



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Construction résidentielle en hausse

Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs augmentent

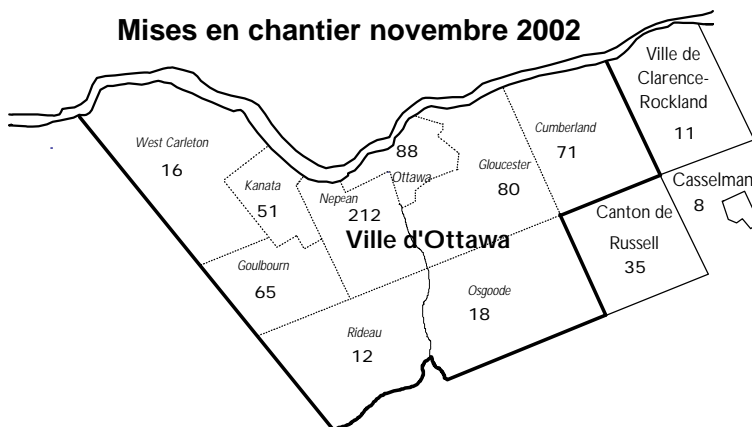
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier a grimpé de 55 %, passant de 5 600 (chiffre révisé), en octobre, à 8 700, en novembre. Il s'agit de la deuxième augmentation mensuelle de suite et de la quatrième hausse en six mois.
- Toujours en novembre, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est fixé à 667 dans la RMR, ce qui constitue une progression de 27,8 % par rapport au mois correspondant de 2002 et un bond de 85 % en regard de la moyenne des mois de novembre des dix années précédentes (361).
- Les mises en chantier se sont accrues d'une année sur l'autre en novembre tant dans le segment des maisons individuelles (31 %) que dans celui des logements collectifs (24 %). Dans le cas des collectifs, la croissance enregistrée pour les jumelés et les maisons en rangée a compensé la diminution observée du côté des appartements d'initiative privée et des copropriétés.
- Aucune copropriété n'a été mise en chantier en novembre. Toutefois, durant les onze premiers mois de l'année, 538 mises en chantier de ce type d'habitations ont été dénombrées, comparativement à 525 à pareille période en 2002. En novembre 2002, la construction de 18 copropriétés avait été commencée.
- Les mises en chantier de collectifs ont augmenté en novembre. Le cumul des onze premiers mois de l'année est pourtant inférieur de 17 % à celui de la même période en 2002. Le recul accusé cette année est en grande partie attribuable, encore une fois, à la faible construction d'appartements locatifs d'initiative privée, même si un repli a également été observé pour les appartements en copropriété.
- Malgré la hausse enregistrée en novembre, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles demeure inférieur à celui de l'année précédente. Au 30 novembre 2003, il accusait une baisse de 22 % par rapport à un an plus tôt.

VOLUME 6, numéro 11
NOVEMBRE 2003

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF	1
<i>Les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs augmentent</i>	
MARCHÉ DE LA REVENTE	6
<i>Résultats variables en novembre</i>	
TABLEAUX	
1. Aperçu économique	2
2. Mises en chantier et achèvements - 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
DÉFINITIONS	8

Mises en chantier novembre 2002



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

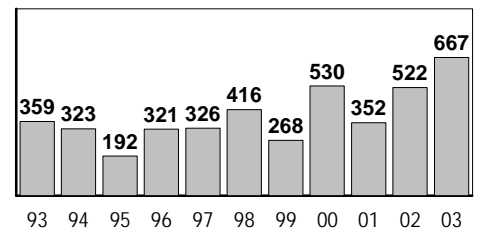


AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

- En novembre, le nombre total de mises en chantier a progressé en glissement annuel dans sept des douze anciennes municipalités qui forment la RMR (en considérant que Nepean et Gloucester, à l'intérieur comme à l'extérieur de la ceinture de verdure, ne forment chacune qu'un seul secteur). Pour la période de janvier à novembre 2003, l'activité s'est intensifiée dans seulement cinq des douze secteurs.
- En novembre, la hausse la plus marquée sur le marché des maisons individuelles a été observée à Nepean; on y a mis en chantier 68 maisons de plus qu'au même mois en 2002. Dans l'ancienne ville de Gloucester, l'avance a été plus modeste, mais tout de même importante (31 maisons de plus).
- En chiffres absolus, c'est dans l'ancienne ville d'Ottawa que le cumul annuel au 30 novembre a accusé la plus forte baisse. Dans ce secteur, les mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ont diminué. L'ancienne municipalité de Kanata a également été le témoin d'un important repli. Par contre, Cumberland, Rideau, Russel, Gloucester et West Carleton ont toutes affichés des gains pour les onze premiers de l'année.
- Les ventes de maisons individuelles neuves se sont accrues d'une année sur l'autre en novembre. Il s'agit de la première hausse mensuelle enregistrée cette année. Malgré cette progression, les ventes ont diminué de 24 % en glissement annuel durant la période de janvier à novembre.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen d'une maison individuelle neuve écoulée en novembre 2003 à Ottawa s'est alourdi de 9,7 % d'une année sur l'autre, pour s'établir à 323 325 \$. Le prix moyen pour la période de janvier à novembre 2003 s'est fixé à 307 748 \$, en hausse de 9,2 % par rapport à un an plus tôt.
- Dans la RMR d'Ottawa, l'emploi a progressé de 3,5 % entre novembre 2002 et novembre 2003. C'est le plus faible taux de croissance enregistré depuis février. Pour janvier à novembre, la création d'emplois s'est améliorée de 5,47 % par rapport à la même période en 2002.
- L'Indice des prix des logements neufs s'est accru quelque peu en octobre en raison de la hausse persistante enregistrée dans la composante « maisons ». En moyenne, celle-ci a gagné 4,5 % d'une année sur l'autre entre janvier et octobre. Quant à elle, la composante « terrains » n'a progressé que de 0,8 %.
- En novembre, les taux hypothécaires se sont redressés par rapport à octobre. L'augmentation a été de 0,2 point de pourcentage pour les taux à un an et de 0,1 point pour les taux à trois ans et à cinq ans. Il reste que les taux sont toujours inférieurs aux niveaux atteints à la fin de 2002. Les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, ont diminué de 1 % par rapport à la fin de novembre 2002, pour s'établir à 634 \$ en novembre dernier.

Mises en chantier du mois de Novembre Ottawa, 1993-2003

Unités



Source: SCHL

Mises en chantier, rmr d'Ottawa

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2002	Janvier	483	10 100
	Février	317	7 400
	Mars	728	8 400
	Avril	694	6 800
	Mai	1145	12 600
	Juin	539	5 300
	Juillet	683	6 900
	Août	832	7 600
	Septembre	560	6 500
	Octobre	757	8 300
	Novembre	522	6 900
	Décembre	536	8 100
2003	Janvier	324	6 800
	Février	279	6 400
	Mars	442	5 000
	Avril	692	6 700
	Mai	500	5 600
	Juin	681	6 700
	Juillet	591	6 200
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 600
	Octobre	514	5 600
	Novembre	667	8 700

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

Source: SCHL

TABLEAU 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 (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total
2002	Janvier	4,55	6,05	7,00	443,0	6,2	65,7	118,8	105,7	134,2	128,2
	Février	4,55	5,75	6,85	442,2	6,6	65,5	119,8	105,7	134,9	128,8
	Mars	5,30	6,60	7,30	435,7	7,4	64,4	121,1	105,7	136,0	129,5
	Avril	5,40	6,75	7,45	431,3	7,2	63,7	121,2	105,6	139,9	132,5
	Mai	5,55	6,75	7,40	430,6	7,2	63,4	121,4	105,6	141,1	133,5
	Juin	5,55	6,60	7,25	434,5	7,1	63,9	121,7	105,6	141,5	133,8
	Juillet	5,35	6,40	7,05	440,4	7,5	64,6	122,5	105,6	141,3	133,7
	Août	5,35	6,15	6,80	447,4	7,5	65,4	123,5	105,6	142,7	134,7
	Septembre	5,30	6,05	6,70	446,9	7,6	65,2	123,1	105,6	142,7	134,7
	Octobre	5,30	6,20	7,00	449,4	7,5	65,4	123,2	105,5	145,0	136,6
	Novembre	4,90	6,00	6,70	448,3	7,5	65,2	123,5	105,5	144,9	136,4
	Décembre	4,90	6,00	6,70	452,7	7,3	65,7	122,4	106,0	145,0	136,7
2003	Janvier	4,90	6,00	6,45	453,3	7,5	65,7	124,0	106,0	145,0	136,7
	Février	4,90	6,00	6,60	453,3	7,3	65,6	125,1	106,0	145,6	137,2
	Mars	5,35	6,25	6,85	456,2	7,0	65,9	125,2	106,0	145,2	136,9
	Avril	5,35	6,25	6,65	459,9	6,3	66,4	123,7	106,0	145,3	136,9
	Mai	5,05	5,60	6,15	466,8	6,3	67,3	124,2	106,0	145,4	137,0
	Juin	4,85	5,20	5,80	471,6	6,3	67,8	124,4	106,0	146,3	137,6
	Juillet	4,55	5,45	6,20	475,3	6,7	68,2	124,8	106,0	146,4	137,7
	Août	4,55	5,70	6,35	474,8	6,7	68,0	125,4	106,0	146,4	137,7
	Septembre	4,55	5,80	6,30	468,6	7,1	67,0	125,5	108,3	147,8	139,2
	Octobre	4,55	5,80	6,40	466,1	7,4	66,6	125,1	108,3	149,1	140,2
	Novembre	4,75	5,90	6,50	464,1	7,4	66,1	125,6			

(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), 1997 = 100.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

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

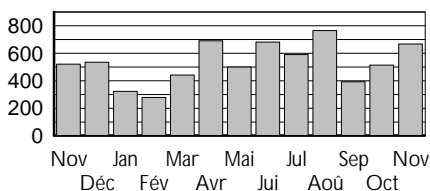
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Novembre 2003	363	24	396	0	0	0	293	0	0	1 076
Novembre 2002	381	26	334	0	12	0	194	0	0	947
MISES EN CHANTIER										
Novembre 2003	367	68	202	0	0	15	15	0	0	667
Novembre 2002	280	42	160	0	18	3	19	0	0	522
Variation en %	31,1	61,9	26,3	n/a	-100,0	400,0	-21,1	n/a	n/a	27,8
Total 2003	2 818	337	1 904	42	496	27	176	34	15	5 849
Total 2002	3 603	294	1 721	14	511	187	930	0	0	7 260
Variation en %	-21,8	14,6	10,6	200,0	-2,9	-85,6	-81,1	n/a	n/a	-19,4
ACHÈVEMENTS										
Novembre 2003	305	56	151	0	0	5	0	0	0	517
Novembre 2002	355	34	154	24	14	31	0	0	0	612
Variation en %	-14,1	64,7	-1,9	-100,0	-100,0	-83,9	n/a	n/a	n/a	-15,5
Total 2003	2 927	292	1 366	18	30	162	195	0	40	5 030
Total 2002	3 053	292	1 449	35	255	207	315	16	0	5 622
Variation en %	-4,1	0,0	-5,7	-48,6	-88,2	-21,7	-38,1	-100,0	n/a	-10,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Novembre 2003	1 487	175	1 293	33	1 177	27	693	34	0	4 919
Novembre 2002	1 790	134	899	0	483	140	779	0	0	4 225
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Novembre 2003	47	31	73	8	4	27	102	0	0	292
Novembre 2002	62	30	97	1	32	8	119	0	0	349
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Novembre 2003	1 534	206	1 366	41	1 181	54	795	34	0	5 211
Novembre 2002	1 852	164	996	1	515	148	898	0	0	4 574
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Novembre 2003	307	52	151	4	3	4	3	0	0	524
3-month average 2003	307	25	129	2	1	19	42	0	0	525
Novembre 2002	359	33	147	0	2	15	27	0	0	583
3-month average 2002	359	31	126	1	37	13	6	0	0	573
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Novembre 2003	5,0	8,2	10,6	20,5	1181,0	2,8	18,9	n/a	n/a	9,9
Novembre 2002	5,2	5,3	7,9	1,0	13,9	11,4	149,7	n/a	n/a	8,0

Source: SCHL

Mises en chantier totales

Données brutes, Nov. 2002 - Nov. 2003

Unités

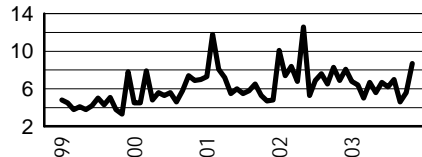


Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*

Ottawa RMR, 1999-2003

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées

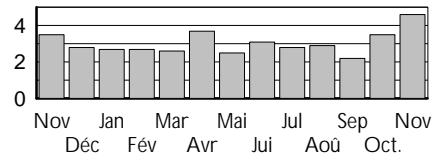
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

Ottawa RMR, Nov 2002 - Nov 2003

000's of Units



* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source: SCHL

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

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
RMR d'Ottawa	280	367	31,1	242	300	24,0	522	667	27,8
Ville d'Ottawa	244	336	37,7	224	277	23,7	468	613	31,0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	27	26	-3,7	70	62	-11,4	97	88	-9,3
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	2	0	-100,0	2	0	-100,0
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	38	106	178,9	41	106	158,5	79	212	168,4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	3	24	*	0	4	n/a	3	28	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	22	32	45,5	44	20	-54,5	66	52	-21,2
Kanata	28	31	10,7	63	20	-68,3	91	51	-44,0
Cumberland	40	36	-10,0	4	35	*	44	71	61,4
Goulbourn	43	39	-9,3	0	26	n/a	43	65	51,2
West Carleton	13	16	23,1	0	0	n/a	13	16	23,1
Rideau	4	8	100,0	0	4	n/a	4	12	*
Osgoode	26	18	-30,8	0	0	n/a	26	18	-30,8
Ville de Clarence-Rockland	12	11	-8,3	0	0	n/a	12	11	-8,3
Canton de Russell	20	20	0,0	18	15	-16,7	38	35	-7,9
Casselman	4	0	-100,0	0	8	n/a	4	8	100,0

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

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

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
RMR d'Ottawa	3603	2818	-21,8	3657	3031	-17,1	7260	5849	-19,4
Ville d'Ottawa	3284	2516	-23,4	3572	2964	-17,0	6856	5480	-20,1
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	386	156	-59,6	1677	1144	-31,8	2063	1300	-37,0
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	12	8	-33,3	2	68	*	14	76	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	747	553	-26,0	579	576	-0,5	1326	1129	-14,9
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	45	71	57,8	72	108	50,0	117	179	53,0
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	294	256	-12,9	161	167	3,7	455	423	-7,0
Kanata	401	287	-28,4	821	272	-66,9	1222	559	-54,3
Cumberland	632	462	-26,9	187	480	156,7	819	942	15,0
Goulbourn	315	298	-5,4	63	77	22,2	378	375	-0,8
West Carleton	112	137	22,3	4	0	-100,0	116	137	18,1
Rideau	63	60	-4,8	4	72	*	67	132	97,0
Osgoode	277	228	-17,7	2	0	-100,0	279	228	-18,3
Ville de Clarence-Rockland	154	119	-22,7	46	12	-73,9	200	131	-34,5
Canton de Russell	140	164	17,1	29	47	62,1	169	211	24,9
Casselman	25	19	-24,0	10	8	-20,0	35	27	-22,9

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

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

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
Janvier	232	161	-30,6	222	148	-33,3	454	309	-31,9
Février	323	183	-43,3	225	199	-11,6	548	382	-30,3
Mars	321	201	-37,4	241	209	-13,3	562	410	-27,0
Avril	356	208	-41,6	277	157	-43,3	633	365	-42,3
Mai	281	176	-37,4	327	161	-50,8	608	337	-44,6
Juin	183	178	-2,7	181	159	-12,2	364	337	-7,4
Juillet	167	156	-6,6	177	215	21,5	344	371	7,8
Août	135	134	-0,7	134	206	53,7	269	340	26,4
Septembre	183	177	-3,3	160	200	25,0	343	377	9,9
Octobre	175	163	-6,9	134	186	38,8	309	349	12,9
Novembre	157	182	15,9	129	200	55,0	286	382	33,6
Décembre *	125			118			243		
<i>Cumul annuel</i>	2 513	1 919	-23,6	2 207	2 040	-7,6	4 720	3 959	-16,1
TOTAL ANNUEL	2 638			2 325			4 963		

Source: Groupe de recherche corporative

TABLEAU 5: MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA

OTTAWA CMA	Nov. 2003	Nov. 2002	Var. en %	Total 2003	Total 2002	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	11	41	-73,2	173	296	-41,6
%	3,1	10,5		5,4	8,8	
De 190,000 a 250,000 \$						
Nombre	65	70	-7,1	574	991	-42,1
%	18,3	17,9		17,9	29,6	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	280	281	-0,4	2465	2063	19,5
%	78,7	71,7		76,7	61,6	
TOTAL (100 %)	356	392	-9,2	3 212	3 350	-4,1

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 2003	274 050	275 000	336 219	208 900	323 325	300 000
Novembre 2002	226 972	227 900	310 702	294 900	294 661	282 000
<i>Var. en %</i>	<i>20,7</i>	<i>20,7</i>	<i>8,2</i>	<i>-29,2</i>	<i>9,7</i>	<i>6,4</i>
Total 2003	239 264	236 914	321 579	287 072	307 748	289 975
Total 2002	229 137	218 492	288 003	273 395	281 889	268 202
<i>Var. en %</i>	<i>4,4</i>	<i>8,4</i>	<i>11,7</i>	<i>5,0</i>	<i>9,2</i>	<i>8,1</i>

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

Résultats variables en novembre

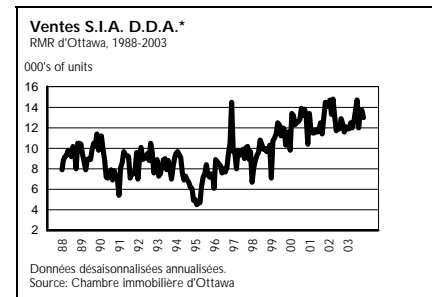
- En novembre, le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à son plus bas niveau en quatre mois, soit 13 000. Il s'agit d'une baisse de 5,1 % en regard d'octobre (13 700) et de 0,8 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 100).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® est passé de 770, en novembre 2002, à 870, un an plus tard, ce qui correspond à une hausse de 13,0 %. Le volume de ventes le plus élevé (957) à Ottawa pour le mois de novembre a été enregistré en 2001. Pour la période de 1980 à 2002, la moyenne des ventes conclues en novembre s'établit à 585.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions s'est replié de 9,6 % : il s'est établi à 19 800 en novembre, comparativement à 21 900 en octobre (chiffre révisé). Le nombre non corrigé de nouvelles inscriptions est monté de 8,5 % d'une année sur l'autre, pour atteindre 1 137. Le nombre brut de nouvelles inscriptions a donc augmenté en glissement annuel durant dix des onze premiers mois de 2003, et le cumul annuel au 30 novembre s'est accru de 9,6 % par rapport à celui enregistré à la même date en 2002.
- Comme le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a diminué plus rapidement que celui des ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé est monté à son plus haut niveau en quatre mois (0,675). En octobre, il s'établissait à 0,644 (chiffre révisé). Le rapport brut est passé de 0,735, en novembre 2002, à 0,765, à pareil mois en 2003.
- En novembre, les inscriptions courantes ont augmenté de 23 % d'une année sur l'autre. C'est un chiffre élevé, mais tout de même inférieur à la moyenne de 30 % calculée pour les six mois précédents.

Pour la période de janvier à novembre, le nombre moyen d'inscriptions à la fin du mois s'est avancé de 27 % par rapport à celui obtenu un an plus tôt.

- Toujours en novembre, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,1 % d'une année sur l'autre, ce qui a fait tomber son taux de croissance à 9,3 % pour 2003. En août, septembre et octobre, la hausse moyenne était de 9,0 %.
- La montée des prix à Ottawa reste forte par rapport au reste de l'Ontario. Pour la période de janvier à novembre 2003, Ottawa n'est devancée que par Kingston, parmi les onze grands centres de l'Ontario, pour ce qui est de la croissance du prix de revente.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume de transactions s'est accru de 14,7 %, si l'on compare novembre 2002 et novembre 2003. Les ventes de copropriétés ont également augmenté, mais moins rapidement (6,1 %). Les ventes dans la catégorie des « logements doubles » (jumelés, duplex, etc.) et dans celle des autres types de logements ont régressé. En novembre dernier, les données cumulatives de l'année révèlent que, par rapport à 2002, l'activité s'est intensifiée dans le segment des maisons individuelles mais qu'elle s'est affaiblie dans les autres catégories.

Pleins feux sur les copropriétés

- La catégorie « copropriété » englobe les maisons en rangée et les appartements en copropriété. La copropriété se distingue de la propriété absolue du fait que le collectif d'habitations comporte des espaces communs, dont les frais sont assumés par l'ensemble des occupants.
- En novembre 2003, 22,3 % des reventes visaient des copropriétés, comparativement à 22,7 % au même mois



en 2002. Durant les onze premiers mois de 2003, la part du marché des copropriétés s'est établi à 20,7 % en moyenne, alors qu'elle était de 22,4 % à pareille période l'année précédente.

- Au total, 191 copropriétés ont changé de main en novembre dernier, soit 6,1 % de plus qu'un an plus tôt. De janvier à novembre 2003, les ventes de copropriétés ont diminué de 8,4 % en glissement annuel, pour se chiffrer à 2 739.
- À Ottawa, le prix de revente moyen des copropriétés s'est alourdi de 10 % d'une année à l'autre, pour atteindre 166 882 \$ en novembre. Le prix moyen pour les onze premiers mois de l'année s'est élevé à 164 691 \$, ce qui correspond à une hausse de 12 % en regard de la même période en 2002.
- L'appréciation relativement rapide du prix des copropriétés a réduit l'écart de prix entre ce type d'habitations et les maisons individuelles. Ainsi, en novembre 2003, le prix moyen d'une maison individuelle était d'environ 29 % supérieur à celui d'une copropriété. En 2002, l'écart s'était chiffré à environ 31 % en novembre et à près de 33 % durant la période de janvier à novembre.

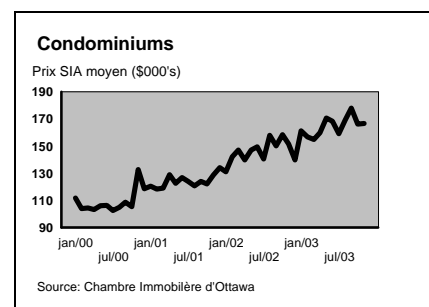


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX(\$)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2003	2002	% var.	2003	2002	% var.	2003	2002	% var.	2003	2002	% var.
INDIVIDUELS	646	563	14,7	9 220	8 758	5,3	236 321	220 011	7,4	234 714	219 233	7,1
DOUBLES	14	18	(22,2)	200	235	(14,9)	208 771	233 167	(10,5)	230 002	220 594	4,3
CONDO	191	180	6,1	2 509	2 739	(8,4)	166 882	151 672	10,0	ss	147 082	(100,0)
AUTRES	4	29	(86,2)	168	483	(65,2)	113 250	178 396	(36,5)	120 919	164 247	(26,4)
TOTAL	855	790	8,2	12 097	12 215	(1,0)	219 782	203 212	8,2	184 374	200 906	(8,2)

À cause des changements apportés au système de suivi de la Chambre immobilière d'Ottawa, la somme des ventes selon le type de logement ne correspond pas au total.

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 2002	763	14,100	1,222	15,900	1.097	1,589	189,833	189,816
Février	1,156	14,700	1,432	16,800	0.897	1,721	194,503	193,262
Mars	1,228	13,300	1,643	15,700	0.837	1,903	199,424	197,789
Avril	1,541	14,800	2,117	18,900	0.792	2,186	201,917	196,637
Mai	1,547	13,100	2,047	17,900	0.738	2,379	203,422	197,282
Juin	1,156	11,700	1,652	16,900	0.704	2,616	206,792	202,449
Juillet	1,111	11,900	1,701	19,400	0.603	2,688	199,639	201,195
Août	1,059	11,900	1,512	19,000	0.648	2,811	203,603	206,306
Septembre	989	12,900	1,521	19,700	0.667	2,794	203,283	204,568
Octobre	928	12,400	1,448	19,400	0.657	2,694	200,840	208,108
Novembre	770	11,600	1,048	18,200	0.652	2,467	203,640	206,268
Décembre	646	12,100	639	18,900	0.696	2,072	196,356	200,829
Janvier 2003	654	11,900	1,479	19,300	0.762	n/a	206,694	206,351
Février	946	11,900	1,465	17,400	0.706	2,628	213,033	211,550
Mars	1,153	12,500	1,852	17,900	0.692	3,005	214,729	212,673
Avril	1,257	12,000	2,032	18,100	0.675	3,464	222,117	215,901
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.665	3,559	222,766	216,539
Juin	1,334	13,700	2,099	21,300	0.651	3,583	225,358	220,640
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,300	0.709	3,495	218,730	220,536
Août	1,056	12,000	1,556	19,600	0.633	3,407	216,850	219,981
Septembre	1,034	13,600	1,743	22,400	0.612	3,467	225,381	226,786
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,900	0.644	3,285	220,455	228,203
Novembre	870	13,000	1,137	19,800	0.675	3,032	222,243	225,599
% chq Nov 2002-03	13.0	-	8.5	-	-	22.9	9.1	-
Total 2002	12,894	-	17,982	-	0.749	2,327	200,711	-
YTD 2002	12,248	-	17,343	-	0.754	2,350	200,941	-
YTD 2003	12,205	-	19,001	-	0.675	2,993	219,628	-
% var Cumul 2002-03	-0.4	-	9.6	-	-	27.4	9.3	-

* Données désaisonnalisées annualisées
 ** Données désaisonnalisées
 Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

SECTEUR	VENTES S.I.A.					PRIX S.I.A. MOYEN (\$)			
	Nov 03	Nov 02	Total 03	Total 02	Var. %	Nov 03	Nov 02	Var. %	Moy. 03
ORLÉANS	131	119	1691	1736	-2.6	211 676	197 623	7,1	214 613
SECTEUR EST	62	72	844	942	-10.4	201 541	183 603	9,8	188 761
SUD-EST	129	116	1627	1718	-5.3	239 228	211 921	12,9	231 126
CENTRE-VILLE	58	58	813	873	-6,9	292 826	291 992	0,3	306 000
SECTEUR OUEST	69	89	1156	1243	-7,0	217 507	207 316	4,9	230 987
NEPEAN	62	57	993	1015	-2,2	218 176	187 024	16,7	222 581
BARRHAVEN	54	53	799	742	7,7	230 674	207 435	11,2	218 226
KANATA-STITTSVILLE	108	76	1471	1388	6,0	229 382	232 432	-1,3	235 120

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

Actualités habitation

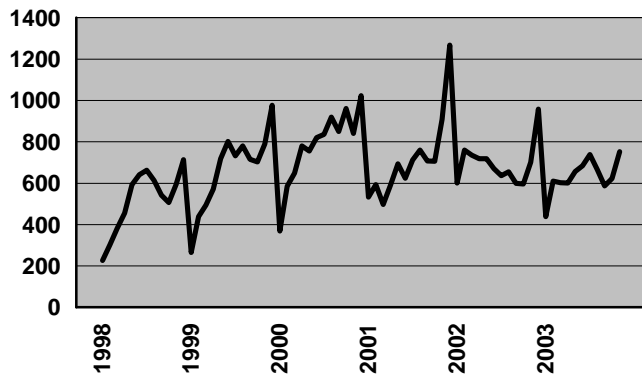
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

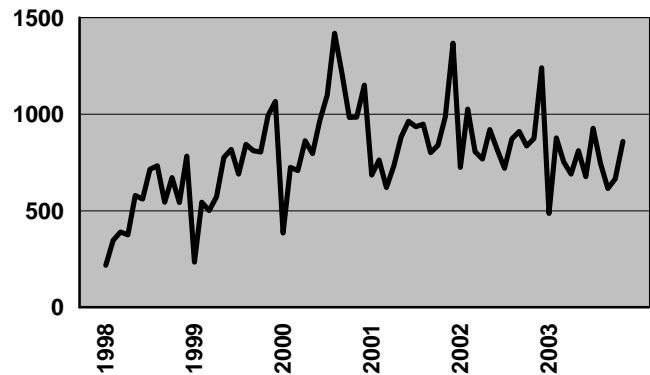
Composez le 1-800-493-0059

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2003 (non-ajusté)



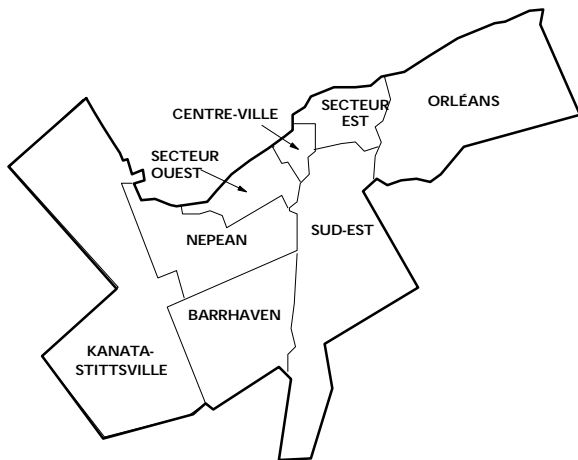
Source C.I.O.

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2003 (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.