

**L'innovation financière au
service de l'habitation
communautaire:**

**L'accès à la propriété dans
un cadre coopératif**



Problématique:

**L'accès à la propriété se révèle
de plus en plus difficile pour les
ménages à revenu moyen**

Contexte:

Taux d'accession à la propriété (2015)

- Canada 69%
- Québec 62%

Augmentation du prix moyen des propriétés (2000 à 2010)

- Québec 138.64%
- Gatineau 100,00%
- Montréal 87.85%
- Sherbrooke 71.32%
- Saguenay 68.14%
- Trois-Rivières 58.41%

Augmentation de la rémunération moyenne (2000 à 2010)

- Province de Québec 26,00%

Solution:

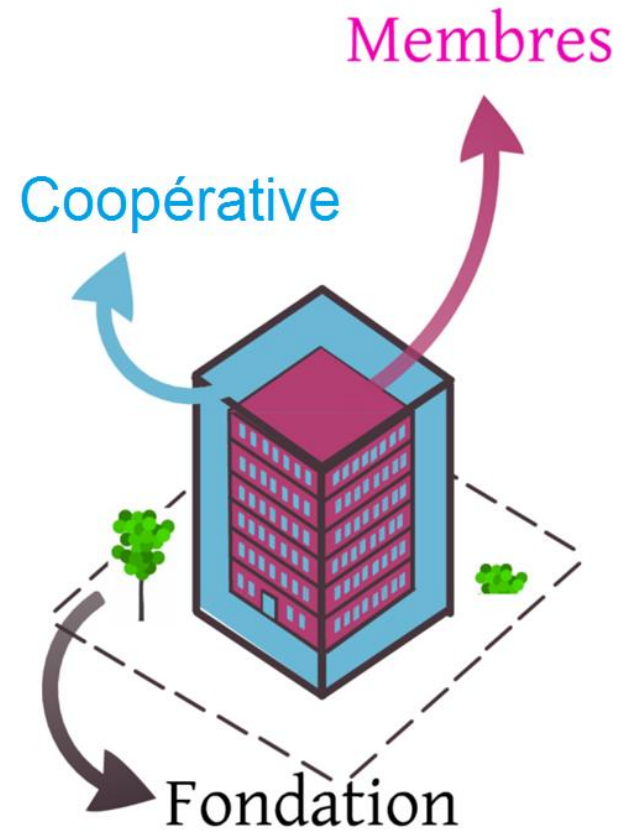
**Coopérative à capitalisation
individuelle (CCI)**



Enjeux:

- **Pérennité mission**
- **Intergénérationnelle**
- **Autonomie du modèle**

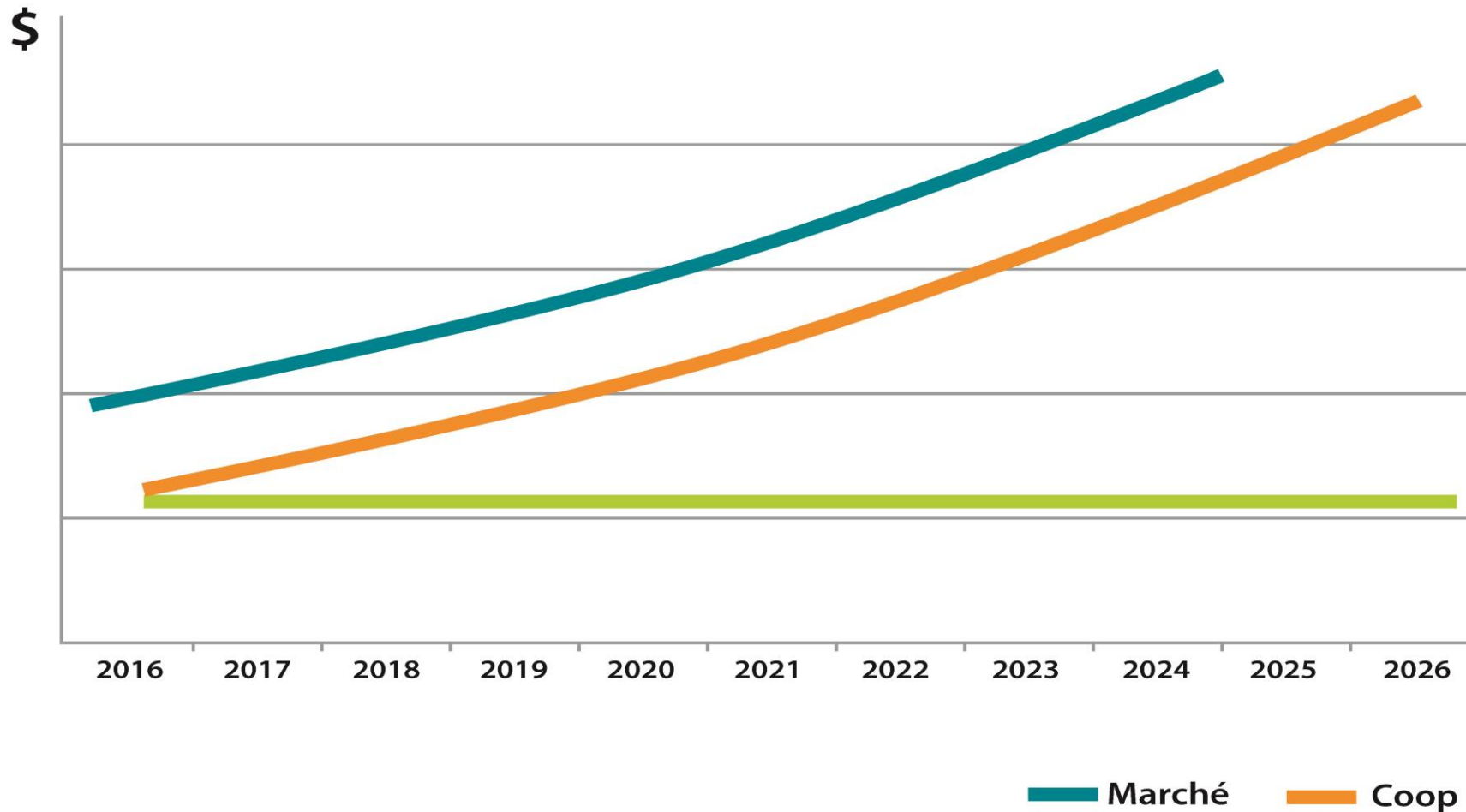
Cadre juridique:



Cadre financier:

- **Mise de fonds du FCAP**
- **Prix de revente paramétré**
- **Plus-value partagée**
 - **50% FCAP**
 - **40% Membre**
 - **10% Coopérative**

Évolution des valeurs dans le temps:





Un exemple: Havre des pins

Achat d'une unité au montant de 150 000 \$	
Estimation-valeur d'un comparable sur le marché	250 000 \$
Coût de réalisation	200 000 \$
Contribution FCAP (25 % du coût)	50 000 \$
Prix de l'unité - membre	150 000 \$
Mise de fonds - membre (5%)	7 500 \$
Hypothèque	142 500 \$

**10 ans plus tard, vente de l'unité
au prix de 201 600 \$ (+/- 3%)**

Prix de vente	201 600 \$
Prix d'achat	(150 000 \$)
Plus-value sur l'unité	51 600 \$
FCAP (50 %)	25 800 \$
Propriétaire (40 %)	20 640 \$
Coopérative (10 %)	5 160 \$

Équité à la revente (10 ans plus tard)	
Prix de vente	201 600 \$
Portion Fondation	(25 800 \$)
Portion Coopérative	(5 160 \$)
Solde hypothécaire *	(97 800 \$)
Équité à la revente (vendeur)	72 840 \$

* Basé sur un taux de 3% sur un terme de 25 ans

Analyse comparative



	FCAP	CONVENTIONNEL
ACHAT	150 000 \$	250 000 \$
MISE DE FONDS	7 500 \$	12 500 \$
FINANCEMENT	142 500 \$	237 500 \$
AMORTISSEMENT	25 ANS	25 ANS
TAUX	3%	3%
MENSUALITÉ HYPOTHÉCAIRE	675 \$	1 124 \$
FRAIS DE CONDO	216 \$	237 \$
TAXES	135 \$	135 \$
ELEC/ASS/CHAUF	140 \$	140 \$
COÛT MENSUEL MOYEN	1 166 \$	1 636 \$

Taux d'effort:

	FCAP	CONVENTIONNEL
25%	52 800 \$	66 700\$
30%	44 000 \$	55 600 \$

Un écart de l'ordre de +/- 25 %

	FCAP	CONVENTIONNEL
ACHAT	150 000 \$	250 000 \$
MISE DE FONDS	7 500 \$	12 500 \$
FINANCEMENT	142 500 \$	237 500 \$
AMORTISSEMENT	25 ANS	25 ANS
TAUX	3%	3%
VALEUR DE REVENTE	201 600 \$	335 980 \$
SOLDE HYPOTHÉCAIRE	97 800 \$	162 965 \$
ÉQUITÉ	72 840 \$	173 015 \$
RENDEMENT	25,53 %	30,05 %
ÉQUITÉ	132 840\$	173 015 \$
RENDEMENT	33,30 %	30,05 %