



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des mises en chantier

Recul entraîné par le repli du segment des collectifs

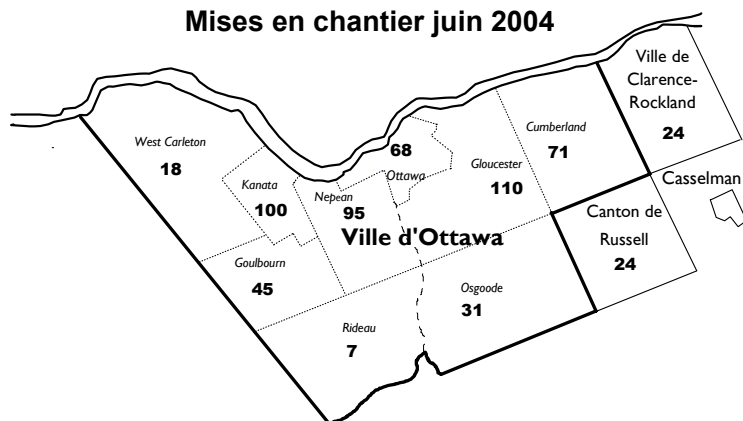
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 13 %, passant de 7 000 (chiffre révisé), en mai, à 6 100, en juin. Cette baisse fait suite à deux hausses mensuelles consécutives, observées en avril et en mai.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 593 en juin dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un recul de 13 % par rapport au même mois en 2003, mais il demeure néanmoins supérieur de 25 % à la moyenne des mois de juin des dix années précédentes, qui est de 476.
- Toujours en juin, la construction de collectifs a fléchi, neutralisant la croissance enregistrée par le segment des maisons individuelles. En comparaison de juin 2003, les mises en chantier de logements collectifs ont reculé de 33 %, alors que celles de maisons individuelles ont progressé de 10 %. Dans le segment des collectifs, le fléchissement des mises en chantier d'appartements en copropriété et de maisons en rangée en propriété absolue a dépassé les petites augmentations affichées par les jumelés en propriété absolue, les maisons en rangée en copropriété et les logements locatifs d'initiative privée.
- En juin, 15 logements en copropriété ont été commencés, contre 29 en mai, 176 en avril, et 70 en juin 2003. Au premier semestre de 2004, 572 mises en chantier ont été enregistrées dans cette catégorie, ce qui constitue une hausse de 35 % en glissement annuel.
- Malgré le repli observé en juin, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs reste supérieur de 11 % à celui de la même période en 2003. L'accroissement des mises en chantier demeure généralisé, car l'activité observée au premier semestre de 2004 dépasse celle de la période correspondante en 2003 tant dans le segment des copropriétés que dans ceux des logements locatifs d'initiative privée et aidés.
- Grâce à la hausse enregistrée en juin, les mises en chantier de maisons individuelles se sont accrues de 4 % en glissement annuel pendant les six premiers mois de 2004.

VOLUME 7, NUMÉRO 6
JUIN 20024

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF	1
<i>Recul entraîné par le repli du segment des collectifs</i>	
MARCHÉ DE LA REVENTE	6
<i>Les ventes progressent en juin</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 juin 2004



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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

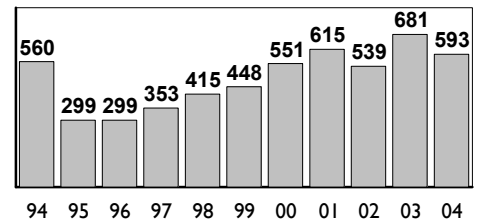
- En juin 2004, le total des mises en chantier d'habitations a diminué dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR, de telle sorte que sept d'entre elles affichent une baisse d'activité, en glissement annuel, pour les six premiers mois de l'année.
- C'est à Kanata que le nombre des mises en chantier de maisons individuelles a progressé le plus en juin par rapport au même mois en 2003, l'écart se chiffrant à 34. Vient ensuite l'ancienne ville de Nepean, où 27 maisons individuelles de plus ont été commencées en juin 2004 qu'en juin 2003.
- En chiffres absolus, l'ancienne municipalité de Kanata a connu la plus forte croissance des mises en chantier d'habitations au premier semestre, suivie de Gloucester. Les deux municipalités ont enregistré une forte accélération de la construction de collectifs, tandis que dans la catégorie des maisons individuelles, l'activité a augmenté à Kanata mais s'est affaiblie à Gloucester.
- Après avoir grimpé de 38 % en mai, les ventes de logements neufs sont demeurées vigoureuses en juin, montant de 29 % en glissement annuel. L'avance de juin s'explique en partie par un bond de 21 % des ventes de maisons individuelles.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en juin 2004 a été de 351 678 \$, en hausse de 14 % sur juin 2003. Pour le premier semestre de 2004, le prix

moyen s'établit à 331 089 \$, ce qui représente une progression de 11 % par rapport aux six premiers mois de 2003.

- En juin, l'emploi a fléchi de 1 % en glissement annuel dans la RMR d'Ottawa, ce qui constituait le troisième recul d'affilée. Cela ramène la croissance moyenne de l'emploi pour le premier semestre de 2004 à 0,5 % au-dessus de la moyenne observée à la période correspondante en 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a monté de 0,5 % en mai, les deux composantes ayant progressé. Pour les mois de janvier à mai, la moyenne de l'Indice total est de 5,3 % supérieure à celle de la même période en 2003. Cet accroissement est le résultat d'une hausse de 5,9 % de la composante « Maisons seulement » et d'une augmentation, plus faible, de 3,8 % de la composante « Terrains seulement ».
- De mai à juin, les taux hypothécaires ont tous avancé : ceux à un an ont gagné 0,15 point de pourcentage, ceux à trois ans, 0,3 point, et ceux à cinq ans, 0,2 point. Les taux des prêts d'une durée de trois ans et de cinq ans dépassent maintenant ceux de la fin de 2003.
- En juin, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 646 \$, comparativement à 593 \$ un an auparavant, ce qui représente une hausse de 8,9 %.

Mises en chantier du mois de Juin Ottawa, 1994-2004

Unités



Source: SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA (1)
2003	Janvier	324	6,400
	Février	279	6,100
	Mars	442	5,600
	Avril	692	7,000
	Mai	500	5,400
	Juin	681	6,900
	Juillet	591	5,900
	Août	767	7,000
	Septembre	392	4,500
	Octobre	514	5,700
	Novembre	667	8,600
	Décembre	532	7,700
2004	Janvier	441	8,500
	Février	419	8,800
	Mars	413	5,200
	Avril	638	6,400
	Mai	640	7,000
	Juin	593	6,100

(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
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	108.3	150.1	141.0
	Décembre	4.75	5.90	6.45	464.3	7.2	66.1	125.8	108.3	150.5	141.2
2004	Janvier	4.30	5.40	6.05	463.1	6.9	65.8	125.8	108.3	151.1	141.7
	Février	4.30	5.20	5.80	463.1	6.8	65.7	126.0	108.3	152.6	142.9
	Mars	4.30	5.10	5.70	461.7	6.7	65.3	126.5	108.3	154.0	144.0
	Avril	4.45	5.55	6.15	459.1	6.6	64.9	126.7	111.5	155.4	145.9
	Mai	4.55	5.80	6.50	461.5	7.2	65.1	127.9	113.6	155.9	146.6
	Juin	4.70	6.10	6.70	467.4	7.1	65.8	127.5			

(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), 1997 = 100.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

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

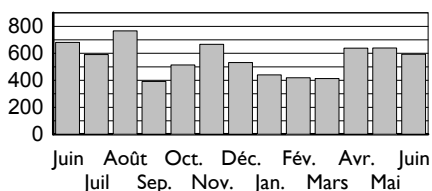
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juin 2004	523	70	492	0	0	0	363	0	0	1,448
Juin 2003	504	28	376	0	0	0	263	0	0	1,171
MISES EN CHANTIER										
Juin 2004	351	42	176	15	0	5	4	0	0	593
Juin 2003	320	38	253	0	70	0	0	0	0	681
Variation en %	9.7	10.5	-30.4	n/a	-100.0	n/a	n/a	n/a	n/a	-12.9
Total 2004	1,391	162	846	114	458	92	21	0	60	3,144
Total 2003	1,336	176	933	42	382	0	0	34	15	2,918
Variation en %	4.1	-8.0	-9.3	171.4	19.9	n/a	n/a	-100.0	300.0	7.7
ACHÈVEMENTS										
Juin 2004	237	34	176	0	143	5	12	0	0	607
Juin 2003	263	26	116	0	30	11	15	0	40	501
Variation en %	-9.9	30.8	51.7	n/a	376.7	-54.5	-20.0	n/a	-100.0	21.2
Total 2004	1,331	132	955	20	329	12	135	0	0	2,914
Total 2003	1,457	118	730	0	30	89	36	0	40	2,500
Variation en %	-8.6	11.9	30.8	n/a	996.7	-86.5	275.0	n/a	-100.0	16.6
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juin 2004	1,502	184	1,083	203	1,193	123	480	0	60	4,828
Juin 2003	1,477	188	1,008	30	1,065	44	676	34	0	4,522
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juin 2004	43	33	84	5	76	8	128	0	0	377
Juin 2003	51	23	102	0	12	14	55	0	40	297
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Juin 2004	1,545	217	1,167	208	1,269	131	608	0	60	5,205
Juin 2003	1,528	211	1,110	30	1,077	58	731	34	40	4,819
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Juin 2004	249	43	172	0	122	14	29	0	0	629
3-month average 2003	220	20	150	7	0	3	3	0	0	403
Juin 2003	263	28	125	0	30	11	28	0	0	485
3-month average 2002	248	20	114	0	4	19	14	0	0	419
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Juin 2004	7.0	10.9	7.8	29.7	n/a	43.7	202.7	n/a	n/a	12.9
Juin 2003	6.2	10.6	9.7	n/a	269.3	3.1	52.2	n/a	n/a	11.5

Source: SCHL

Mises en chantier totales

Données brutes, Juin 2003 - Juin 2004

Unités

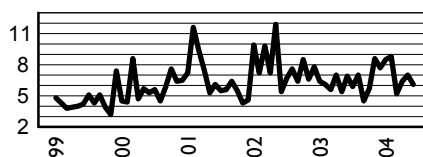


Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*

Ottawa RMR, 1999-2004

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées

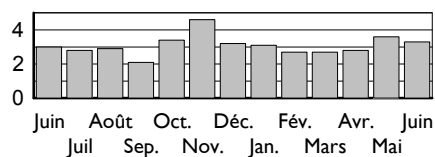
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

Ottawa RMR, Juin 2003 - Juin 2004

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source: SCHL

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

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	320	351	9.7	361	242	-33.0	681	593	-12.9
Ville d'Ottawa	267	318	19.1	361	227	-37.1	628	545	-13.2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	17	25	47.1	156	43	-72.4	173	68	-60.7
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	4	*	32	0	-100.0	33	4	-87.9
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	33	57	72.7	89	34	-61.8	122	91	-25.4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	6	*	5	14	180.0	6	20	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	43	28	-34.9	30	62	106.7	73	90	23.3
Kanata	20	54	170.0	15	46	*	35	100	185.7
Cumberland	31	46	48.4	19	25	31.6	50	71	42.0
Goulbourn	51	42	-17.6	15	3	-80.0	66	45	-31.8
West Carleton	21	18	-14.3	0	0	n/a	21	18	-14.3
Rideau	10	7	-30.0	0	0	n/a	10	7	-30.0
Osgoode	39	31	-20.5	0	0	n/a	39	31	-20.5
Ville de Clarence-Rockland	17	13	-23.5	0	11	n/a	17	24	41.2
Canton de Russell	32	20	-37.5	0	4	n/a	32	24	-25.0
Casselman	4	0	-100.0	0	0	n/a	4	0	-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		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
RMR d'Ottawa	1336	1391	4.1	1582	1753	10.8	2918	3144	7.7
Ville d'Ottawa	1224	1275	4.2	1572	1724	9.7	2796	2999	7.3
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	67	103	53.7	629	534	-15.1	696	637	-8.5
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	3	7	133.3	32	207	*	35	214	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	238	304	27.7	319	167	-47.6	557	471	-15.4
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	10	15	50.0	25	79	*	35	94	168.6
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	127	92	-27.6	92	252	173.9	219	344	57.1
Kanata	140	197	40.7	141	302	114.2	281	499	77.6
Cumberland	293	255	-13.0	259	152	-41.3	552	407	-26.3
Goulbourn	151	158	4.6	31	31	0.0	182	189	3.8
West Carleton	54	51	-5.6	0	0	n/a	54	51	-5.6
Rideau	23	18	-21.7	44	0	-100.0	67	18	-73.1
Osgoode	118	75	-36.4	0	0	n/a	118	75	-36.4
Ville de Clarence-Rockland	33	60	81.8	8	23	187.5	41	83	102.4
Canton de Russell	68	56	-17.6	2	6	*	70	62	-11.4
Casselman	11	0	-100.0	0	0	n/a	11	0	-100.0

* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

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

	Log. ind.			Collectifs			Total		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
Janvier	161	146	-9.3	148	174	17.6	309	320	3.6
Février	183	175	-4.4	199	245	23.1	382	420	9.9
Mars	201	298	48.3	209	305	45.9	410	603	47.1
Avril	208	242	16.3	157	282	79.6	365	524	43.6
Mai	176	211	19.9	161	255	58.4	337	466	38.3
Juin	178	215	20.8	159	221	39.0	337	436	29.4
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	1,107	1,287	16.3	1,033	1,482	43.5	2,140	2,769	29.4
TOTAL ANNUEL	2,063			2,200			4,263		

Source: Groupe de recherche corporative

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

OTTAWA CMA	Juin 2004	Juin 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	3	21	-85.7	50	107	-53.3
%	1.0	7.2		3.5	6.8	
De 190,000 à 250,000 \$						
Nombre	39	43	-9.3	160	288	-44.4
%	13.4	14.8		11.1	18.2	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	248	227	9.3	1233	1189	3.7
%	85.5	78.0		85.4	75.1	
TOTAL (100 %)	290	291	-0.3	1,443	1,584	-8.9

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 (\$)
Juin 2004	303,917	292,000	358,348	326,400	351,678	320,900
Juin 2003	220,043	200,000	323,041	298,950	307,565	294,900
<i>Var. en %</i>	<i>38.1</i>	<i>46.0</i>	<i>10.9</i>	<i>9.2</i>	<i>14.3</i>	<i>8.8</i>
Total 2004	274,346	272,624	343,485	319,642	331,089	313,209
Total 2003	231,184	227,082	312,241	288,978	298,525	283,142
<i>Var. en %</i>	<i>18.7</i>	<i>20.1</i>	<i>10.0</i>	<i>10.6</i>	<i>10.9</i>	<i>10.6</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

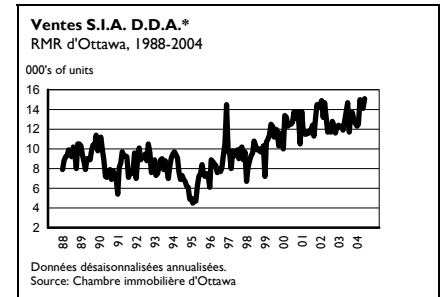
Les ventes progressent en juin

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de reventes S.I.A.® est monté à 15 100 en juin; il est supérieur de 7 % au nombre de 14 100 (chiffre révisé) établi pour le mois de mai et dépasse de 5 % la moyenne de 14 430 des trois mois précédents.
- Le nombre non corrigé de reventes S.I.A.® a atteint 1 464 en juin. Il s'agit d'un gain de 9,7 % comparativement au même mois en 2003 et du volume le plus élevé observé à Ottawa pour un mois de juin depuis au moins 1980. Pour la période allant de 1980 à 2003, la moyenne des ventes conclues en juin a été de 913.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a progressé de 3 %, passant de 21 800 (chiffre révisé), en mai, à 22 400, en juin. En données non corrigées, le total des nouvelles inscriptions a atteint en juin 2 255 et dépasse de 7,4 % celui du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté dans chacun des six premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % celui de la même période en 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées, le nombre de ventes s'est accru davantage, en juin, que le volume de nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières s'est élevé, passant de 0,663 (chiffre révisé), en mai, à 0,685. En juin, le rapport brut a atteint 0,649, alors qu'il était de 0,636 au même mois en 2003.
- En glissement annuel, le nombre d'inscriptions courantes est monté en juin pour le cinquième mois de suite, sinon plus. Pendant le premier semestre de 2004, les inscriptions courantes ont grimpé en moyenne de 11 % par rapport à la période correspondante en 2003.

- En juin dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 8,1 % en regard de juin 2003 – il s'agit de sa plus lente progression en quatre mois –, ce qui ramène le taux de croissance des prix à 9,1 % pour les six premiers mois de 2004.
- La hausse des prix à Ottawa continue à dépasser la moyenne ontarienne. Durant les mois de janvier à mai 2004 (période la plus récente pour laquelle des données sont disponibles), elle s'est chiffrée en moyenne à 9,4 %, alors que, dans l'ensemble de la province, le taux de croissance était de 8,8 %.
- Si l'on compare juin 2003 et juin 2004, on constate que les reventes de maisons individuelles ont crû de 9 %, tout comme celles des autres catégories de logements. Le cumul annuel des ventes de toutes les catégories, sauf celle désignée « autres », dépasse maintenant celui de la même période en 2003.

Pleins feux sur Nepean

- La plus vieille partie de l'ancienne ville de Nepean* s'étend au sud-ouest du centre-ville d'Ottawa. On y trouve des terrains à usage urbain et rural, notamment de grandes installations agricoles d'Agriculture Canada, avec une combinaison de commerces et d'habitations de banlieue. L'autoroute 416 constitue une des grandes voies de transport qu'empruntent les banlieusards de Nepean.
- Par rapport au total des ventes S.I.A.® réalisées sur le territoire d'Ottawa, la proportion des transactions effectuées à Nepean s'est repliée ces dernières années. Pour le premier semestre de 2004, elle a été de 7,2 %, alors que, durant cette même période, elle s'élevait à 8,0 % en 2003 et à 8,3 % en 2002.
- Pour l'ensemble de 2003, les ventes conclues à Nepean ont été de 3,8 % inférieures à celles de 2002, tandis que le total des transactions réalisées à Ottawa



est demeuré stable. En 2002, le nombre des ventes avait augmenté de 5,9 % à Nepean, soit un peu plus qu'à Ottawa (5,3 %).

- Le prix de revente moyen à Nepean est ordinairement assez proche de celui d'Ottawa; jusqu'à présent cette année, l'écart n'est que de 0,2 %. L'an dernier, le prix moyen de Nepean dépassait de 1,1 % celui d'Ottawa. En 2001 et en 2002, l'écart entre les deux a été inférieur à 1 %. Pour le premier semestre de 2004, le prix de revente moyen s'est établi à 238 328 \$ à Nepean, contre 238 857 \$ à Ottawa.
- En 2003, la croissance de 10,6 % que le prix de revente moyen a connue, d'une année sur l'autre, à Nepean a devancé de peu celle de 9,5 % relevée à Ottawa. Toutefois, le rythme de croissance à Nepean n'a dépassé celui d'Ottawa que pendant 14 des 30 derniers mois. Au premier semestre de 2004, les prix ont progressé de 8,8 % à Nepean, soit à peine moins que sur l'ensemble du territoire d'Ottawa, où ils ont crû de 9,1 %.

* Notre définition de Nepean ne comprend pas Barrhaven.

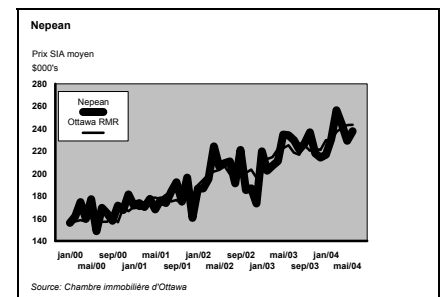


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX (\$)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.
INDIVIDUELS	1,107	1,014	9.2	5,844	5,165	13.1	258,040	239,110	7.9	254,205	234,962	8.2
DOUBLES	29	28	3.6	151	110	37.3	280,628	233,810	20.0	254,810	224,800	13.3
CONDO	276	251	10.0	1,448	1,392	4.0	173,915	168,480	3.2	171,421	162,563	5.4
AUTRES	21	18	16.7	70	117	-40.2	142,026	88,360	60.7	101,311	137,639	-26.4
TOTAL	1,433	1,311	9.3	7,513	6,784	10.7	240,594	223,405	7.7	236,838	218,263	8.5

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 2003	654	12,400	1,479	19,500	0.678	n/a	206,694	206,721
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.711	2,628	213,033	212,329
Mars	1,153	12,300	1,852	17,900	0.681	3,005	214,729	212,048
Avril	1,257	11,900	2,032	18,500	0.663	3,464	222,117	215,813
Mai	1,488	12,800	2,199	19,200	0.677	3,559	222,766	216,464
Juin	1,334	13,700	2,099	21,000	0.665	3,583	225,358	219,703
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,100	0.730	3,495	218,730	220,354
Août	1,056	11,700	1,556	19,400	0.643	3,407	216,850	219,631
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,400	0.623	3,467	225,381	226,490
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,600	0.655	3,285	220,455	228,031
Novembre	870	13,000	1,137	19,600	0.680	3,032	222,243	225,514
Décembre	672	12,600	705	20,900	0.641	2,402	221,249	227,705
Janvier 2004	652	12,300	1,571	20,800	0.631	2,740	229,921	230,106
Février	967	12,500	1,742	21,300	0.605	3,117	229,313	228,550
Mars	1,407	15,000	2,260	22,000	0.678	3,512	237,326	234,138
Avril	1,511	14,200	2,286	20,800	0.710	3,921	240,848	233,754
Mai	1,640	14,100	2,483	21,800	0.663	4,135	243,350	236,648
Juin	1,464	15,100	2,255	22,400	0.685	4,268	243,522	236,917
% chg Juin 2003-04	9.7		7.4			19.1	8.1	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
YTD 2003	6,832	-	11,126	-	0.679	3,248	218,910	-
YTD 2004	7,641	-	12,597	-	0.662	3,616	238,857	-
% var Cumul 2003-04	11.8	-	13.2	-	-	11.3	9.1	-

* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine.

** 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 (\$)			
	Juin 04	Juin 03	Total 04	Total 03	Var. %	Juin 04	Juin 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	182	175	1,153	999	15.4	226,359	219,412	3.2	230,404
SECTEUR EST	96	98	486	468	3.8	218,348	188,132	16.1	213,178
SUD-EST	223	162	994	878	13.2	278,256	242,890	14.6	254,199
CENTRE-VILLE	90	81	515	466	10.5	345,936	328,119	5.4	339,768
SECTEUR OUEST	131	128	724	666	8.7	267,805	236,785	13.1	252,059
NEPEAN	119	112	550	576	-4.5	237,854	234,324	1.5	238,328
BARRHAVEN	89	94	553	459	20.5	223,469	212,236	5.3	228,326
KANATA-STITTSVILLE	158	167	891	818	8.9	254,000	235,090	8.0	251,079

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

ACTUALITÉS HABITATION

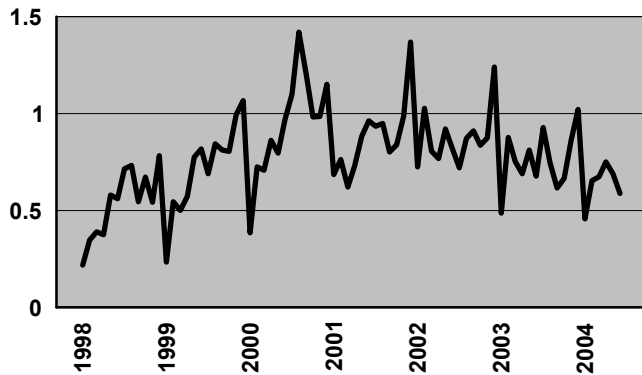
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

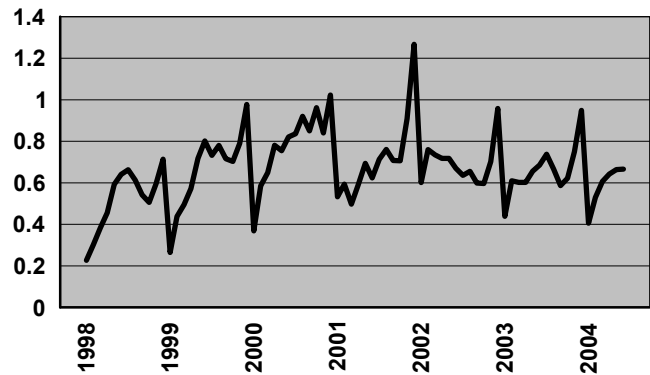
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)



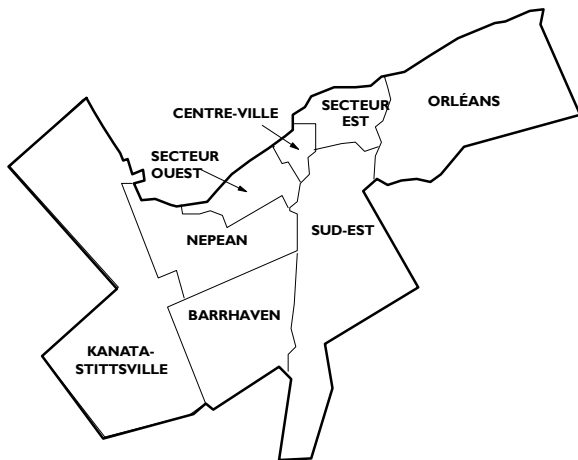
Source: C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (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.