



CAISSE D'ÉCONOMIE STRATHCONA

COMMUNIQUÉ

Mars 2004



DES CHANGEMENTS DANS L'AIR

COMMUNIQUÉ : NOUVEAU FORMAT ?

Le communiqué mensuel de la Caisse d'économie Strathcona et, avant lui, le communiqué de la Caisse d'économie PAPT, accompagne le relevé de la caisse d'économie depuis plusieurs décennies. Mais des changements sont imminents.

Il y a quelques jours, la Fédération Desjardins nous a signifié qu'à compter du 1^{er} avril de cette année, les relevés de la plupart de nos membres leur seraient expédiés directement par la Fédération. Seuls les documents émanant de Desjardins accompagneront éventuellement ces relevés.

Jusqu'à ce mois-ci, Desjardins préparait les relevés mensuels sur son système central informatisé et les expédiait en vrac à notre succursale de Kirkland, accompagnés par les chèques tirés par nos membres. Notre personnel se chargeait de vérifier les chèques, les classait avec leur relevé respectif, mettait le tout sous enveloppe en y ajoutant le communiqué et d'autres annonces (telles que celle de l'assemblée générale qui accompagne le présent relevé), et mettait les enveloppes à la poste.

Les membres qui tirent des chèques sur leur compte courant apprécient de recevoir ces chèques gratuitement chaque mois. À notre demande, Desjardins a accepté **pour le moment** de nous permettre de continuer à offrir ce service. Nous continuerons donc de recevoir les chèques et les relevés de nos membres qui utilisent leur privilège de chèques. Mais Desjardins refuse catégoriquement de nous autoriser à traiter les relevés des autres membres de la même façon.

Nous sommes très préoccupés par la disparition de ce moyen de garder le contact avec nos membres et par la possible élimination du retour des chèques.

Nous avons été pris de vitesse par la soudaineté de ce changement-surprise qui nous est imposé et nous ne sommes pas encore en mesure de donner à nos membres des indications sur l'avenir de cette publication. Nous pouvons cependant les assurer que nous étudions d'urgence différentes options qui nous permettront de garder le contact avec eux. Affaire à suivre : nous communiquerons sous peu avec vous.

CHÈQUES SANS PROVISION

La plupart de nos membres savent sans doute que l'un des rares frais de gestion qui ne sont pas couverts par nos frais forfaitaires mensuels de 1,25 \$ est la pénalité pour chèque sans provision. Ce taux est passé à 10 \$ par chèque refusé et retourné à la caisse d'économie, auxquels s'ajoutent 10 autres dollars si le chèque doit être retourné à son signataire. Le taux en vigueur jusqu'à présent était de 5 \$ pour le refus et de 15 \$ pour le retour au membre.

ANNÉE FINANCIÈRE

La Caisse d'économie Strathcona tiendra son assemblée générale le mardi 22 avril 2004 à 16h30. Cette assemblée est rendue nécessaire par le changement de notre année financière, qui est maintenant alignée sur l'année civile pour uniformiser les opérations de toutes les organisations affiliées à Desjardins.

La loi stipule qu'une assemblée générale doit être tenue chaque année financière. Notre assemblée générale annuelle a eu lieu en décembre dernier, après la clôture de notre année financière traditionnelle au 31 août 2003. Nous avons terminé une année financière bien abrégée le 31 décembre 2003 et commencé une nouvelle année financière le 1^{er} janvier 2004 qui, elle, sera complète. L'assemblée générale du mois prochain clôturera donc la mini-année s'étendant du 1^{er} septembre au 31 décembre 2003.

Au cours de cette assemblée, le président, le conseil de vérification et de déontologie, ainsi que le vérificateur soumettront leur rapport aux membres. Mais il n'y aura pas d'élections ni de réception après l'assemblée.

Ne manquez pas de vous joindre à nous au siège de l'APEQ à Kirkland.

TAUX EN VIGUEUR

PRÊTS PERSONNELS	8,75 %
PRÊTS DE CONSOLIDATION	10,75 %
MARGE DE CRÉDIT	6,75 %
PRÊTS HYPOTHÉCAIRES	
1 an (ouvert)	5,50 %
2 ans (fermé)	4,25 %
3 ans (fermé)	4,50 %
4 ans (fermé)	4,75 %
5 ans (fermé)	4,60 %
DÉPÔTS À TERME *	
6 mois	1,75 %
1 an	2,50 %
2 ans	2,75 %
3 ans	3,00 %
4 ans	3,25 %
5 ans	3,75 %

* 2 000 \$ minimum. Taux sujets à changement sans préavis.

Intérêt mensuel : moins 0,25 % . (034)

PRÊTS HYPOTHÉCAIRES : NOUVELLES RÈGLES

EMPRUNTS HYPOTHÉCAIRES

À compter du 1^{er} mars, acheter une maison est plus facile pour les Canadiens, surtout si c'est leur première. La Société canadienne d'hypothèques et de logement a annoncé un assouplissement des règles régissant les mises de fonds sur les achats de logements résidentiels et ce à un moment où les taux d'intérêt sont très bas.

Deux types d'emprunt hypothécaire sont disponibles au Canada : l'hypothèque traditionnelle et l'hypothèque de la Loi nationale sur l'habitation (LNH). Ces deux types d'emprunt sont offerts par les institutions financières privées, telles que la Caisse d'économie Strathcona.

Un prêt hypothécaire traditionnel est consenti par un prêteur privé à un acheteur qui investit une certaine mise de fonds dans la propriété. Habituellement, le prêteur exige que l'emprunteur effectue une mise de fonds équivalente à au moins 25 % de la valeur de la propriété. C'est ce type d'emprunt pour lequel vous trouverez les taux d'intérêt au verso.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) a été créée au début du 20^e siècle pour aider les Canadiens à acheter et entretenir un logement décent. La Loi nationale sur l'habitation (adoptée en 1954) a instauré une hypothèque permettant d'acheter un logement avec une mise de fonds plus modeste.

La loi permettait à l'acheteur de verser une mise de fonds équivalente à 5 % seulement du prix du logement, et d'emprunter les 95 % restant auprès d'une institution financière participant au programme. La SCHL protégeait le prêteur en lui garantissant une assurance sur l'hypothèque au frais de l'emprunteur.



Bonnes nouvelles aussi pour les copropriétaires

Selon les nouvelles règles annoncées la semaine dernière par la SCHL, l'acheteur est toujours tenu de verser une mise de fonds de 5 % de la valeur de la maison, mais c'est au niveau de la provenance de ce dépôt que se situe l'assouplissement des règles : alors que, précédemment, ce pourcentage devait être payé comptant, il peut maintenant provenir de n'importe quelle autre source, y compris les programmes d'encouragement à l'achat et les emprunts offerts par les institutions financières.

Mais attention : on n'a rien sans rien. Pour les acheteurs qui apportent leur propre mise de fonds, le coût de l'hypothèque de la SCHL demeure inchangé (3,25 % de

l'hypothèque totale s'ajoute à l'emprunt, remboursable sur la période d'amortissement). Mais les acheteurs qui se prévalent des nouvelles règles devront verser une prime de 3,4 %. Dans tous les cas, pour bénéficier d'un prêt hypothécaire au titre de la Loi sur l'habitation, l'emprunteur doit faire la preuve que le pourcentage de ses dettes par rapport à son revenu lui permettront de rembourser son emprunt.

TAUX D'INTÉRÊT



Constructions en hausse, intérêts en baisse

Les taux d'intérêt sur un emprunt hypothécaire de 5 ans sont à leur plus bas depuis les années 1940. La Caisse d'économie Strathcona offre actuellement un prêt hypothécaire fermé de 5 ans au taux de 4,6 %, qui se compare favorablement à la moyenne nationale canadienne située juste en dessous de 5 %. Selon les chiffres publiés par la Banque du Canada, les taux hypothécaires n'ont pas été aussi bas depuis 1951. Mais ils ont cependant été bien plus élevés : en mars 1982, le taux d'intérêt moyen sur une hypothèque de 5 ans atteignait 19,41 % !

Le remboursement d'un emprunt de 1000 \$ amorti sur 25 ans au taux actuel de 4,6 % représenterait des versements mensuels de 5,62 \$. Avec un point de pourcentage de plus, le versement s'établirait à 6,20 \$ et, à 6,6 % d'intérêt, il atteindrait 6,81 \$. En 1982, ce même emprunt de 1000 \$ aurait coûté 15,98 \$ par mois.

LE PRIX DES MAISONS

La mauvaise nouvelle pour les acheteurs d'une première maison est que leur prix n'a jamais été aussi élevé. La poussée récente sur le marché immobilier est très profitable pour les propriétaires de logements résidentiels, qui ont vu la valeur de leur investissement augmenter à un rythme remarquable. Depuis le début de 2001, le prix moyen de vente d'une maison a grimpé de 23 %.

Malgré cela, Craig Alexander, du Groupe financier TD, affirme : « La bonne nouvelle est que, même avec la récente hausse des prix, l'acquisition d'une maison demeure plus abordable que par le passé. » Il ajoute que, au cours de la dernière décennie, le coût d'achat d'une maison est tombé par rapport au coût de la location.

Si vous êtes à la recherche d'un emprunt hypothécaire, consultez les taux que vous offre votre caisse d'économie.