



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Baisse des mises en chantier

Le ralentissement du segment des logements collectifs refroidit le marché

VOLUME 7, NUMÉRO 8
AOÛT 2004

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a diminué de 13 % entre juillet et août cette année, passant de 7 800 (chiffre révisé) à 6 800. Il s'agit de la deuxième baisse à se produire au cours des trois derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 731 en août dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un repli de 5 % par rapport au même mois en 2003, mais dépasse de 47 % la moyenne du mois d'août des dix années précédentes, qui est de 498.
- Toujours en août, la construction s'est repliée dans le segment des collectifs, mais elle est demeurée stable dans celui des logements individuels. Même si un plus grand nombre de copropriétés ont été commencées, le recul enregistré par les maisons en rangée en propriété absolue et les appartements locatifs a entraîné une baisse de 8 % des mises en chantier de collectifs par rapport à août 2003. Les mises en chantier de maisons individuelles,

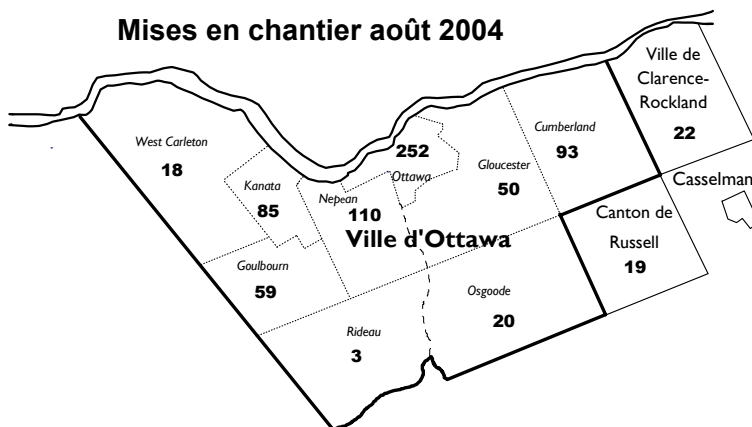
par contre, sont restées au même niveau que douze mois plus tôt.

- En août, 277 logements en copropriété ont été mis en chantier, contre 136 en juillet, 15 en juin et aucun en août 2003. Pour les huit premiers mois de 2004, le total de cette catégorie atteint 983, ce qui constitue un bond de 132 % en glissement annuel.
- Malgré le recul observé en août, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs demeure de 10 % supérieur à celui relevé à la même période en 2003. Cette avance est en grande partie attribuable au plus grand nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de jumelés en propriété absolue et de logements locatifs aidés sont elles aussi en hausse.
- Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier n'ont enregistré, en août, aucun changement d'une année sur l'autre, de telle sorte que le cumul annuel se trouve 8 % au-dessus de celui des huit premiers mois de 2003.

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF	1
<i>Le ralentissement du segment des logements collectifs refroidit le marché</i>	
MARCHÉ DE LA REVENTE	6
<i>Les ventes ont été inégales en août</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 août 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa

Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry

(613) 748-5128



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

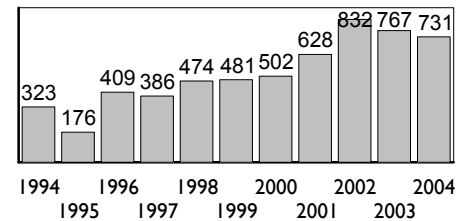
- Le total des mises en chantier d'habitations a chuté dans la plupart des douze anciennes municipalités de la RMR en août 2004; il ne s'est accru que dans quatre d'entre elles. Malgré cela, la moitié des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les huit premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre des maisons individuelles mises en chantier en regard d'août 2003 s'est produite à Cumberland, l'écart s'étant chiffré à 24. Gloucester vient en deuxième place, à bonne distance, avec une hausse de 9.
- 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 logements collectifs s'est accrue dans les deux secteurs, mais Kanata a aussi vu augmenter le nombre des maisons individuelles mises en chantier.
- En août, les ventes de logements neufs ont dépassé de 11 % celles d'août 2003, après avoir accusé une baisse de 25 % en juillet. La progression a été de 13 % pour les maisons individuelles et de 9 % pour les logements collectifs.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en août 2004 a été de 329 916 \$, en hausse de 4 % par rapport à un an plus tôt. Pour la

période allant de janvier à la fin août, il s'est établi à 331 804 \$, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux huit premiers mois de 2003.

- En glissement annuel, l'emploi a fléchi de 0,2 % dans la RMR d'Ottawa en août, ce qui constitue un cinquième recul consécutif. Malgré cela, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 demeure de 0,3 % supérieur à la moyenne calculée pour les huit premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs n'a à peu près pas bougé en juillet, car la composante « Terrains seulement » est demeurée au même niveau et la composante « Maisons seulement » a augmenté très légèrement. Pour les sept premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru de 6,0 % par rapport à la même période en 2003, la composante « Maisons seulement » ayant gagné 6,4 %, tandis que la composante « Terrains seulement » augmentait de 5,4 %.
- De juillet à août, les taux hypothécaires ont un peu diminué : ceux de un an et de trois ans, de 0,2 point de pourcentage et celui de cinq ans, de 0,25. Les taux des trois durées de prêt se situaient à un niveau inférieur à ce qu'ils étaient à la fin de 2003.
- En août, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 622 \$, comme un an auparavant. ❖

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

Unités



Source : SCHL

MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données DDA (1)	
		Données brutes	Données DDA (1)
2003	Janvier	324	6 400
	Février	279	6 000
	Mars	442	5 700
	Avril	692	7 000
	Mai	500	5 400
	Juin	681	7 000
	Juillet	591	5 800
	Août	767	7 100
	Septembre	392	4 500
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 700
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 200
	Juillet	790	7 800
	Août	731	6 800

(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	127,7	116,0	157,6	148,5
	Août	4,40	5,70	6,30	473,7	7,0	66,4				

(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

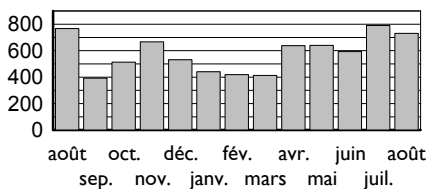
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE										
Août 2004	146	30	354	0	0	0	532	0	0	1 062
Août 2003	309	21	277	0	0	3	112	0	0	722
MISES EN CHANTIER										
Août 2004	317	14	119	46	231	0	4	0	0	731
Août 2003	317	19	273	0	0	0	158	0	0	767
Variation en %	0,0	-26,3	-56,4	s.o.	s.o.	s.o.	-97,5	s.o.	s.o.	-4,7
Total 2004	2 141	236	1 115	243	740	102	28	0	60	4 665
Total 2003	1 982	219	1 441	42	382	0	161	34	15	4 276
Variation en %	8,0	7,8	-22,6	478,6	93,7	s.o.	-82,6	-100,0	300,0	9,1
ACHÈVEMENTS										
Août 2004	232	40	91	42	277	13	0	0	0	695
Août 2003	293	28	141	8	0	20	24	0	0	514
Variation en %	-20,8	42,9	-35,5	425,0	s.o.	-35,0	-100,0	s.o.	s.o.	35,2
Total 2004	1 816	202	1 294	77	606	72	408	0	0	4 475
Total 2003	1 980	180	991	8	30	109	60	0	40	3 398
Variation en %	-8,3	12,2	30,6	862,5	1920,0	-33,9	580,0	s.o.	-100,0	31,7
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION										
Août 2004	1 767	188	925	355	1 198	73	214	0	60	4 780
Août 2003	1 600	169	1 229	43	1 065	29	813	34	0	4 982
LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS										
Août 2004	45	27	80	6	91	20	221	0	0	490
Août 2003	52	20	85	3	8	20	85	0	0	273
OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)										
Août 2004	1 812	215	1 005	361	1 289	93	435	0	60	5 270
Août 2003	1 652	189	1 314	46	1 073	49	898	34	0	5 255
NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT										
Août 2004	231	35	95	42	262	6	83	0	0	754
Moy. sur 3 mois 2004	239	37	192	12	41	20	44	0	0	585
Août 2003	285	25	147	5	1	14	10	0	0	487
Moy. sur 3 mois 2003	247	34	125	0	13	11	19	0	0	449
DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)										
Août 2004	7,6	5,8	5,2	30,1	31,4	4,7	9,9	n/a	n/a	9,0
Août 2003	6,7	5,6	10,5	n/a	82,5	4,5	47,3	n/a	n/a	11,7

Source : SCHL

Mises en chantier totales

Données brutes, août 2003 - août 2004

Unités

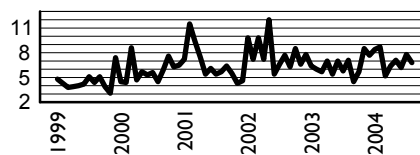


Source : SCHL

Mises en chantier totales DDA*

RMR d'Ottawa, 1999-2004

En milliers d'unités



* Données désaisonnalisées annualisées

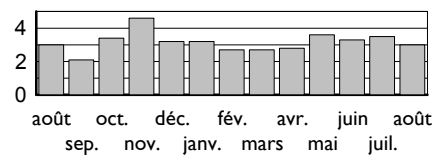
Arrondies à la centaine

Source : SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

RMR d'Ottawa, août 2003 - août 2004

En milliers d'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	317	317	-	450	414	-8,0	767	731	-4,7
Ville d'Ottawa	273	280	2,6	431	410	-4,9	704	690	-2,0
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	32	14	-56,3	184	238	29,3	216	252	16,7
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	0	0	-	28	0	-100,0	28	0	-100,0
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	67	66	-1,5	65	44	-32,3	132	110	-16,7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	2	2	-	0	0	-	2	2	-
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	23	32	39,1	28	16	-42,9	51	48	-5,9
Kanata	40	33	-17,5	21	52	147,6	61	85	39,3
Cumberland	25	49	96,0	93	44	-52,7	118	93	-21,2
Goulbourn	37	43	16,2	7	16	128,6	44	59	34,1
West Carleton	16	18	12,5	0	0	-	16	18	12,5
Rideau	7	3	-57,1	5	0	-100,0	12	3	-75,0
Osgoode	24	20	-16,7	0	0	-	24	20	-16,7
Ville de Clarence-Rockland	23	18	-21,7	0	4	n/a	23	22	-4,3
Canton de Russell	17	19	11,8	19	0	-100,0	36	19	-47,2
Casselman	4	0	-100,0	0	0	-	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. en %	2003	2004	Var. en %	2003	2004	Var. en %
RMR d'Ottawa	1982	2141	8,0	2294	2524	10,0	4276	4665	9,1
Ville d'Ottawa	1782	1921	7,8	2256	2473	9,6	4038	4394	8,8
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	114	122	7,0	855	883	3,3	969	1005	3,7
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	7	10	42,9	60	207	*	67	217	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	362	438	21,0	403	294	-27,0	765	732	-4,3
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	17	24	41,2	61	96	57,4	78	120	53,8
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	191	182	-4,7	143	299	109,1	334	481	44,0
Kanata	210	275	31,0	200	375	87,5	410	650	58,5
Cumberland	361	380	5,3	439	271	-38,3	800	651	-18,6
Goulbourn	220	252	14,5	46	48	4,3	266	300	12,8
West Carleton	92	89	-3,3	0	0	-	92	89	-3,3
Rideau	42	29	-31,0	49	0	-100,0	91	29	-68,1
Osgoode	166	120	-27,7	0	0	-	166	120	-27,7
Ville de Clarence-Rockland	84	106	26,2	8	45	*	92	151	64,1
Canton de Russell	98	114	16,3	30	6	-80,0	128	120	-6,3
Casselman	18	0	-100,0	0	0	-	18	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	152	13,4	206	224	8,7	340	376	10,6
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	1 397	1 559	11,6	1 454	1 863	28,1	2 851	3 422	20,0
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	Août 2004	Août 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 \$						
Nombre	7	3	133,3	67	124	-46,0
%	2,6	1,0		3,4	5,7	
De 190 000 à 250 000 \$						
Nombre	40	48	-16,7	243	384	-36,7
%	15,0	15,5		12,2	17,7	
Plus de 250 000 \$						
Nombre	219	259	-15,4	1 679	1 662	1,0
%	82,3	83,5		84,4	76,6	
TOTAL (100 %)	266	310	-14,2	1 989	2 170	-8,3

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 (\$)
Août 2004	268 861	269 000	348 284	325 000	329 916	300 000
Août 2003	279 350	276 700	324 495	305 000	318 314	300 000
Var. en %	-3,8	-2,8	7,3	6,6	3,6	0,0
Total 2004	271 563	271 744	345 347	321 541	331 804	312 681
Total 2003	236 291	232 978	317 200	294 131	303 874	287 450
Var. en %	14,9	16,6	8,9	9,3	9,2	8,8

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 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

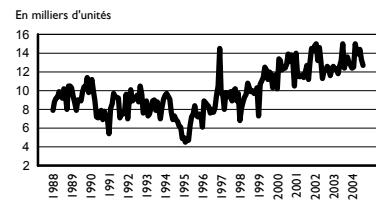
Les ventes ont été inégales en août

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 700 en août. Ce chiffre constitue un recul de 5 % par rapport à celui de juillet (13 300) et de 8 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 870).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 1 068 en août, une augmentation de 1 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit du quatrième volume en importance depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en août à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 780.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a gagné 6 % en août par rapport à juillet, passant de 22 000 (chiffre révisé) à 23 400. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 904 en août et dépassé de 22 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des huit premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre des nouvelles inscriptions en août a plus augmenté que les ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières a atteint son plus bas niveau des 68 derniers mois; il est passé de 0,605 en juillet (chiffre révisé) à 0,556 en août. Par ailleurs, le rapport brut des ventes aux nouvelles inscriptions s'est établi en août à 0,561, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,679 enregistré en août 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le septième mois de suite en août, et le total des huit premiers mois

de 2004 est supérieur de 14 % à celui de la période correspondante en 2003.

- En août dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 7,7 % par rapport à août 2003, ce qui a fait reculer à 9,0 % le taux de croissance des prix pendant les huit premiers mois de 2004. Cette progression est inférieure à celle de 9,1 % enregistrée en juillet.
 - La hausse des prix à Ottawa demeure vigoureuse si on la compare à l'augmentation observée dans les autres grands centres urbains de l'Ontario. Les 9,0 % de croissance enregistrés dans la capitale pendant les huit premiers mois de 2004, comparativement à la période correspondante en 2003, dépassent la moyenne provinciale de 8,5 %.
 - Les ventes de maisons individuelles existantes ont crû de 1 % en août 2004 par rapport à août 2003, tandis que celles de copropriétés ont progressé de 5 %. Les ventes d'habitations des catégories « doubles » et « autres » ont diminué. Pendant les huit premiers mois de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».
- ### Pleins feux sur Kanata-Stittsville
- Kanata-Stittsville est la portion la plus occidentale de l'Ottawa urbain. On y trouve l'une des plus fortes concentrations d'entreprises de haute technologie au Canada, de grands espaces verts et des terrains non bâtis. Au cours des dix dernières années, la région a connu une croissance rapide en raison du grand nombre d'entreprises, de services connexes et de travailleurs qui s'y sont établis.
 - La part des ventes S.I.A.® réalisées dans le secteur Kanata-Stittsville par rapport au total des transactions effectuées sur le territoire d'Ottawa a diminué légèrement cette année. De janvier à la fin août 2004, ce secteur a enregistré 11,5 % du volume des ventes S.I.A.®

Ventes S.I.A.® D.D.A.*
RMR d'Ottawa, 1988-2004

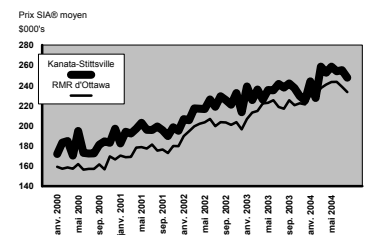


Données désaisonnalisées annualisées.
Source: Chambre immobilière d'Ottawa

conclues à Ottawa, soit un peu moins que les 12,0 % relevés pour l'ensemble de 2003.

- Durant les huit premiers mois de 2004, les ventes dans le secteur Kanata-Stittsville ont dépassé de 2,1 % celles de la période correspondante en 2003, alors que le total des ventes de la RMR a crû de 7,1 %.
- Dans le secteur Kanata-Stittsville, le prix de revente moyen pour les huit premiers mois de 2004 est de 7,0 % supérieur à ce qu'il était à la même période l'an dernier; ce pourcentage est un peu inférieur à la moyenne d'Ottawa, qui est de 9,0 %. On ne s'étonnera pas de constater que la croissance du prix moyen d'une année sur l'autre a été inférieure, dans ce secteur, à la moyenne d'Ottawa pour 19 des 30 derniers mois.
- Le prix de revente moyen dans le secteur Kanata-Stittsville demeure supérieur à celui des secteurs voisins de Baarhaven et de Nepean, mais l'écart s'est rétréci. En 2000, il dépassait de 16 % le prix de revente moyen de Baarhaven et de 9 % celui de Nepean. Mais cette année, l'écart n'est plus que de 10 % avec Baarhaven et de 6 % avec Nepean..

Kanata-Stittsville



Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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	802	791	1,4	7 578	6 991	8,4	249 718	229 356	8,9	253 862	234 458	8,3
JUMELÉS	13	22	(40,9)	176	156	12,8	246 134	273 527	(10,0)	256 006	231 367	10,6
COPROPRIÉTÉS	226	215	5,1	1 925	1 891	1,8	176 455	169 380	4,2	172 552	162 835	6,0
AUTRES	9	11	(18,2)	88	143	(38,5)	60 100	63 391	(5,2)	97 843	128 542	(23,9)
TOTAL	1 050	1 039	1,1	9 767	9 181	6,4	232 279	216 123	7,5	236 470	218 004	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*	NOUV. INSCR.	NOUV INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSCR.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2003	654	12 600	1 479	19 500	0,682	n/a	206 694	206 882
Février	946	12 300	1 465	17 700	0,711	2 628	213 033	212 489
Mars	1 153	12 300	1 852	17 900	0,680	3 005	214 729	212 182
Avril	1 257	11 800	2 032	18 600	0,659	3 464	222 117	215 913
Mai	1 488	12 600	2 199	19 300	0,667	3 559	222 766	216 508
Juin	1 334	13 200	2 099	21 000	0,648	3 583	225 358	219 717
Juillet	1 380	15 000	1 789	20 000	0,754	3 495	218 730	219 714
Août	1 056	12 400	1 556	19 100	0,664	3 407	216 850	219 952
Septembre	1 034	13 200	1 743	22 500	0,617	3 467	225 381	226 368
Octobre	1 033	13 600	1 650	21 600	0,652	3 285	220 455	227 947
Novembre	870	13 000	1 137	19 600	0,677	3 032	222 243	225 315
Décembre	672	12 700	705	20 900	0,640	2 402	221 249	227 788
Janvier 2004	652	12 400	1 571	20 900	0,633	2 740	229 921	230 276
Février	967	12 500	1 742	21 300	0,604	3 117	229 313	228 746
Mars	1 407	15 000	2 260	22 100	0,676	3 512	237 326	234 316
Avril	1 511	14 100	2 286	20 900	0,705	3 921	240 848	233 885
Mai	1 640	13 900	2 483	21 800	0,654	4 135	243 350	236 711
Juin	1 464	14 400	2 255	22 500	0,666	4 268	243 522	236 939
Juillet	1 218	13 300	1 976	22 000	0,605	4 290	238 637	239 829
Août	1 068	12 700	1 904	23 400	0,556	4 203	233 470	236 890
<i>var. en % Août 2003-2004</i>	<i>1,1</i>		<i>22,4</i>			<i>23,4</i>	<i>7,7</i>	
Total 2003	12 877	-	19 706	-	0,671	2 944	219 713	-
Cumul 2003	9 268	-	14 471	-	0,683	3 306	218 649	-
Cumul 2004	9 927	-	16 477	-	0,637	3 773	238 250	-
<i>var. en % cumul 2003-2004</i>	<i>7,1</i>	<i>-</i>	<i>13,9</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>14,1</i>	<i>9,0</i>	<i>-</i>

* 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 (\$)			
	août 2004	août 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	août 2004	août 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	121	131	1 435	1 308	9,7	235 304	213 040	10,5	230 798
SECTEUR EST	76	67	644	632	1,9	205 216	191 324	7,3	211 786
SUD-EST	135	128	1 282	1 211	5,9	260 261	223 645	16,4	254 507
CENTRE-VILLE	66	70	673	623	8,0	349 990	327 317	6,9	340 933
SECTEUR OUEST	126	108	972	894	8,7	243 337	238 074	2,2	250 806
NEPEAN	81	91	742	755	-1,7	232 685	221 650	5,0	238 197
BARRHAVEN	59	62	697	606	15,0	229 831	219 831	4,5	228 228
KANATA-STITTSVILLE	112	137	1 144	1 120	2,1	247 728	237 789	4,2	251 252

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

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

ACTUALITÉS HABITATION

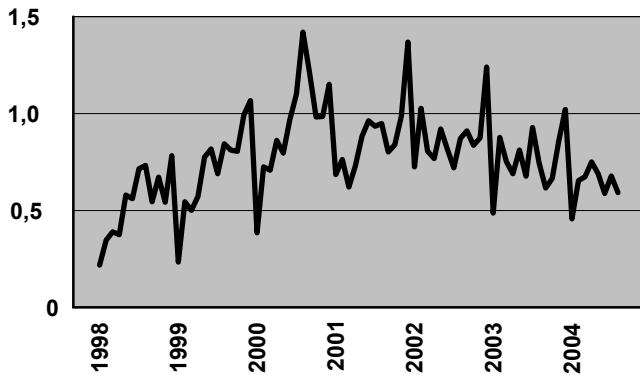
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

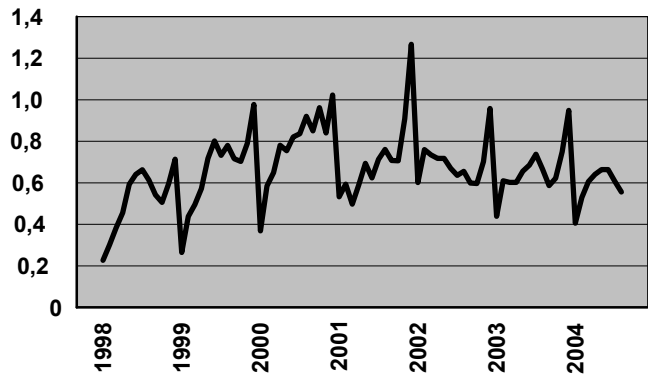
Composez le 1 800 493 0059

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



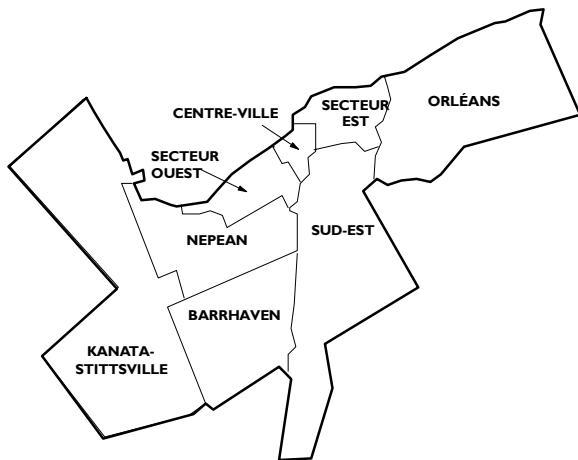
Source : C.I.O.

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.