas d'un prêt hypothécaire.

B. Aspects particuliers pour les cartes de crédit et les marges de crédit

Bien qu'il importe de bien les distinguer, les cartes de crédit et les marges de crédit présentent plusieurs similitudes. En fait, certains émetteurs de marges de crédit remettent aux détenteur une carte de crédit qu'ils utilisent pour effectuer des achats ou obtenir des avances de fonds.

i) Le titulaire et les détenteurs additionnels

Le titulaire principal d'une carte de crédit est la personne au nom de qui le compte a été ouvert par l'institution financière. La convention du titulaire rend celui-ci responsable des achats et avances de fonds portés au compte de la carte de crédit ou de la marge de crédit.

Certaines cartes de crédit permettent de désigner un des détenteurs additionnels qui reçoivent leur propre carte et peuvent s'en servir en portant les transactions au compte de la carte. Les détenteurs additionnels sont solidairement responsables du montant total porté au compte de la carte. De plus, dans certains cas, cette responsabilité se poursuit même après que le détenteur additionnel ait remis sa carte à l'institution financière, et ce tant que le solde de la carte n'a pas été complètement payé.

ii) Le coût total de crédit

Le coût total de crédit pour une carte de crédit ou une marge de crédit est principalement constitué de l'intérêt, mais comprend aussi d'autres frais

- **Intérêts.** Les taux d'intérêt sur les cartes de crédit fluctuent entre 10% et 30%. Pour une carte de crédit, l'intérêt n'est calculé que sur les avances de fonds et les achats effectués lorsque le solde de la carte, apparaissant au dernier relevé de compte, n'a pas été complètement payé. Dans le cas d'une marge de crédit, le taux d'intérêt est plus faible et est déterminé en additionnant une prime qui peut varier de 1% à 5% au *taux préférentiel* de la l'institution financière à tout moment donné. Le taux préférentiel est le taux qu'une institution financière exige de ses meilleurs client pour des prêts à court terme. Pour une marge de crédit, des frais d'intérêt sont toujours applicables dès que des achats ou des avances de fonds sont portés au compte du détenteur.
- **Frais annuels/Rabais ou primes-récompenses.** Les frais annuels applicables à un carte de crédit varient généralement entre 0\$ et 175\$. Certaines cartes prévoient de plus le versement de remises en argent ou de primes qui fluctuent en fonction du montant total des achats portés au compte au cours de l'année, ce qui vient réduire le coût total du crédit.
- **Assurances.** Tout comme c'est le cas pour les prêts hypothécaires, les titulaires de marges de crédit et de cartes de crédit peuvent souscrire des assurance de personnes qui prévoient le remboursement du solde en cas de décès ou le versement des paiements en cas d'invalidité ou de perte d'emploi.

iii) Services associés

Les détenteurs de cartes de crédit peuvent bénéficier de services particuliers.

- **Garanties sur les achats.** Cette garantie peut couvrir la perte ou la détérioration d'objets achetés avec la carte de crédit au cours d'une période limitée, suite à l'achat. Elle peut aussi consister en une prolongation de la garantie offerte par le fabricant du bien; on spécifiera généralement une durée limite pour cette garantie additionnelle.
- **Assurance-voyage.** (À compléter)
- **Alertes de crédit.** Ce service permet au titulaire de la carte d'être informé des changements qui surviennent dans leur dossier de crédit ou leur cote de crédit. Des frais mensuels additionnels sont généralement exigés pour ce service.
- **Service de signalement de vol ou pertes de cartes.** Ce service permet d'inscrire toutes les cartes d'identification et de crédit d'un individu; advenant la perte ou le vol des cartes, le titulaire rapporte l'événement à une centrale qui prend en charge la responsabilité d'aviser tous les émetteurs concernés afin de limiter les impacts.

iv) Paiements

Les paiements sur les cartes et les marges de crédit s'effectuent sur une base mensuelle.

- **Paiement minimum.** Dans le cas des cartes de crédit, le paiement minimum représente habituellement un taux de 2% ou 3% du solde établi à la date de clôture du cycle mensuel de facturation. Mentionnons cependant que depuis 2011, Desjardins a rehaussé à 5% le paiement minimum sur les cartes VISA Desjardins. Le paiement minimum sur une marge de crédit peut également représenter un % du solde du dernier état de compte. On trouve aussi des marges de crédit hypothécaire pour lesquelles le paiement minimum est calculé en additionnant les montants des intérêts et de la prime d'assurance portés au compte durant le mois.
- **Ordre d'imputation des paiements.** La convention du titulaire de la carte stipule dans quel ordre les paiements effectués sont appliqués aux différents montants portés au compte. On peut consulter à la figure 3.2 la clause relative à l'affectation des paiements sur la convention régissant l'utilisation de la carte de crédit RBC Banque Royale.

v) Délai de grâce et condition pour en bénéficier

Le délai de grâce est le nombre minimum de jours qui doit s'écouler entre la date de clôture du cycle de facturation et le moment où le paiement minimal est exigible. De plus, l'institution financière ne peut pas réclamer d'intérêts sur les achats de biens ou services effectués durant le cycle de facturation si l'emprunteur paie en totalité le solde impayé du compte de la carte de crédit au plus tard à la date prévue.

Le délai de grâce de 21 jours est une exigence du *Règlement sur les pratiques commerciales en matière de crédit*, un règlement qui s'applique à la Loi sur les Banques et aux autres lois régissant les institutions financières à charte fédérale⁷.

FIGURE 3.2

AFFECTATION DES PAIEMENTS - CARTES DE CRÉDIT DE LA BANQUE ROYALE^a**Affectation des paiements**

Lorsque vous faites un paiement, nous en affecterons le montant qui correspond à votre paiement minimum, premièrement aux intérêts et deuxièmement aux frais. Nous affecterons le reste du paiement minimum à votre nouveau solde, en commençant généralement avec les montants assujettis au taux d'intérêt le plus bas, avant les montants assujettis à des taux d'intérêt plus élevés.

Si vous payez un montant supérieur à votre paiement minimum, nous affecterons le montant qui dépasse le paiement minimum au reste de votre nouveau solde. Si les divers montants qui constituent votre nouveau solde sont assujettis à des taux d'intérêt différents, nous affecterons votre paiement excédentaire dans la proportion qu'occupe chacun des montants par rapport au reste de votre nouveau solde. Si le même taux d'intérêt est applicable à la fois à une avance de fonds (qui ne donne jamais droit à une période sans intérêt et délai de grâce) et à un achat, nous affecterons votre paiement à l'avance de fonds et à l'achat suivant une méthode proportionnelle similaire.

Si vous avez payé un montant supérieur à votre nouveau solde, nous affecterons tout paiement qui dépasse le nouveau solde aux montants ne figurant pas encore sur votre relevé mensuel, selon la méthode énoncée ci-dessus.

Les sommes créditées à la suite de retours ou de rajustements sont généralement affectées aux opérations de type similaire en premier, puis deuxièmement aux intérêts et aux frais, et le reste aux autres montants dus, suivant la même méthode dont nous nous servons pour affecter les paiements supérieurs au paiement minimum.

a. RBC Banque Royale, Convention régissant l'utilisation de la carte de crédit RBC Banque Royale, juin 2011

vi) États de compte

Les titulaires des cartes et des marges de crédit reçoivent à chaque mois un état de compte de l'émetteur qui présente en détail toutes les transactions, soit les achats, les avances de fonds, les paiements, les intérêts et les frais chargés depuis l'établissement du relevé précédent. Le relevé indique également le montant du paiement minimal ainsi que la date d'échéance que le titulaire doit respecter s'il veut bénéficier du délai de grâce. Le titulaire peut recevoir ce relevé de compte par la poste ou le recevoir sous forme électronique. Il est aussi possible de consulter en tout temps des informations en ayant recours au service bancaire par Internet de l'institution qui a émis la carte ou la marge de crédit.

C. Aspects particuliers dans le cas de la location

Le financement par crédit bail ou location implique certaines particularités que nous examinons ci bas. Lorsqu'on l'assimile à un mode de financement, le crédit-bail peut être vu un financement sur une période donnée, la durée de la location, au cours de laquelle l'emprunteur rembourse, soit par paiement initial

⁷. Gouvernement du Canada, Ministère de la Justice.
<http://laws-lois.justice.gc.ca/fra/reglements/DORS-2009-257/page-1.html#h-3>

ou versements réguliers, une partie du prêt qui correspond à la dépréciation du bien qui se produit au cours de la durée de ce prêt. Tout au long de prêt, l'emprunteur assume des frais d'intérêt qui dépendent des conditions de crédit au moment de la signature du contrat.

i) Valeur résiduelle

La valeur résiduelle est la valeur estimée du bien loué à l'échéance du contrat de location. Le locataire aura généralement la possibilité d'acquérir le bien loué en défrayant cette valeur. Dans le cas d'une automobile, on observe une diminution annuelle beaucoup plus importante lorsque la durée du contrat est plus courte, par exemple pour un contrat de 2 ans, par rapport à un contrat de 4 ans.

ii) Assurance du bien

Les contrats de location imposent à l'emprunteur l'obligation de souscrire une assurance de dommage qui rencontre les seuils minimaux de protection stipulés au contrat. Par exemple, pour une assurance automobile, on pourra exiger que le montant de la responsabilité civile soit d'au moins 1 million de dollars et que la franchise n'excède pas 1000\$.

iii) Entretien du bien

Les contrats de location prévoient que les coûts d'entretien et de réparation sont à la charge du locataire qui doit suivre les recommandations du fabricant quant à l'entretien du bien.

iv) Condition du bien à la remise

Les contrats de location prévoient également que le locataire doit remettre le bien, à l'échéance, dans des conditions d'usure et de détérioration normale, faute de quoi il pourra être tenu de payer le coût des dommages attribuables à l'usure ou la dépréciation excessive.

v) Paiements de location

Les paiements de location se font périodiquement, généralement à chaque mois. Contrairement aux autres modes de financement, un paiement de location est assujéti à la taxe de vente provinciale et fédérale. Mentionnons, cependant, que le prix de l'article loué, qui sert de base pour le calcul du paiement de location, n'inclut pas les taxes de vente.

D. Aspects particuliers du prêt hypothécaire

Considérons, pour compléter cette section, les différentes caractéristiques des prêts hypothécaires.

i) L'échelonnement de l'emprunt, ou période d'amortissement

L'échelonnement de l'emprunt, ou période d'amortissement, est la durée sur laquelle s'étale le remboursement complet de l'emprunt. L'amortissement peut s'échelonner généralement entre 15 et 30 ans.

ii) Le terme de renégociation

Il s'agit de la période durant laquelle le taux d'intérêt en vigueur sur un emprunt s'applique. À l'échéance de cette période, l'emprunteur doit renouveler son hypothèque et la durée de celle-ci selon le taux d'intérêt en vigueur. On peut consulter au tableau 3.1 les taux en vigueur dans une banque à charte canadienne en octobre 2011.

iii) L'hypothèque ouverte et l'hypothèque fermée

L'hypothèque ouverte est un prêt que l'emprunteur peut rembourser en totalité avant l'échéance, sans subir de frais supplémentaires. À l'opposé, l'hypothèque fermée ne permet pas le remboursement du prêt avant l'échéance, à moins que l'emprunteur débourse une pénalité correspondant habituellement à trois mois d'intérêt. L'institution prêteuse peut également permettre le renouvellement anticipé d'une hypothèque fermée si l'emprunteur lui verse une compensation pour le manque à gagner, s'il y a lieu.

iv) Le remboursement anticipé et les détenteurs d'une hypothèque fermée

Même si le détenteur d'une hypothèque fermée ne peut pas rembourser cette dernière en totalité avant l'échéance sans subir de pénalité d'intérêt, il pourra néanmoins réduire de façon importante la période d'amortissement du prêt et le montant global des intérêts à payer. Pour ce faire, il doit se prévaloir des modalités de remboursement anticipé offertes par plusieurs institutions. On rencontre deux types de modalités:

v) Le versement forfaitaire de capital

Le versement forfaitaire de capital permet à l'emprunteur de déposer, en plus des versements prévus, un montant forfaitaire qui s'appliquera au solde de la dette hypothécaire. Les institutions prêteuses limitent généralement cette possibilité à un pourcentage annuel de 10%, par rapport à la somme empruntée initialement.

vi) L'augmentation du versement périodique

Augmenter jusqu'à concurrence d'un certain pourcentage le versement périodique, chaque année, permet de réduire la durée du prêt et le montant d'intérêt. Une banque à charte canadienne peut offrir la possibilité d'augmenter, chaque année, en une occasion, le versement d'un pourcentage pouvant atteindre 10%. Cette institution permet aussi de réduire ultérieurement le montant du versement, à condition que le remboursement total de l'emprunt ait lieu au cours de la période d'amortissement initialement prévue.

vii) L'hypothèque assurée et l'hypothèque conventionnelle

Les institutions prêteuses tiennent à faire assurer auprès de la SCHL tout prêt hypothécaire qui représente plus de 80% de la valeur de la propriété. Le coût de cette assurance doit être assumé par l'emprunteur et s'ajoute au montant du prêt hypothécaire. Le tableau 3.2 contient les primes qu'exige la SCHL en ce qui touche les maisons neuves et celles qui ont déjà été habitées. Les primes sont plus élevées dans le cas des maisons neuves que dans le cas des maisons qui ont déjà été habitées. Cela s'explique par le fait que la SCHL effectue à différents moments des inspections des maisons en cours de construction. À cette occa-

sion, la SCHL s'assure que les maisons sont conformes au Code national du bâtiment.

TABLEAU 3.2

LES PRIMES EXIGÉES PAR LA SCHL POUR ASSURER UN PRÊT HYPOTHÉCAIRE

Montant du prêt en % de la valeur de la propriété		Prime pour une maison neuve	Prime pour une maison déjà habitée
De	À		
90 %	95 %		
85 %	90 %	3,0 %	2,5 %
80 %	85 %	2,5 %	2,0 %
75 %	80 %	2,0 %	1,5 %
Moins de 75 %		1,5 %	1,0 %

viii) D'autres caractéristiques possibles d'une hypothèque

La vive concurrence que se livrent les institutions financières et l'évolution constante des besoins des ménages canadiens et québécois amènent les institutions prêteuses à proposer régulièrement de nouveaux types d'hypothèques. En voici deux:

ix) L'hypothèque à taux variable

Comme son nom l'indique, l'hypothèque à taux variable est une hypothèque de longue durée dont les taux sont variables. Une telle option peut s'avérer particulièrement intéressante au moment où l'on prévoit une baisse des taux hypothécaires. Il sera donc possible pour l'emprunteur de bénéficier de cette tendance sans devoir renouveler régulièrement une hypothèque à très court terme, ce qui entraînerait des frais.

x) L'hypothèque inversée

L'hypothèque inversée est un contrat hypothécaire qui permet au propriétaire d'obtenir un prêt qui fait l'objet de sommes reçues à intervalles réguliers par ce dernier pendant une période déterminée. Ces sommes correspondent à un prêt et s'ajoutent, avec les intérêts de l'emprunt antérieur, au capital de l'hypothèque. Une telle hypothèque sera généralement remboursée par la mise en vente de la propriété et attirera les propriétaires retraités désirant continuer à habiter leur maison tout en profitant de l'avoir net et d'un revenu périodique. L'hypothèque inversée peut aussi constituer une solution de rechange pour les propriétaires qui éprouvent des difficultés à faire face à un taux hypothécaire très élevé. Dans ce cas, l'institution prêteuse peut accepter que les versements de l'hypothèque soient moins élevés que la somme requise pour payer les intérêts. Pour compenser, le prêteur ajoute au capital de l'emprunt un certain montant correspondant aux intérêts impayés, et ce, à chaque période.

ANNEXE 3.1

LE SYSTÈME DE POINTAGE DE CRÉDIT D'EQUIFAX

Pointage de crédit

Recevez votre pointage de crédit ainsi que votre dossier de crédit **Equifax Canada**. Soyez au fait de votre pointage de crédit et mesurez ainsi votre niveau de risque financier et votre situation financière.

Obtenez votre pointage de crédit Equifax Canada et recevez de plus une copie de votre dossier de crédit actuel, vous offrant ainsi une vue d'ensemble de votre situation financière.

Commandez dès aujourd'hui votre pointage de crédit Equifax Canada et profitez :

- D'un **accès instantané** à vos dossier et pointage de crédit Equifax en ligne;
- De **graphiques personnalisés** établissant votre positionnement national comparativement aux autres consommateurs;
- D'une **explication détaillée** de votre pointage de crédit et de la façon dont les prêteurs vous perçoivent;
- De **conseils** sur les façons d'améliorer votre pointage de crédit;
- D'un **accès illimité** à vos dossier et pointage de crédit pendant 30 jours.

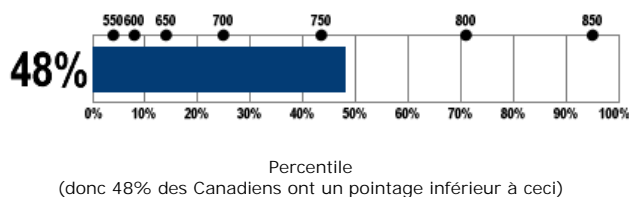
Cote de crédit : pointage FICO®

Le pointage FICO® est un chiffre entre 300 et 900 que la plupart de prêteurs canadiens utilisent pour déterminer le risque de crédit que vous présentez.

Plus votre pointage de crédit est élevé, plus il est probable que votre prêt sera accordé ou que vous aurez un taux avantageux.

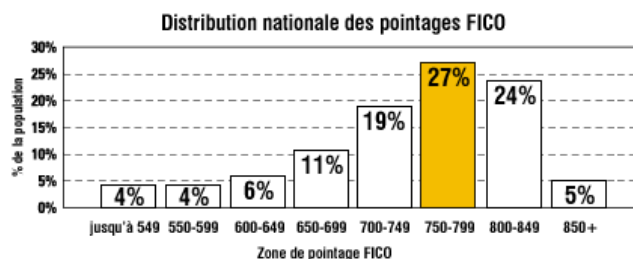
Exemple de pointage de 760

Voici quelques uns des renseignements qui sont transmis dans le rapport explicatif (3 pages imprimables)

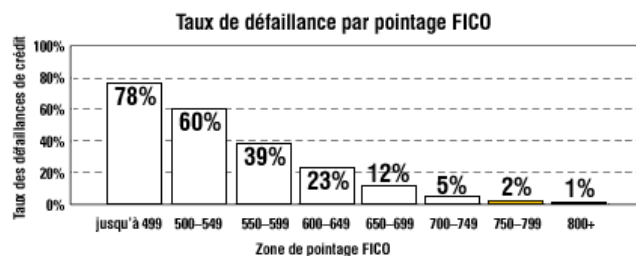


Extrait : *Ce pointage est légèrement inférieur au pointage moyen des consommateurs canadiens, bien que la plupart des prêteurs considèrent qu'il s'agit d'un bon pointage.*

ANNEXE 3.1

LE SYSTÈME DE POINTAGE DE CRÉDIT D'EQUIFAX⁸ (Suite)

Ce diagramme illustre le pourcentage de Canadiens qui ont un pointage dans des zones de pointage spécifiques de FICO. Le pointage de 760 place cette personne dans la zone au même titre que 27% de la population totale.



Ce diagramme illustre le taux de défaillance (ou risque de crédit) associé à la zone de pointage FICO sélectionnée.

Le taux de défaillance est le pourcentage d'emprunteurs qui atteignent 90 jours de retard ou pire (comme une faillite ou une radiation de compte) pour n'importe quel compte de crédit sur une période de deux ans.

Le graphique illustre la puissance prédictive des pointages FICO. C'est pourquoi les prêteurs s'y fient pour prendre des décisions de crédit.

Comment améliorer votre cote de crédit...

Le rapport FICO inclut également les facteurs qui affectent le pointage et indique comment améliorer ce pointage pour ainsi être éligible à des prêts et même à des taux d'intérêts plus avantageux.

⁸. Site web du Réseau juridique du Québec :
<http://www.avocat.qc.ca/rapportdecredit.htm#>