



## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Baisse des mises en chantier d'habitations

*Le repli sur le marché des collectifs vient annuler la hausse sur celui de l'individuel*

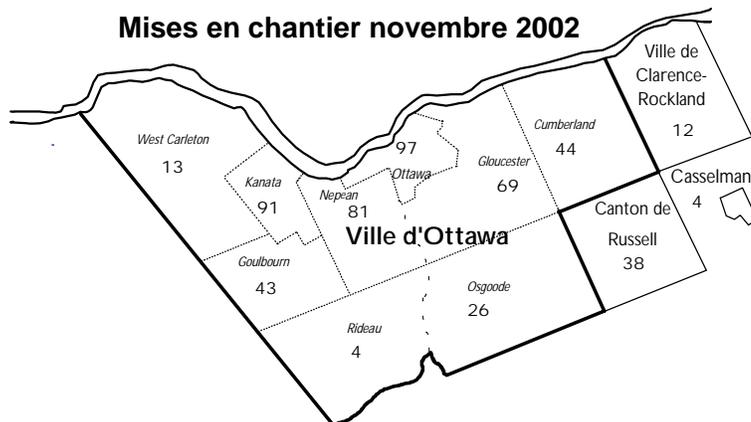
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a chuté de 24 %, passant de 8 000 (chiffre révisé), en août, à 6 100, en septembre. Cette diminution fait suite à deux augmentations mensuelles consécutives (juillet et août).
- Toujours en septembre, 560 logements ont été mis en chantier dans la région, soit 2,8 % de moins qu'au même mois en 2001. Ce chiffre est toutefois de 35 % supérieur à la moyenne des mois de septembre des dix dernières années (415).
- Un affaiblissement de l'activité dans le secteur des collectifs est venu annuler l'effet de l'accélération observée dans celui des logements individuels. Les mises en chantier de logements collectifs sont tombées de 27 % en glissement annuel, tandis que celles de maisons individuelles ont crû de 26 %. Au chapitre des collectifs, le recul des mises en chantier de logements en copropriété, de jumelés et d'appartements l'a emporté sur la progression enregistrée du côté des maisons en rangée en propriété absolue.
- Pour le quatrième mois d'affilée, en septembre, aucune habitation en copropriété n'a été mise en chantier, alors qu'au mois correspondant de 2001, on avait commencé la construction de 32 maisons en rangée et de 24 appartements destinés à la copropriété.
- Malgré le ralentissement relevé en septembre, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs au 30 septembre dépasse de 35 % celui de 2001. Les mises en chantier d'appartements en copropriété et d'appartements locatifs ont presque doublé.
- Grâce au grand bond qu'ont fait les mises en chantier de maisons individuelles en septembre, leur nombre cumulatif devance maintenant de presque 4 % celui de l'an passé après neuf mois d'activité.

VOLUME 5, NUMÉRO 8  
NOVEMBRE 2002

#### SOMMAIRE

<b>MARCHÉ DU NEUF</b>	<b>1</b>
<i>Le repli sur le marché des collectifs vient annuler la hausse sur celui de l'individuel</i>	
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>	<b>6</b>
<i>Hausse des ventes en septembre</i>	
<b>TABLEAUX</b>	
1. Aperçu économique	2
2. Mises en chantier et achevements - Offre et demande	3
3. Mises en chantier par secteur	4
4. Ventes de logements neufs	5
5. Maisons individuelles et jumelées neuves écoulées, selon la fourchette de prix	5
6. Prix des maisons individuelles écoulées, par catégorie	5
7. Ventes et prix des logements existants	6
8. Résumé de l'activité sur le marché de la revente	7
9. Ventes et prix S.I.A. en milieu urbain par secteur	7
<b>DÉFINITIONS</b>	<b>8</b>

Mises en chantier novembre 2002



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa  
Robin Wiebe, Joanne Henry  
(613) 748-5128



AU COEUR DE L'HABITATION  
Canada

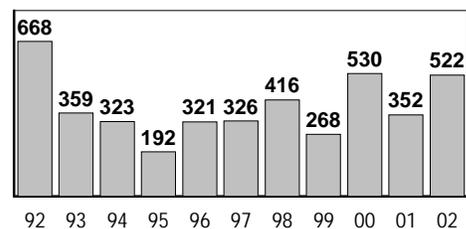
- Si l'on examine chacune des anciennes municipalités de la RMR d'Ottawa, on constate que les variations en pourcentage des mises en chantier par rapport à septembre 2001 ont grandement différé. Il y a eu à peu près autant de baisses que de hausses. En conséquence, les données cumulatives de l'année révèlent des augmentations de divers ordres de grandeur.
- C'est à Nepean que la construction de maisons individuelles s'est accélérée le plus rapidement en septembre. En effet, on y a dénombré 79 mises en chantier de plus qu'en septembre 2001. L'ancienne ville d'Ottawa et l'ancien canton d'Osgoode ont aussi joui d'importants gains à ce chapitre, bien que ces derniers aient été plus modestes.
- En données absolues, la hausse la plus marquée des mises en chantier pour la période allant de janvier à septembre a eu lieu dans l'ancienne ville d'Ottawa, où le nombre de mises en chantier de logements collectifs a fait un grand saut. À Cumberland et à Osgoode, le cumul annuel des mises en chantier affiche une avance marquée grâce aux nombreuses maisons individuelles dont on a commencé la construction.
- Après être demeurées stables en août, les ventes de logements neufs ont rebondi en septembre par rapport au même mois en 2001. Celles de maisons individuelles se

sont accrues de 68 %, et celles de maisons en rangée, de jumelés et de logements en copropriété, de 47 %.

- La SCHL estime que le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa s'est alourdi de 7,4 % depuis un an, pour atteindre 277 907 \$ en septembre. Le prix moyen calculé pour la période allant de janvier à septembre s'élève à 279 573 \$, affichant une poussée de 12,6 % en comparaison de celui établi pour la même période en 2001.
- Au mois de septembre, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a connu une amélioration sur douze mois (la deuxième d'affilée) de 4 %. Néanmoins, les niveaux d'emploi des neuf premiers mois de l'année demeurent de 1,1 % inférieurs aux moyennes calculées à pareille époque l'an passé.
- L'Indice des prix des logements neufs à Ottawa a repris son ascension en août, en raison d'une remontée de sa composante « Maisons seulement ». Cette dernière montre une progression de 9,2 % par rapport à août 2001, alors que la composante « Terrains seulement » est en baisse de 0,5 %.
- D'août à septembre, les taux hypothécaires à un an, à trois ans et à cinq ans ont tous fléchi. Ceux à un an ont perdu 0,05 point de pourcentage, et ceux à trois et à cinq ans, 0,1 point de pourcentage. Contrairement aux taux à cinq ans, les taux à un et à trois ans sont plus élevés qu'en début d'année. ❖

### Mises en chantier du mois de novembre Ottawa, 1992-2002

Unités



Source: SCHL

### MISES EN CHANTIER, RMR D OTTAWA

	Mois	Donnees brutes	Donnees DDA(1)
2001	Janvier	339	7,400
	Février	487	11,900
	Mars	659	7,900
	Avril	704	7,400
	Mai	524	5,000
	Juin	615	6,200
	Juillet	565	5,400
	Août	628	5,900
	Septembre	576	6,300
	Octobre	484	5,300
	Novembre	352	5,000
	Décembre	318	5,100
2002	Janvier	483	10,300
	Février	317	7,500
	Mars	728	8,200
	Avril	694	7,100
	Mai	1145	11,000
	Juin	539	5,500
	Juillet	683	6,600
	Août	832	8,000
	Septembre	560	6,200
	Octobre	757	8,200
	Novembre	522	7,600

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABEAU 1: APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

		Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)		
		1 an	3 ans	5 ans	Emploi (000's)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
2001	Janvier	7.40	7.55	7.75	446.0	4.1	67.4	117.5	102.0	121.6	117.3
	Février	7.20	7.55	7.75	446.3	4.1	67.4	118.3	102.0	122.6	118.1
	Mars	6.70	6.95	7.25	446.2	4.7	67.2	119.0	102.0	123.2	118.5
	Avril	6.80	7.10	7.50	447.7	4.9	67.4	119.4	102.0	123.9	119.1
	Mai	6.70	7.30	7.75	448.2	5.5	67.3	120.2	102.6	124.8	119.9
	Juin	6.70	7.30	7.75	449.1	5.7	67.3	120.2	102.6	124.9	120.0
	Juillet	6.45	7.30	7.75	444.2	6.5	66.5	120.1	102.6	125.6	120.5
	Août	6.20	7.15	7.60	438.2	7.4	65.5	120.1	102.6	125.8	120.7
	Septembre	5.45	6.70	7.15	430.1	8.0	64.2	120.1	102.6	125.9	120.7
	Octobre	4.90	6.15	6.90	430.8	7.7	64.2	119.4	102.6	126.9	121.5
	Novembre	4.60	5.75	6.85	433.0	6.9	64.4	118.8	102.6	127.1	121.7
	Décembre	4.60	5.75	6.85	442.3	6.0	65.7	118.9	101.8	128.6	122.8
2002	Janvier	4.55	6.05	7.00	443.0	6.2	65.7	118.8	101.8	130.8	124.4
	Février	4.55	5.75	6.85	442.2	6.6	65.5	119.8	101.8	131.5	125.0
	Mars	5.30	6.60	7.30	435.7	7.4	64.4	121.1	101.8	132.5	125.7
	Avril	5.40	6.75	7.45	431.3	7.2	63.7	121.2	101.7	136.3	128.6
	Mai	5.55	6.75	7.40	430.6	7.2	63.4	121.4	101.7	137.5	129.5
	Juin	5.55	6.60	7.25	434.5	7.1	63.9	121.7	101.7	137.9	129.8
	Juillet	5.35	6.40	7.05	440.4	7.5	64.6	122.5	101.7	137.7	129.7
	Août	5.35	6.15	6.80	447.4	7.5	65.4	123.5	101.7	139.1	130.7
	Septembre	5.30	6.05	6.70	446.9	7.6	65.2	123.1	101.7	139.1	130.7
	Octobre	5.30	6.20	7.00	449.4	7.5	65.4	123.2	101.6	141.3	132.5
	Novembre	4.90	6.00	6.70	448.3	7.5	65.2	123.5			

(1) Données de fin du mois

(2) Indice des prix à la consommation (pour Ottawa), 1992 = 100.

(3) Indice des prix des logements neufs (pour Ottawa), 1992 = 100.

Source: Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

**TABLEAU 2: MISES EN CHANTIER ET ACHÈVEMENTS - OFFRE ET DEMANDE**

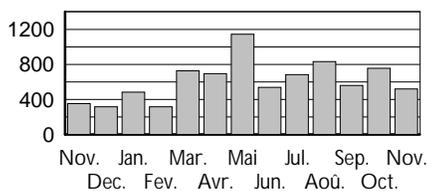
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	IND.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>										
Novembre 2002	381	26	334	0	12	0	194	0	0	947
Novembre 2001	256	24	167	0	0	0	24	0	0	471
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Novembre 2002	280	42	160	0	18	3	19	0	0	522
Novembre 2001	207	8	108	0	29	0	0	0	0	352
Variation en %	35.3	425.0	48.1	n/a	-37.9	n/a	n/a	n/a	n/a	48.3
Total 2002	3,603	294	1,721	14	511	187	930	0	0	7,260
Total 2001	3,280	314	1,448	127	285	0	390	89	0	5,933
Variation en %	9.8	-6.4	18.9	-89.0	79.3	n/a	138.5	-100.0	n/a	22.4
<b>ACHÈVEMENTS</b>										
Novembre 2002	355	34	154	0	24	14	31	0	0	612
Novembre 2001	384	22	121	0	12	18	175	0	0	732
Variation en %	-7.6	54.5	27.3	n/a	100.0	-22.2	-82.3	n/a	n/a	-16.4
Total 2002	3,053	292	1,449	35	255	207	315	16	0	5,622
Total 2001	3,309	380	1,275	32	127	46	688	0	0	5,857
Variation en %	-7.7	-23.2	13.6	9.4	100.8	350.0	-54.2	n/a	n/a	-4.0
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
Novembre 2002	1,790	134	899	0	483	140	779	0	0	4,225
Novembre 2001	1,454	142	699	21	200	76	190	89	19	2,890
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>										
Novembre 2002	62	30	97	1	32	8	119	0	0	349
Novembre 2001	80	43	72	4	11	0	0	0	0	210
<b>OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)</b>										
Novembre 2002	1,852	164	996	1	515	148	898	0	0	4,574
Novembre 2001	1,534	185	771	25	211	76	190	89	19	3,100
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT (Moyenne sur trois mois)</b>										
Novembre 2002	359	33	147	0	2	15	27	0	0	583
Moyenne sur trois mois 2002	359	31	126	1	37	13	6	0	0	573
Novembre 2001	382	21	112	0	12	18	176	0	0	721
Moyenne sur trois mois 2001	349	45	143	8	19	8	59	0	0	631
<b>DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)</b>										
Novembre 2002	5.2	5.3	7.9	1.0	13.9	11.4	149.7	n/a	n/a	8.0
Novembre 2001	4.4	4.1	5.4	3.1	11.1	9.5	3.2	n/a	n/a	4.9

Source: SCHL

**Mises en chantier totales**

Données brutes, nov 2001 - nov 2002

Unités

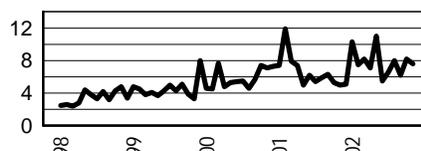


Source: SCHL

**Mises en chantier totales DDA\***

Ottawa RMR, 1998-2002

Milliers d'unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

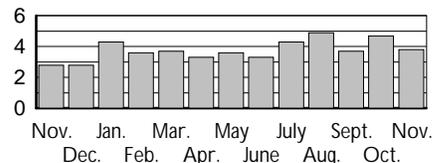
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

**Mises en chantier de log. indiv. DDA\***

Ottawa RMR, nov 2001 - nov 2002

Unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source: SCHL

TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D OTTAWA, MOIS COURANT

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2001	2002	Var. %	2001	2002	Var. %	2001	2002	Var. %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>207</b>	<b>280</b>	<b>35.3</b>	<b>145</b>	<b>242</b>	<b>66.9</b>	<b>352</b>	<b>522</b>	<b>48.3</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>187</b>	<b>244</b>	<b>30.5</b>	<b>145</b>	<b>224</b>	<b>54.5</b>	<b>332</b>	<b>468</b>	<b>41.0</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	12	27	125.0	43	70	62.8	55	97	76.4
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	3	0	-100.0	0	2	n/a	3	2	-33.3
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	26	38	46.2	23	41	78.3	49	79	61.2
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	3	n/a	0	0	n/a	0	3	n/a
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	22	22	0.0	18	44	144.4	40	66	65.0
Kanata	22	28	27.3	22	63	186.4	44	91	106.8
Cumberland	50	40	-20.0	26	4	-84.6	76	44	-42.1
Goulbourn	26	43	65.4	13	0	-100.0	39	43	10.3
West Carleton	15	13	-13.3	0	0	n/a	15	13	-13.3
Rideau	4	4	0.0	0	0	n/a	4	4	0.0
Osgoode	7	26	*	0	0	n/a	7	26	*
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>0.0</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>n/a</b>	<b>5</b>	<b>38</b>	<b>*</b>
<b>Casselman</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>33.3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>33.3</b>

\* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D OTTAWA, CUMUL ANNUEL

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2001	2002	Var. %	2001	2002	Var. %	2001	2002	Var. %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>3280</b>	<b>3603</b>	<b>9.8</b>	<b>2653</b>	<b>3657</b>	<b>37.8</b>	<b>5933</b>	<b>7260</b>	<b>22.4</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>3047</b>	<b>3284</b>	<b>7.8</b>	<b>2572</b>	<b>3572</b>	<b>38.9</b>	<b>5619</b>	<b>6856</b>	<b>22.0</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	240	386	60.8	763	1677	119.8	1003	2063	105.7
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	35	12	-65.7	185	2	-98.9	220	14	-93.6
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	686	747	8.9	490	579	18.2	1176	1326	12.8
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	12	45	*	28	72	157.1	40	117	192.5
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	308	294	-4.5	252	161	-36.1	560	455	-18.8
Kanata	621	401	-35.4	567	821	44.8	1188	1222	2.9
Cumberland	466	632	35.6	233	187	-19.7	699	819	17.2
Goulbourn	300	315	5.0	54	63	16.7	354	378	6.8
West Carleton	121	112	-7.4	0	4	n/a	121	116	-4.1
Rideau	66	63	-4.5	0	4	n/a	66	67	1.5
Osgoode	192	277	44.3	0	2	n/a	192	279	45.3
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>124</b>	<b>154</b>	<b>24.2</b>	<b>32</b>	<b>46</b>	<b>43.8</b>	<b>156</b>	<b>200</b>	<b>28.2</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>77</b>	<b>140</b>	<b>81.8</b>	<b>31</b>	<b>29</b>	<b>-6.5</b>	<b>108</b>	<b>169</b>	<b>56.5</b>
<b>Casselman</b>	<b>32</b>	<b>25</b>	<b>-21.9</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>-44.4</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>-30.0</b>

\* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

**TABLEAU 4: VENTES DE LOGEMENTS NEUFS, (NOUVELLE) VILLE D OTTAWA**

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2001	2002	Var. %	2001	2002	Var. %	2001	2002	Var. %
Janvier	224	232	3.6	164	222	35.4	388	454	17.0
Février	202	323	59.9	203	225	10.8	405	548	35.3
Mars	178	321	80.3	152	241	58.6	330	562	70.3
Avril	165	356	115.8	158	277	75.3	323	633	96.0
Mai	164	281	71.3	198	327	65.2	362	608	68.0
Juin	152	183	20.4	150	181	20.7	302	364	20.5
Juillet	114	167	46.5	122	177	45.1	236	344	45.8
Août	140	135	-3.6	131	134	2.3	271	269	-0.7
Septembre	109	183	67.9	109	160	46.8	218	343	57.3
Octobre	130	175	34.6	128	134	4.7	258	309	19.8
Novembre	124	157	26.6	109	129	18.3	233	286	22.7
Décembre	175			153			328		
<i>Cumul annuel</i>	1,702	2,513	47.6	1,624	2,207	35.9	3,326	4,720	41.9
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>1,877</b>			<b>1,777</b>			<b>3,654</b>		

*Source: Groupe de recherche corporative*
**TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D OTTAWA**

RMR D'OTTAWA	Novembre 2002	Novembre 2001	Var. en %	Total 2002	Total 2001	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	41	51	-19.6	296	629	-52.9
%	10.5	12.7		8.8	17.2	
De 190,000 à 250,000 \$						
Nombre	70	154	-54.5	991	1,599	-38.0
%	17.9	38.2		29.6	43.7	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	281	198	41.9	2063	1,432	44.1
%	71.7	49.1		61.6	39.1	
<b>TOTAL (100 %)</b>	<b>392</b>	<b>403</b>	<b>-2.7</b>	<b>3,350</b>	<b>3,660</b>	<b>-8.5</b>

*Source: SCHL*
**TABLEAU 6: PRIX DES MAISONS INDIVIDUELLES ÉCOULÉES, PAR CATÉGORIE**

RMR D'OTTAWA	MAISONS DE PLAIN PIED		MAISONS À DEUX ÉTAGES		TOTAL	
	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)	Prix moyen (\$)	Prix médian (\$)
Novembre 2002	226,972	227,900	310,702	294,900	294,661	282,000
Novembre 2001	195,719	187,000	264,418	256,900	256,616	250,000
<i>Var. en %</i>	16.0	21.9	17.5	14.8	14.8	12.8
Cumul 2002	229,137	218,492	288,003	273,395	281,889	268,202
Cumul 2001	209,485	196,014	252,708	244,595	250,960	241,986
<i>Var. en %</i>	9.4	11.5	14.0	11.8	12.3	10.8

*Source: SCHL*

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

**L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE :  
GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS**

*CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.*

***saviez-vous que...***

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

*Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.*

# Marché de la revente

## Hausse des ventes en septembre

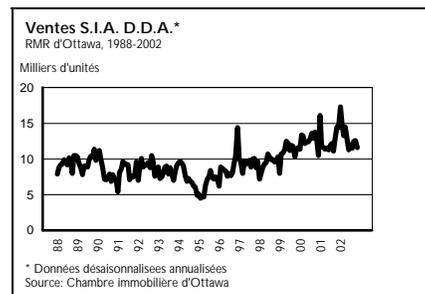
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A. a crû de 7,8 %, passant de 11 400 (chiffre révisé), en août, à 12 300, en septembre – un sommet inégalé en quatre mois. Ce nombre est aussi de 6,6 % supérieur à la moyenne des trois mois précédents, soit 11 500.
- En septembre, les ventes S.I.A. se sont chiffrées à 989, révélant une augmentation de 13,2 % par rapport à septembre 2001. C'est en 2000 qu'il s'est vendu le plus de logements existants à Ottawa à cette époque de l'année (1 027). Le nombre moyen de transactions durant un mois de septembre pour la période allant de 1980 à 2001 s'élève à 672.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a grimpé de 9 %, passant de 19 100 (chiffre révisé), en août, à 20 900, en septembre. Toujours en septembre, 1 512 logements ont été inscrits au S.I.A., soit 27 % de plus qu'au mois correspondant de 2001. En glissement annuel, le nombre réel de nouvelles inscriptions a affiché des hausses à six des neuf premiers mois de 2002, et le cumul annuel a maintenant 3 % d'avance sur celui de l'an dernier à pareille date.
- Bien qu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA) le nombre de nouvelles inscriptions ait progressé plus brusquement que le nombre de ventes, le rapport ventes-inscriptions corrigé des variations saisonnières est monté de 0,613 (chiffre révisé), en août, à 0,622, en septembre. Le rapport réel enregistré en septembre, c'est-à-dire 0,650, est inférieur à celui de septembre 2001 (0,727).
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a diminué pour la première fois en huit mois. Il a accusé un recul sur un an à chacun des neuf premiers mois de 2002.

En septembre, le prix moyen des logements existants était de 15,2 % supérieur à ce qu'il était un an plus tôt, ce qui porte l'accélération moyenne en 2002 à 14,3 %. Cela fait maintenant neuf mois consécutifs que les augmentations en pourcentage se situent dans les deux chiffres.

- Ottawa continue de connaître d'importantes ascensions de prix en comparaison des autres régions de l'Ontario. Les données les plus récentes montrent que, pour la période allant de janvier à août, le prix S.I.A. moyen en Ontario s'est alourdi de 8,3 %.
- Sur le plus gros marché de la revente à Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est accru de 12,1 % lorsqu'on compare septembre 2001 et septembre 2002. Dans les autres catégories de logement, exception faite de la catégorie « autres », les ventes ont également progressé. Les données cumulatives révèlent que, par rapport à 2001, l'activité s'est intensifiée pour la plupart des catégories de logement.

## Pleins feux sur le marché des maisons individuelles

- La catégorie des maisons individuelles englobe un large éventail de styles d'habitations. La Chambre d'immeuble d'Ottawa-Carleton suit l'évolution des ventes de maisons à deux étages, de maisons à trois étages, de maisons de plain-pied, de maisons ranch avec entrée à mi-étage et de maisons à demi-niveaux. Les logements les plus vendus sont les maisons à deux étages et les maisons de plain-pied.
- Récemment, la proportion de maisons individuelles vendues par l'intermédiaire du S.I.A. a été stable. De janvier à septembre 2002, les ventes de maisons individuelles ont représenté 54,5 % de toutes les ventes, comparativement à 54,1 % un an plus tôt.



- Malgré la popularité manifeste des maisons individuelles, la hausse de 12,9 % de leur prix moyen est inférieure à celle de 14,3 % enregistrée pour l'ensemble des logements vendus par l'entremise du S.I.A. Cette augmentation considérable tient principalement à la flambée des prix des appartements en copropriété (21,1 %).
- Cette année, les ventes de maisons à deux étages ont représenté l'essentiel des ventes de logements individuels. Le cumul annuel des ventes de maisons à deux étages devance de 15 % celui de l'an dernier au 30 septembre, si bien que la part de marché de ces logements est passé de 54 %, au cours des neuf premiers mois de 2001, à 56 %, à la même période en 2002. Le prix moyen des maisons à deux étages a bondi de 10,6 % pour atteindre 248 279 \$.
- La part de marché des maisons de plain-pied est passée de 30 %, l'an dernier, à 29 %, en 2002, en raison d'un accroissement relativement modeste des ventes (6,3 %). Cependant, le prix moyen de ces logements s'est accéléré considérablement, soit de 16,6 %, pour se fixer à 199 288 \$.

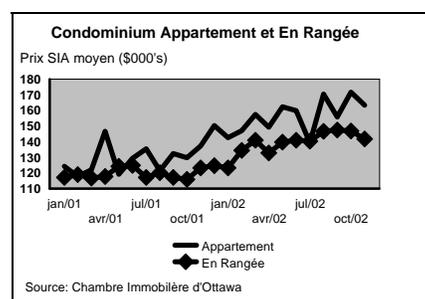


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX (\$)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2002	2001	% var.	2002	2001	% var.	2002	2001	% var.	2002	2001	% var.
INDIVIDUELS	401	490	-18.2	6,663	6,171	8.0	231,297	207,844	11.3	230,493	204,318	12.8
DOUBLES	80	110	-27.3	1,245	1,154	7.9	205,664	187,388	9.8	193,118	169,309	14.1
EN RANGÉE	105	127	-17.3	1,452	1,339	8.4	191,550	163,336	17.3	185,109	165,541	11.8
APP. CONDO	82	85	-3.5	1,211	1,094	10.7	163,334	137,275	19.0	156,636	128,602	21.8
RANG. CONDO	93	136	-31.6	1,532	1,584	-3.3	141,880	123,415	15.0	139,639	119,837	16.5
AUTRES	9	8	12.5	145	147	-1.4	99,833	49,200	102.9	86,375	71,789	20.3
<b>TOTAL</b>	<b>770</b>	<b>956</b>	<b>-19.5</b>	<b>12,248</b>	<b>11,489</b>	<b>6.6</b>	<b>203,640</b>	<b>179,965</b>	<b>13.2</b>	<b>200,941</b>	<b>175,729</b>	<b>14.3</b>

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 8: RÉSUMÉ DE L'ACTIVITÉ - MARCHÉ DE LA REVENTE

RMR D'OTTAWA	VENTES	VENTES DDA*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2001	712	16,100	1,257	16,500	1.109	2,082	170,474	169,211
Février	900	11,800	1,429	16,000	0.749	2,413	168,784	168,330
Mars	1,064	11,600	2,029	18,200	0.613	3,120	169,116	168,696
Avril	1,202	11,400	1,940	17,000	0.686	3,510	178,275	174,624
Mai	1,410	11,500	1,938	16,900	0.688	3,520	178,739	172,863
Juin	1,181	11,300	1,732	18,200	0.645	3,940	177,435	174,594
Juillet	1,113	11,900	1,481	17,300	0.716	3,546	181,293	181,970
Août	1,124	12,200	1,413	17,900	0.700	3,248	175,323	177,222
Septembre	874	11,100	1,202	16,400	0.705	3,134	176,506	178,684
Octobre	955	13,100	1,304	18,800	0.702	2,545	172,898	180,064
Novembre	957	14,500	1,033	18,100	0.817	2,201	179,917	180,946
Décembre	748	14,400	580	16,600	0.934	1,714	179,686	182,558
Janvier 2002	763	17,300	1,222	16,100	1.214	1,589	189,833	187,876
Février	1,156	14,900	1,432	16,100	0.947	1,721	194,503	193,484
Mars	1,228	13,300	1,642	14,800	0.870	1,903	199,424	198,616
Avril	1,541	14,500	2,117	18,500	0.806	2,186	201,917	197,692
Mai	1,547	12,700	2,047	17,700	0.722	2,379	203,422	197,042
Juin	1,156	11,300	1,653	17,400	0.673	2,616	206,792	203,846
Juillet	1,111	12,000	1,701	19,700	0.625	2,688	199,639	200,514
Août	1,059	11,500	1,515	19,200	0.616	2,811	203,603	206,032
Septembre	989	12,500	1,521	20,900	0.629	2,794	203,283	205,722
Octobre	928	12,600	1,448	20,800	0.610	2,694	200,840	209,281
Novembre	770	11,600	1,048	18,300	0.645	2,467	203,640	204,951
% var Novembre 2001-02	-19.5		1.5			12.1	13.2	
Total 2001	12,240	-	17,338	-	0.755	2,914	175,972	-
Cumul 2001	11,492	-	16,758	-	-	3,024	175,730	-
Cumul 2002	12,248	-	17,346	-	-	2,350	200,941	-
% var Cumul 2001-02	6.6	-	3.5	-	-	-22.3	14.3	-

\* Données désaisonnalisées annualisées

\*\* Données désaisonnalisées

TABLEAU 9: VENTES ET PRIX S.I.A. EN MILIEU URBAIN PAR SECTEUR

SECTEUR	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN (\$)			
	novembre 02	novembre 01	Total 02	Total 01	Var. %	novembre 02	novembre 01	Var. %	Moy. 02
ORLÉANS	110	156	1734	1816	-4.5	198,291	179,954	10.2	199,021
SECTEUR EST	72	61	944	788	19.8	183,603	141,984	29.3	167,414
SUD-EST	114	133	1691	1598	5.8	211,763	173,014	22.4	206,649
CENTRE-VILLE	55	71	872	824	5.8	294,435	265,377	10.9	284,390
SECTEUR OUEST	89	112	1257	1200	4.8	209,025	179,735	16.3	210,347
NEPEAN	52	77	1014	951	6.6	188,451	196,488	-4.1	202,522
BARRHAVEN	53	67	745	657	13.4	207,435	175,376	18.3	201,686
KANATA-STITTSVILLE	78	112	1393	1209	15.2	233,304	198,454	17.6	219,062

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

Notre rapport le plus en demande : encore la MEILLEURE façon de demeurer au fait du marché

## ACTUALITÉS HABITATION

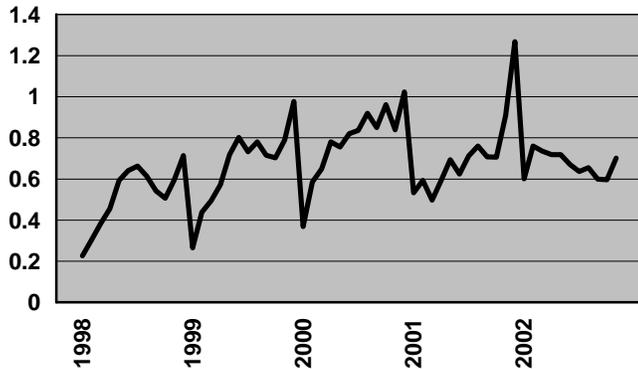
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

**CHAQUE MOIS.**

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

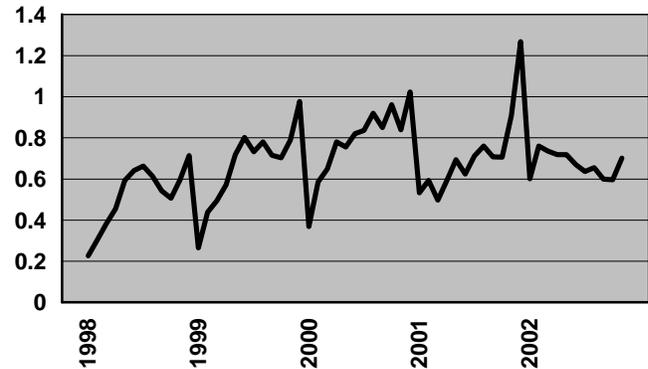
Composez le 1-800-493-0059

### Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2002 (non-ajusté)



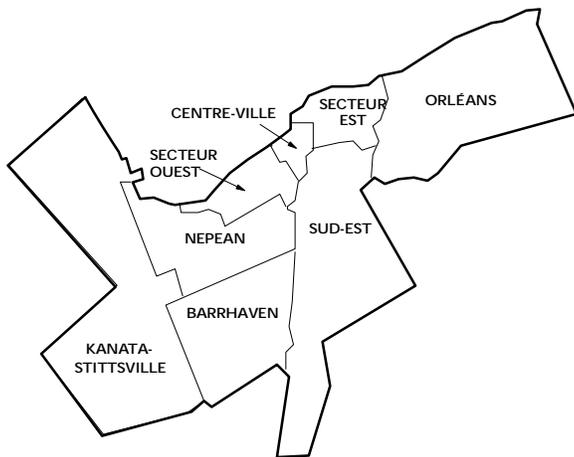
Source: C.I.O.

### Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2002 (non-ajusté)



Source C.I.O.

### Revente - Sous-marchés urbains



### REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS (VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

## DÉFINITIONS

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

**MISES EN CHANTIER.** Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**LOGEMENTS EN CONSTRUCTION.** Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

**ACHÈVEMENTS.** Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au Code du bâtiment à corriger. Dans le cas des appartements et des maisons en rangée, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

**LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS.** désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

**OFFRE TOTALE.** Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

**LOGEMENTS ÉCOULÉS.** Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

**AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE.** Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

©2002, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen sont

interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cet ouvrage dans toute autre langue sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les

renseignements, analyses et opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.