



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Hausse des mises en chantier

VOLUME 7, NUMÉRO 7
JUILLET 2004

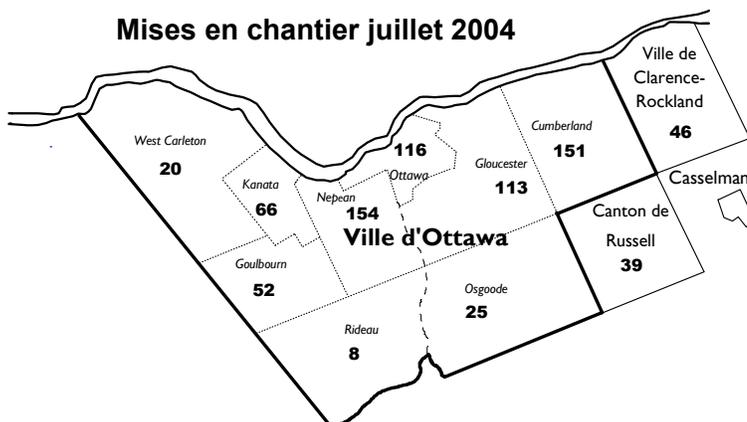
... dans les segments des maisons individuelles et des logements collectifs

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa s'est accru de 25 % entre juin et juillet cette année, passant de 6 300 (chiffre révisé), à 7 900. Il s'agit de la troisième hausse à se produire au cours des quatre derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 790 en juillet dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente une augmentation de 34 % par rapport au même mois en 2003, et de 63 % par rapport à la moyenne du mois de juillet des dix années précédentes, qui est de 485.
- Toujours en juillet, la construction s'est accélérée tant dans le segment des logements individuels que dans celui des collectifs. En comparaison de juillet 2003, les mises en chantier de maisons individuelles ont progressé de 32 % et celles de logements collectifs ont grimpé de 36 %. Le bond enregistré dans le segment des collectifs s'explique par la forte croissance observée du côté des copropriétés. Les mises en chantier de jumelés en propriété absolue et de maisons en rangée locatives d'initiative privée ont aussi augmenté, tandis que celles de maisons en rangée en propriété absolue ont diminué.
- En juillet, 134 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 15 en juin, 29 en mai et aucun en juillet 2003. On en a dénombré 706 durant la période allant de janvier à juillet 2004, ce qui constitue une hausse de 67 % en glissement annuel.
- Grâce aux gains observés en juillet, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs devance de 14 % celui relevé à la même période en 2003. Il a affiché une avance dans toutes les catégories de collectifs, sauf celles des logements en rangée en propriété absolue et aidés.
- Sur le marché des maisons individuelles, la légère hausse des mises en chantier enregistrée en juillet a permis au cumul annuel de dépasser de 10 % celui des sept premiers mois de 2003.

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF	1
<i>Hausse des mises en chantier</i>	
MARCHÉ DE LA REVENTE	6
<i>Les ventes ont chuté en juillet</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 juillet 2004



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



AU COEUR DE L'HABITATION
Canada

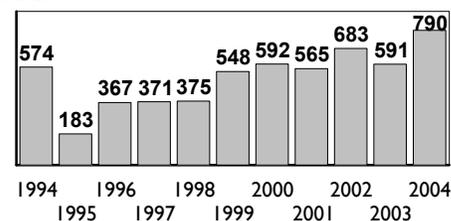
- Le total des mises en chantier d'habitations a augmenté dans huit des douze anciennes municipalités de la RMR en juillet 2004. Malgré tout, seulement la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les sept premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre de mises en chantier de maisons individuelles en regard de juillet 2003 s'est produite à Cumberland, l'écart s'étant chiffré à 33; venait ensuite le canton de Russell, où la hausse a été de 26.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant au deuxième rang. La construction de maisons individuelles s'est accrue à Kanata, tandis que celle de logements collectifs s'est intensifiée dans les deux secteurs.
- En juillet, les ventes de logements neufs ont chuté de 25 % par rapport à juillet 2003; il s'agit de la première diminution en glissement annuel qui ait été enregistrée en 2004. La baisse a été de 23 % pour les maisons individuelles et de 27 % pour les logements collectifs.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en juillet 2004 a été de 337 517 \$, en hausse de 6 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à juillet, le

prix moyen s'est élevé à 332 083 \$, ce qui représente un accroissement de 10 % par rapport aux sept premiers mois de 2003.

- En glissement annuel, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a fléchi de 0,2 % en juillet, ce qui constitue un quatrième recul consécutif. Malgré tout, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 est demeuré de 0,4 % supérieur à la moyenne observée pour les sept premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté de 1,2 % en juin, la composante « Terrains seulement » ayant progressé de façon plus marquée que la composante « Maisons seulement » pour le troisième mois d'affilée. Pendant les six premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru de 5,7 % par rapport à la même période en 2003, la composante « Maisons seulement » ayant gagné 6,2 %, tandis que celle désignée « Terrains seulement » augmentait de 4,7 %.
- De juin à juillet, les taux hypothécaires de un, trois et cinq ans ont diminué respectivement de 0,1, de 0,2 et de 0,15 point de pourcentage. Les taux à un an et à trois ans étaient égaux ou inférieurs à ceux de la fin de 2003.
- En juillet, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 634,43 \$, comparativement à 607 \$ un an auparavant – une hausse de 4,3 %.

Mises en chantier du mois de juillet 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	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 100
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 000
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 500
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 800
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900

(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	116,0	157,5	148,4
	Juillet	4,60	5,90	6,55	474,2	7,1	66,6				

(1) Données de fin de 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

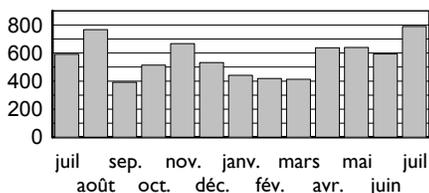
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Juillet 2004	457	44	504	0	0	0	673	0	0	1 678
Juillet 2003	456	21	326	0	0	3	415	0	0	1 221
MISES EN CHANTIER										
Juillet 2004	433	60	150	83	51	10	3	0	0	790
Juillet 2003	329	24	235	0	0	0	3	0	0	591
Variation en %	31,6	150,0	-36,2	s.o.	s.o.	s.o.	0,0	s.o.	s.o.	33,7
Total 2004	1 824	222	996	197	509	102	24	0	60	3 934
Total 2003	1 665	200	1 168	42	382	0	3	34	15	3 509
Variation en %	9,5	11,0	-14,7	369,0	33,2	s.o.	700,0	-100,0	300,0	12,1
ACHÈVEMENTS										
Juillet 2004	253	30	248	15	0	47	273	0	0	866
Juillet 2003	230	34	120	0	0	0	0	0	0	384
Variation en %	10,0	-11,8	106,7	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	125,5
Total 2004	1 584	162	1 203	35	329	59	408	0	0	3 780
Total 2003	1 687	152	850	0	30	89	36	0	40	2 884
Variation en %	-6,1	6,6	41,5	s.o.	996,7	-33,7	1033,3	s.o.	-100,0	31,1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Juillet 2004	1 682	214	915	341	1 244	86	210	0	60	4 752
Juillet 2003	1 576	178	1 118	30	1 065	49	679	34	0	4 729
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Juillet 2004	53	22	84	6	76	13	304	0	0	558
Juillet 2003	48	17	94	0	9	14	71	0	0	253
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Juillet 2004	1 735	236	999	347	1 320	99	514	0	60	5 310
Juillet 2003	1 624	195	1 212	30	1 074	63	750	34	0	4 982
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Juillet 2004	242	41	248	14	0	42	97	0	0	684
Moy. sur 3 mois 2004	243	30	172	7	41	6	13	0	0	512
Juillet 2003	236	40	128	0	3	0	24	0	0	431
Moy. sur 3 mois 2003	252	24	123	0	14	13	14	0	0	440
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Juillet 2004	7,1	7,9	5,8	49,6	32,2	16,5	39,5	n/a	n/a	10,4
Juillet 2003	6,4	8,1	9,9	n/a	76,7	4,8	53,6	n/a	n/a	11,3

Source : SCHL

Mises en chantier totales

Données brutes, juillet 2003 - juillet 2004

Unités

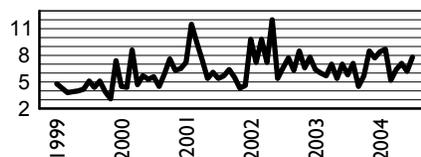


Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*

Ottawa RMR, 1999-2004

En milliers d'unités



* Données désaisonnalisées annualisées

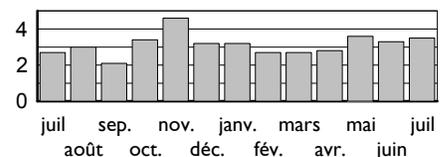
Arrondies à la centaine

Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

Ottawa RMR, juillet 2003 - juillet 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. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	329	433	31,6	262	357	36,3	591	790	33,7
Ville d'Ottawa	285	366	28,4	253	339	34,0	538	705	31,0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	15	5	-66,7	42	111	164,3	57	116	103,5
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	4	3	-25,0	0	0	-	4	3	-25,0
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	57	68	19,3	19	83	*	76	151	98,7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	5	7	40,0	36	17	-52,8	41	24	-41,5
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	41	58	41,5	23	31	34,8	64	89	39,1
Kanata	30	45	50,0	38	21	-44,7	68	66	-2,9
Cumberland	43	76	76,7	87	75	-13,8	130	151	16,2
Goulbourn	32	51	59,4	8	1	-87,5	40	52	30,0
West Carleton	22	20	-9,1	0	0	-	22	20	-9,1
Rideau	12	8	-33,3	0	0	-	12	8	-33,3
Osgoode	24	25	4,2	0	0	-	24	25	4,2
Ville de Clarence-Rockland	28	28	-	0	18	n/a	28	46	64,3
Canton de Russell	13	39	*	9	0	-100,0	22	39	77,3
Casselman	3	0	-100,0	0	0	-	3	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. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	1665	1824	9,5	1844	2110	14,4	3509	3934	12,1
Ville d'Ottawa	1509	1641	8,7	1825	2063	13,0	3334	3704	11,1
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	82	108	31,7	671	645	-3,9	753	753	-
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	7	10	42,9	32	207	*	39	217	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	295	372	26,1	338	250	-26,0	633	622	-1,7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	15	22	46,7	61	96	57,4	76	118	55,3
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	168	150	-10,7	115	283	146,1	283	433	53,0
Kanata	170	242	42,4	179	323	80,4	349	565	61,9
Cumberland	336	331	-1,5	346	227	-34,4	682	558	-18,2
Goulbourn	183	209	14,2	39	32	-17,9	222	241	8,6
West Carleton	76	71	-6,6	0	0	-	76	71	-6,6
Rideau	35	26	-25,7	44	0	-100,0	79	26	-67,1
Osgoode	142	100	-29,6	0	0	-	142	100	-29,6
Ville de Clarence-Rockland	61	88	44,3	8	41	*	69	129	87,0
Canton de Russell	81	95	17,3	11	6	-45,5	92	101	9,8
Casselman	14	0	-100,0	0	0	-	14	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. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
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	120	-23,1	215	157	-27,0	371	277	-25,3
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	1 263	1 407	11,4	1 248	1 639	31,3	2 511	3 046	21,3
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

RMR D'OTTAWA	Juillet 2004	Juillet 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 \$						
Nombre	10	14	-28,6	60	121	-50,4
%	3,6	5,1		3,5	6,5	
De 190 000 à 250 000 \$						
Nombre	43	48	-10,4	203	336	-39,6
%	15,4	17,4		11,8	18,1	
Plus de 250 000 \$						
Nombre	227	214	6,1	1460	1403	4,1
%	81,1	77,5		84,7	75,4	
TOTAL (100 %)	280	276	1,4	1 723	1 860	-7,4

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 (\$)
Juillet 2004	255 813	268 950	352 927	328 900	337 517	321 900
Juillet 2003	223 039	224 950	337 910	311 500	319 596	299 000
Var. en %	14,7	19,6	4,4	5,6	5,6	7,7
Total 2004	271 964	272 152	344 973	321 101	332 083	314 553
Total 2003	230 241	226 835	315 891	292 181	301 452	285 345
Var. en %	18,1	20,0	9,2	9,9	10,2	10,2

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 REGORGÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUTS 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

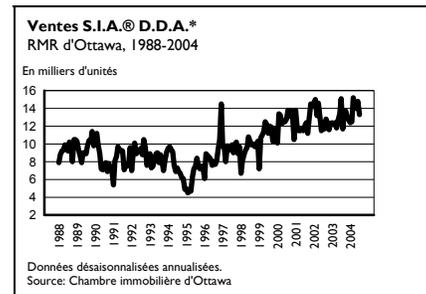
Les ventes ont chuté en juillet

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 13 300 en juillet. Ce chiffre constitue un recul de 10 % par rapport à celui de juin (14 800, chiffre révisé) et de 7 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (14 300).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 1 218 en juillet – une chute de 12 % comparativement au même mois en 2003. Il s'agit toutefois du second volume en importance depuis au moins 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en juillet à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 826.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a diminué de 2 % entre juin et juillet, passant de 22 400 à 21 900. En données non corrigées, le volume de nouvelles inscriptions en juillet s'est élevé à 1 976, ce qui est de 11 % supérieur au total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des sept premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de ventes en juillet a régressé plus que celui des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières a atteint son plus bas niveau des six derniers mois; il est passé de 0,673 en juin (chiffre révisé) à 0,637 en juillet. Par ailleurs, le rapport brut entre les ventes et les nouvelles inscriptions a été de 0,616 en juillet, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,771 enregistré en juillet 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour le sixième mois de suite en juillet, et le total pour les sept premiers mois de 2004 a été supérieur de 13 % à celui de la période correspondante en 2003.

- En juillet cette année, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,1 % en regard de juillet 2003, ce qui correspond au taux de croissance des prix pendant les sept premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 8,1 % enregistrée en juin.
- La hausse des prix dans les autres principaux centres de l'Ontario rattrape celle d'Ottawa. Selon les dernières données disponibles, soit celles pour la période de janvier à juin 2004, l'augmentation de 9,2 % des prix relevée à Ottawa place cette ville au cinquième rang parmi les 11 principaux centres.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont chuté de 10 % entre juillet 2003 et juillet 2004, tout comme celles des autres types de logements offerts sur le marché de la revente. Depuis le début de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que pendant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

Pleins feux sur Barrhaven

- Le secteur Barrhaven s'articule autour de l'intersection du chemin Greenbank et du chemin Fallowfield, à proximité de la rivière Rideau, du côté ouest. Souvent considéré comme une partie de Nepean, Barrhaven est entouré de vastes espaces verts, qui l'en séparent. L'accès au centre-ville d'Ottawa s'effectue surtout par la promenade Prince of Wales et l'autoroute 416.
- La proportion des ventes S.I.A.® réalisées dans le secteur Barrhaven par rapport au total des transactions effectuées sur le territoire d'Ottawa continue de s'accroître légèrement. De janvier à juillet 2004, ce secteur a enregistré 7,2 % du volume des ventes S.I.A.® conclues à Ottawa, ce qui représente une légère hausse en regard des chiffres de 6,5 % et de 6,1 %, relevés en 2003 et en 2002, respectivement.



- De janvier à juillet 2004, les ventes dans le secteur Barrhaven ont dépassé de 17 % celles de la période correspondante en 2003. C'est plus du double de l'augmentation de 8 % enregistrée dans l'ensemble du territoire d'Ottawa. À Barrhaven, le nombre de ventes s'était accru de 11 % en 2002, et de 7 % l'an dernier.
- Dans le secteur Barrhaven, la croissance du prix de revente moyen a été inférieure à celle d'Ottawa au cours de cinq des sept premiers mois de 2004. À Ottawa, l'augmentation du prix de revente moyen entre 2003 et 2004 pour la période allant du début de janvier à la fin de juillet s'est chiffrée à 9,1 %, tandis qu'elle n'a été que de 6,1 % à Barrhaven.
- Le prix de revente moyen dans le secteur Barrhaven demeure inférieur à celui des secteurs voisins de Kanata-Stittsville et de Nepean. Ainsi, le prix de revente moyen pour les sept premiers mois de l'année 2004 à Barrhaven n'atteignait que 95 % de celui de Nepean, alors que ce rapport était de 98 % l'an dernier. De façon analogue, le rapport entre les prix de revente moyens à Barrhaven et à Kanata a été de 91 % cette année, alors qu'il s'était établi à 93 % en 2003.

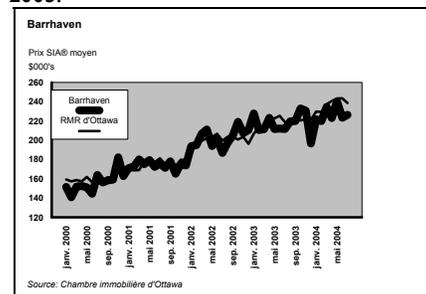


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX(\$)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %	2004	2003	var. en %
INDIVIDUELS	932	1 035	(10,0)	6 776	6 200	9,3	255 278	235 844	8,2	254 353	235 109	8,2
JUMELÉS	12	24	(50,0)	163	134	21,6	281 750	222 821	26,4	256 793	224 446	14,4
COPROPRIÉTÉS	251	284	(11,6)	1 699	1 676	1,4	175 561	159 218	10,3	172 033	161 996	6,2
AUTRES	9	15	(40,0)	79	132	(40,2)	108 611	105 360	3,1	102 142	133 971	(23,8)
TOTAL	1 204	1 358	(11,3)	8 717	8 142	7,1	237 827	218 147	9,0	236 974	218 244	8,6

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*	NOUV. INSCR.	NOUV INSCR. DDA *	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2003	654	12 400	1 479	19 500	0,677	n/a	206 694	206 792
Février	946	12 200	1 465	17 700	0,707	2 628	213 033	212 363
Mars	1 153	12 400	1 852	17 900	0,676	3 005	214 729	212 070
Avril	1 257	11 800	2 032	18 500	0,657	3 464	222 117	215 856
Mai	1 488	12 700	2 199	19 200	0,668	3 559	222 766	216 558
Juin	1 334	13 400	2 099	21 000	0,654	3 583	225 358	219 894
Juillet	1 380	15 100	1 789	20 000	0,789	3 495	218 730	220 055
Août	1 056	11 700	1 556	19 400	0,638	3 407	216 850	219 597
Septembre	1 034	13 400	1 743	22 500	0,619	3 467	225 381	226 462
Octobre	1 033	13 700	1 650	21 600	0,653	3 285	220 455	228 025
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,677	3 032	222 243	225 348
Décembre	672	12 700	705	20 900	0,639	2 402	221 249	227 773
Janvier 2004	652	12 400	1 571	20 900	0,629	2 740	229 921	230 175
Février	967	12 500	1 742	21 300	0,602	3 117	229 313	228 602
Mars	1 407	15 200	2 260	22 000	0,673	3 512	237 326	234 178
Avril	1 511	14 100	2 286	20 800	0,703	3 921	240 848	233 819
Mai	1 640	14 000	2 483	21 800	0,655	4 135	243 350	236 778
Juin	1 464	14 800	2 255	22 400	0,673	4 268	243 522	237 162
Juillet	1 218	13 300	1 976	21 900	0,637	4 290	238 637	240 243
var. en % juillet 2003-2004	-11,7		10,5			22,7	9,1	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
Cumul 2003	8 212	-	12 915	-	0,690	3 289	218 880	-
Cumul 2004	8 859	-	14 573	-	0,653	3 712	238 826	-
var. en % Cumul 2003-2004	7,9	-	12,8	-	-	12,9	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 (\$)			
	juillet 2004	juillet 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	juillet 2004	juillet 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	161	178	1 314	1 177	11,6	230 230	209 616	9,8	230 383
SECTEUR EST	82	97	568	565	0,5	209 620	187 945	11,5	212 665
SUD-EST	153	205	1 147	1 083	5,9	251 432	230 282	9,2	253 830
CENTRE-VILLE	92	87	607	553	9,8	340 958	303 365	12,4	339 948
SECTEUR OUEST	122	120	846	786	7,6	251 088	223 034	12,6	251 919
NEPEAN	111	88	661	664	-0,5	241 571	229 394	5,3	238 872
BARRHAVEN	85	85	638	544	17,3	226 477	211 778	6,9	228 079
KANATA-STITTSVILLE	141	165	1 032	983	5,0	255 146	241 570	5,6	251 634

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

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

ACTUALITÉS HABITATION

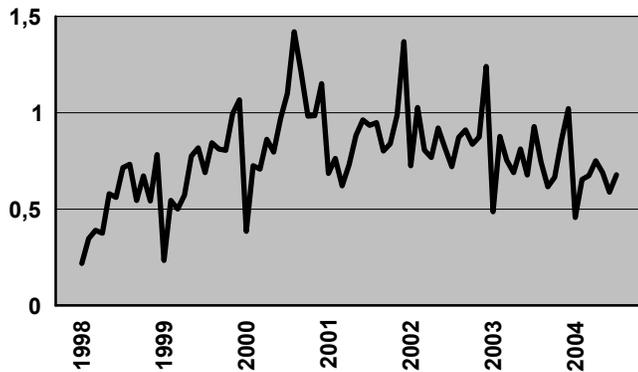
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

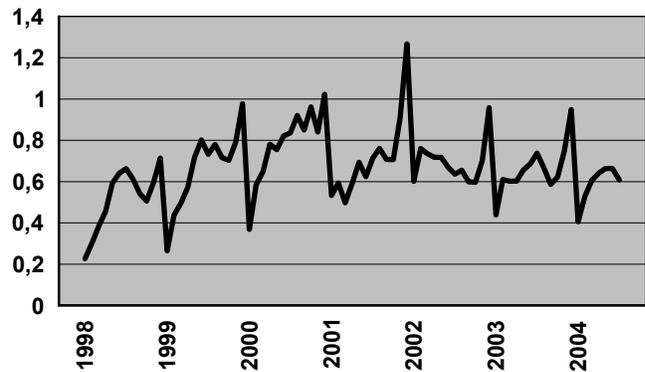
Composez le 1 800 493 0059

Coopropriétés - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)



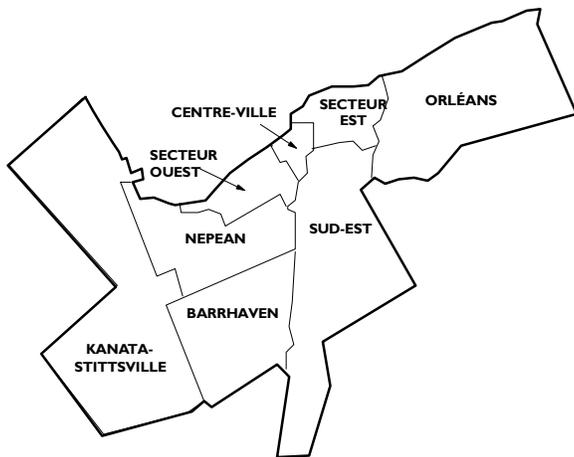
Source : C.I.O.

Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2004 (non-corrigé)



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 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.

©2004, 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.