



HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Chute des mises en chantier d'habitations

La construction de maisons individuelles et de logements collectifs ralentit

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a diminué de 19 %, passant de 6 700 (chiffre révisé), en avril, à 5 400, en mai. Ce recul fait à suite à une hausse, qui avait été précédée de trois baisses mensuelles consécutives.
- Toujours en mai, 500 logements ont été mis en chantier dans la RMR, soit 56 % de moins qu'au même mois en 2002. Ce chiffre est toutefois de 4 % supérieur à la moyenne des mois de mai des dix dernières années (482).
- En glissement annuel, l'activité a régressé tant sur le marché des logements individuels que sur celui des collectifs. Par rapport à mai 2002, les mises en chantier de maisons individuelles ont fléchi de 36 %, et celles de logements collectifs, de 68 %. Sur le marché des collectifs, les niveaux de production ont chuté dans toutes les catégories de logements, sauf dans celle des maisons en rangée subventionnées.
- Aucun logement en copropriété n'a été commencé en mai, alors qu'il y avait eu progression sur douze mois à la fois en mars et en avril. En mai 2002, on avait entrepris la construction de 326 appartements en copropriété.
- En raison du ralentissement observé en mai, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs accuse un retard de 41 % sur celui enregistré au 31 mai 2002. Des augmentations sur un an ont été relevées dans seulement trois catégories : celles des jumelés en propriété absolue, des maisons en rangée en copropriété et des logements aidés.
- Les mises en chantier de maisons individuelles sont également en régression par rapport aux cinq premiers mois de 2002, soit de 21 %.

VOLUME 6, numéro 5
Mai 2003

SOMMAIRE

MARCHÉ DU NEUF 1

La construction de maisons individuelles et de logements collectifs ralentit

MARCHÉ DE LA REVENTE 6

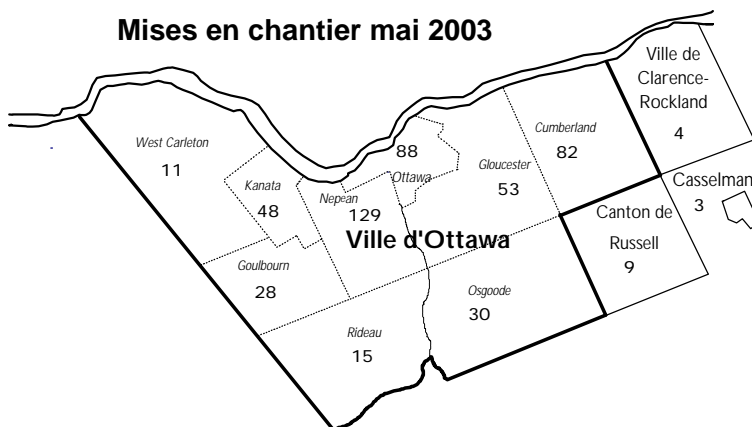
Résultats variables en mai

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 mai 2003



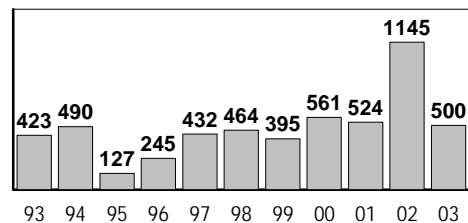
- En mai, l'activité s'est détériorée d'une année à l'autre dans toutes les anciennes municipalités de la RMR, sauf à Rideau et à Osgoode. Malgré la tendance constatée en mai, le cumul annuel des mises en chantier devance celui de l'an dernier dans six des douze collectivités.
- C'est à Nepean que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a diminué le plus en mai par rapport au mois correspondant de 2002, l'écart s'étant chiffré à 48. En revanche, il a augmenté de 9 dans l'ancien canton d'Osgoode et de une dans l'ancienne ville d'Ottawa.
- En chiffres absolus, le plus important repli sur un an des mises en chantier d'habitations pour la période allant de janvier à mai s'est produit dans l'ancienne ville d'Ottawa, où la construction de maisons individuelles – et celle de logements collectifs encore davantage – s'est affaiblie. En revanche, Cumberland a affiché la plus forte hausse des mises en chantier observée dans la RMR cette année, grâce à un important raffermissement de la production de collectifs.
- En mai, les ventes de logements neufs ont connu une baisse en glissement annuel, comme ce fut le cas tous les mois depuis le début de 2003. Les ventes de maisons individuelles se sont tassées de 37 % par rapport à mai 2002. Quant aux données cumulatives concernant ce type d'habitation, elles révèlent un recul de 39 % en regard des cinq premiers mois de l'année dernière.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves

écoulées à Ottawa en mai 2003 a été de 309 027 \$, soit de 10 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à mai s'élève à 296 543 \$, révélant une ascension de 7,7 % d'une année sur l'autre.

- En mai, l'emploi dans la RMR d'Ottawa s'est accru de 8 % sur douze mois. Il s'agit de la dixième augmentation mensuelle d'affilée. En outre, la moyenne des cinq premiers mois de l'année est supérieure de 5 % à celle calculée en 2002.
- L'Indice des prix des logements neufs à Ottawa est demeuré inchangé en avril par rapport à mars, malgré un léger bond de la composante « Maisons seulement ». Le niveau moyen de cette composante pour les quatre premiers mois de l'année est en hausse de 6,6 % en regard de celui observé en 2002. En revanche, la composante « Terrains seulement » n'a progressé que de 0,3 %.
- D'avril à mai, les taux hypothécaires à un an, trois ans et cinq ans ont tous fléchi, soit respectivement de 0,3, 0,65 et 0,5 point de pourcentage. Les taux en vigueur pour les prêts de trois ans et de cinq ans sont inférieurs à ceux enregistrés en décembre, tandis que ceux s'appliquant aux prêts de un an présentent une augmentation.
- En mai, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'établissaient à 616 \$, soit une diminution de 6 % par rapport au mois précédent (655 \$) et de 10 % en regard de mai 2002 (685 \$). ❖

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

Unités



Source: SCHL

Mises en chantier, rmr d'Ottawa

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

(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 | 101,8 | 130,8 | 124,4 |
| | Février | 4,55 | 5,75 | 6,85 | 442,2 | 6,6 | 65,5 | 119,8 | 101,8 | 131,5 | 125,0 |
| | Mars | 5,30 | 6,60 | 7,30 | 435,7 | 7,4 | 64,4 | 121,1 | 101,8 | 132,5 | 125,7 |
| | Avril | 5,40 | 6,75 | 7,45 | 431,3 | 7,2 | 63,7 | 121,2 | 101,7 | 136,3 | 128,6 |
| | Mai | 5,55 | 6,75 | 7,40 | 430,6 | 7,2 | 63,4 | 121,4 | 101,7 | 137,5 | 129,5 |
| | Juin | 5,55 | 6,60 | 7,25 | 434,5 | 7,1 | 63,9 | 121,7 | 101,7 | 137,9 | 129,8 |
| | Juillet | 5,35 | 6,40 | 7,05 | 440,4 | 7,5 | 64,6 | 122,5 | 101,7 | 137,7 | 129,7 |
| | Août | 5,35 | 6,15 | 6,80 | 447,4 | 7,5 | 65,4 | 123,5 | 101,7 | 139,1 | 130,7 |
| | Septembre | 5,30 | 6,05 | 6,70 | 446,9 | 7,6 | 65,2 | 123,1 | 101,7 | 139,1 | 130,7 |
| | Octobre | 5,30 | 6,20 | 7,00 | 449,4 | 7,5 | 65,4 | 123,2 | 101,6 | 141,3 | 132,5 |
| | Novembre | 4,90 | 6,00 | 6,70 | 448,3 | 7,5 | 65,2 | 123,5 | 101,6 | 141,2 | 132,4 |
| | Décembre | 4,90 | 6,00 | 6,70 | 452,7 | 7,3 | 65,7 | 122,4 | 102,1 | 141,3 | 132,6 |
| 2003 | Janvier | 4,90 | 6,00 | 6,45 | 453,3 | 7,5 | 65,7 | 124,0 | 102,1 | 141,3 | 132,6 |
| | Février | 4,90 | 6,00 | 6,60 | 453,3 | 7,3 | 65,6 | 125,1 | 102,1 | 141,9 | 133,1 |
| | Mars | 5,35 | 6,25 | 6,85 | 456,2 | 7,0 | 65,9 | 125,2 | 102,1 | 141,5 | 132,8 |
| | Avril | 5,35 | 6,25 | 6,65 | 459,9 | 6,3 | 66,4 | 123,7 | 102,1 | 141,6 | 132,8 |
| | Mai | 5,05 | 5,60 | 6,15 | 466,8 | 6,3 | 67,3 | | | | |

(1) Données de fin du mois

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

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

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

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

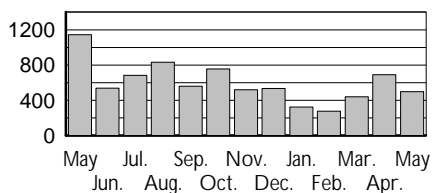
| RMR D'OTTAWA | LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT | | | | | LOCATIF | | | | GRAND TOTAL |
|--|------------------------------------|---------|-------------|-----------|--------|-------------------|--------|----------------|------|-------------|
| | PROPRIÉTÉ ABSOLUE | | COPROPRIÉTÉ | | | INITIATIVE PRIVÉE | | INIT. PUBLIQUE | | |
| | INDIV. | JUMELÉS | EN RANGÉE | EN RANGÉE | APP. | EN RANGÉE | APP. | EN RANGÉE | APP. | |
| AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 486 | 46 | 381 | 0 | 0 | 0 | 172 | 0 | 0 | 1 085 |
| Mai 2002 | 629 | 46 | 325 | 0 | 0 | 0 | 170 | 0 | 0 | 1 170 |
| MISES EN CHANTIER | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 263 | 34 | 169 | 0 | 0 | 0 | 0 | 34 | 0 | 500 |
| Mai 2002 | 410 | 40 | 214 | 0 | 326 | 22 | 133 | 0 | 0 | 1 145 |
| Variation en % | -35,9 | -15,0 | -21,0 | n/a | -100,0 | -100,0 | -100,0 | n/a | n/a | -56,3 |
| Total 2003 | 1 016 | 138 | 680 | 42 | 312 | 0 | 0 | 34 | 15 | 2 237 |
| Total 2002 | 1 282 | 122 | 759 | 14 | 493 | 55 | 642 | 0 | 0 | 3 367 |
| Variation en % | -20,7 | 13,1 | -10,4 | 200,0 | -36,7 | -100,0 | -100,0 | n/a | n/a | -33,6 |
| ACHÈVEMENTS | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 247 | 40 | 118 | 0 | 0 | 21 | 0 | 0 | 0 | 426 |
| Mai 2002 | 228 | 30 | 113 | 14 | 0 | 44 | 0 | 0 | 0 | 429 |
| Variation en % | 8,3 | 33,3 | 4,4 | -100,0 | n/a | -52,3 | n/a | n/a | n/a | -0,7 |
| Total 2003 | 1 194 | 92 | 614 | 0 | 0 | 78 | 21 | 0 | 0 | 1 999 |
| Total 2002 | 1 152 | 122 | 640 | 35 | 111 | 113 | 25 | 16 | 0 | 2 214 |
| Variation en % | 3,6 | -24,6 | -4,1 | -100,0 | -100,0 | -31,0 | -16,0 | -100,0 | n/a | -9,7 |
| LOGEMENTS EN CONSTRUCTION | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 1 420 | 176 | 871 | 30 | 1 025 | 55 | 716 | 34 | 15 | 4 342 |
| Mai 2002 | 1 370 | 132 | 756 | 0 | 582 | 55 | 819 | 32 | 0 | 3 746 |
| LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 52 | 23 | 111 | 0 | 12 | 14 | 68 | 0 | 0 | 280 |
| Mai 2002 | 68 | 35 | 107 | 10 | 13 | 12 | 0 | 0 | 0 | 245 |
| OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés) | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 1 472 | 199 | 982 | 30 | 1 037 | 69 | 784 | 34 | 15 | 4 622 |
| Mai 2002 | 1 438 | 167 | 863 | 10 | 595 | 67 | 819 | 32 | 0 | 3 991 |
| NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 241 | 34 | 121 | 0 | 7 | 21 | 5 | 0 | 0 | 429 |
| 3-month average 2003 | 253 | 14 | 112 | 0 | 2 | 14 | 26 | 0 | 0 | 421 |
| Mai 2002 | 222 | 20 | 136 | 7 | 12 | 41 | 0 | 0 | 0 | 438 |
| 3-month average 2002 | 212 | 24 | 121 | 6 | 14 | 20 | 8 | 0 | 0 | 405 |
| DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement) | | | | | | | | | | |
| Mai 2003 | 5,8 | 14,2 | 8,8 | n/a | 518,5 | 4,9 | 30,2 | n/a | n/a | 11,0 |
| Mai 2002 | 6,8 | 7,0 | 7,1 | 1,7 | 42,5 | 3,4 | 102,4 | n/a | n/a | 9,9 |

Source: SCHL

Mises en chantier totales

Données brutes, mai 2002 - mai 2003

Unités

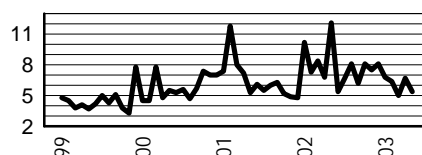


Source: SCHL

Mises en chantier totales DDA*

Ottawa RMR, 1999-2003

000's of Unités



* Données désaisonnalisées annualisées

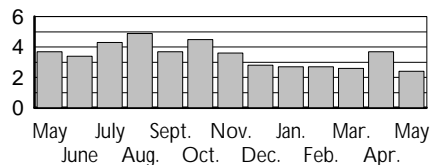
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

Mises en chantier de log. indiv. DDA*

Ottawa RMR, mai 2002 - mai 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 | 410 | 263 | -35,9 | 735 | 237 | -67,8 | 1145 | 500 | -56,3 |
| Ville d'Ottawa | 377 | 247 | -34,5 | 714 | 237 | -66,8 | 1091 | 484 | -55,6 |
| Ottawa, Vanier, Rockcliffe | 23 | 24 | 4,3 | 422 | 64 | -84,8 | 445 | 88 | -80,2 |
| Nepean intérieur de la ceinture de verdure | 1 | 1 | 0,0 | 0 | 0 | n/a | 1 | 1 | 0,0 |
| Nepean extérieur de la ceinture de verdure | 92 | 44 | -52,2 | 41 | 84 | 104,9 | 133 | 128 | -3,8 |
| Gloucester intérieur de la ceinture de verdure | 7 | 8 | 14,3 | 0 | 4 | n/a | 7 | 12 | 71,4 |
| Gloucester extérieur de la ceinture de verdure | 46 | 24 | -47,8 | 8 | 17 | 112,5 | 54 | 41 | -24,1 |
| Kanata | 63 | 30 | -52,4 | 192 | 18 | -90,6 | 255 | 48 | -81,2 |
| Cumberland | 73 | 43 | -41,1 | 37 | 39 | 5,4 | 110 | 82 | -25,5 |
| Goulbourn | 28 | 28 | 0,0 | 10 | 0 | -100,0 | 38 | 28 | -26,3 |
| West Carleton | 14 | 11 | -21,4 | 0 | 0 | n/a | 14 | 11 | -21,4 |
| Rideau | 9 | 4 | -55,6 | 4 | 11 | 175,0 | 13 | 15 | 15,4 |
| Osgoode | 21 | 30 | 42,9 | 0 | 0 | n/a | 21 | 30 | 42,9 |
| Ville de Clarence-Rockland | 16 | 4 | -75,0 | 10 | 0 | -100,0 | 26 | 4 | -84,6 |
| Canton de Russell | 13 | 9 | -30,8 | 1 | 0 | -100,0 | 14 | 9 | -35,7 |
| Casselman | 4 | 3 | -25,0 | 10 | 0 | -100,0 | 14 | 3 | -78,6 |

* 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 | 1282 | 1016 | -20,7 | 2085 | 1221 | -41,4 | 3367 | 2237 | -33,6 |
| Ville d'Ottawa | 1195 | 957 | -19,9 | 2062 | 1211 | -41,3 | 3257 | 2168 | -33,4 |
| Ottawa, Vanier, Rockcliffe | 155 | 50 | -67,7 | 1253 | 473 | -62,3 | 1408 | 523 | -62,9 |
| Nepean intérieur de la ceinture de verdure | 4 | 2 | -50,0 | 0 | 0 | n/a | 4 | 2 | -50,0 |
| Nepean extérieur de la ceinture de verdure | 302 | 205 | -32,1 | 215 | 230 | 7,0 | 517 | 435 | -15,9 |
| Gloucester intérieur de la ceinture de verdure | 7 | 9 | 28,6 | 0 | 20 | n/a | 7 | 29 | * |
| Gloucester extérieur de la ceinture de verdure | 101 | 84 | -16,8 | 33 | 62 | 87,9 | 134 | 146 | 9,0 |
| Kanata | 160 | 120 | -25,0 | 418 | 126 | -69,9 | 578 | 246 | -57,4 |
| Cumberland | 278 | 262 | -5,8 | 109 | 240 | 120,2 | 387 | 502 | 29,7 |
| Goulbourn | 90 | 100 | 11,1 | 24 | 16 | -33,3 | 114 | 116 | 1,8 |
| West Carleton | 27 | 33 | 22,2 | 4 | 0 | -100,0 | 31 | 33 | 6,5 |
| Rideau | 16 | 13 | -18,8 | 4 | 44 | * | 20 | 57 | 185,0 |
| Osgoode | 55 | 79 | 43,6 | 2 | 0 | -100,0 | 57 | 79 | 38,6 |
| Ville de Clarence-Rockland | 37 | 16 | -56,8 | 10 | 8 | -20,0 | 47 | 24 | -48,9 |
| Canton de Russell | 38 | 36 | -5,3 | 3 | 2 | -33,3 | 41 | 38 | -7,3 |
| Casselman | 12 | 7 | -41,7 | 10 | 0 | -100,0 | 22 | 7 | -68,2 |

* 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 | | | 181 | | | 364 | | -100,0 |
| Juillet | 167 | | | 177 | | | 344 | | -100,0 |
| Août | 135 | | | 134 | | | 269 | | -100,0 |
| Septembre | 183 | | | 160 | | | 343 | | -100,0 |
| Octobre | 175 | | | 134 | | | 309 | | -100,0 |
| Novembre | 157 | | | 129 | | | 286 | | -100,0 |
| Décembre * | 125 | | | 118 | | | 243 | | -100,0 |
| <i>Cumul annuel</i> | 1 513 | 929 | -38,6 | 1 292 | 874 | -32,4 | 2 805 | 1 803 | -35,7 |
| 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 | Mai 2003 | Mai 2002 | Var. en % | Total 2003 | Total 2002 | Var. en % |
|-------------------------|------------|------------|-------------|--------------|--------------|------------|
| Moins de 190,000 \$ | | | | | | |
| Nombre | 16 | 15 | 6,7 | 86 | 121 | -28,9 |
| % | 5,8 | 6,2 | | 6,7 | 9,5 | |
| De 190,000 a 250,000 \$ | | | | | | |
| Nombre | 43 | 80 | -46,3 | 245 | 455 | -46,2 |
| % | 15,6 | 33,2 | | 18,9 | 35,9 | |
| Plus de 250,000 \$ | | | | | | |
| Nombre | 216 | 146 | 47,9 | 962 | 693 | 38,8 |
| % | 78,5 | 60,6 | | 74,4 | 54,6 | |
| TOTAL (100 %) | 275 | 241 | 14,1 | 1 293 | 1 269 | 1,9 |

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 (\$) |
| Mai 2003 | 258 090 | 269 450 | 318 013 | 297 400 | 309 027 | 292 900 |
| Mai 2002 | 256 363 | 212 000 | 285 710 | 274 900 | 280 851 | 269 000 |
| <i>Var. en %</i> | <i>0,7</i> | <i>27,1</i> | <i>11,3</i> | <i>8,2</i> | <i>10,0</i> | <i>8,9</i> |
| Total 2003 | 234 067 | 234 091 | 309 938 | 286 852 | 296 543 | 280 565 |
| Total 2002 | 235 505 | 217 937 | 277 992 | 264 220 | 275 456 | 260 915 |
| <i>Var. en %</i> | <i>-0,6</i> | <i>7,4</i> | <i>11,5</i> | <i>8,6</i> | <i>7,7</i> | <i>7,5</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

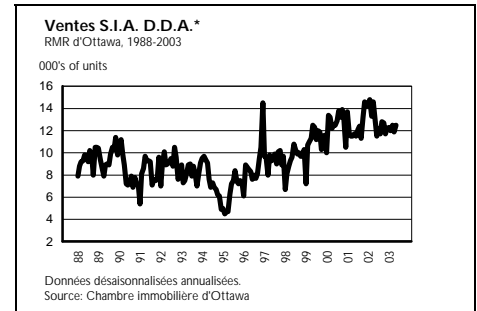
Résultats variables en mai

- Le nombre désaisonnalisé annualisé* de ventes S.I.A.[®] est remonté à 12 500 en mai, chiffre supérieur de 5 % à celui d'avril (11 900, chiffre révisé) et de 3 % à la moyenne des trois mois précédents (12 100).
- Le nombre réel de ventes S.I.A.[®] est tombé à 1 488, soit une baisse de 4 % par rapport à mai 2002. C'est en 2002 que les ventes à Ottawa ont atteint leur niveau le plus élevé pour cette époque de l'année, soit 1 547. La moyenne des ventes conclues en mai a été de 1 022 durant la période allant de 1980 à 2002.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a crû de 7 %, passant de 17 600 (chiffre révisé), en avril, à 18 800, en mai. Toujours en mai, 2 199 logements ont été inscrits au S.I.A.[®], soit 7 % de plus qu'au mois correspondant de 2002. En glissement annuel, le nombre réel de nouvelles inscriptions a évolué à la hausse lors de quatre des cinq premiers mois de 2003, et le cumul de l'année a maintenant 6 % d'avance sur celui de l'année précédente au 31 mai.
- Puisqu'en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre de nouvelles inscriptions a progressé plus rapidement que le nombre de ventes, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est descendu à son point le plus bas en six mois, passant de 0,688 (chiffre révisé), en avril, à 0,674, en mai. Le rapport réel relevé en mai, c'est-à-dire 0,677, est de loin inférieur à celui de mai 2002, qui s'élevait à 0,756.
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a augmenté pour la quatrième fois de suite en mai. Pour la période de janvier à mai, il dépasse d'au moins 30 % en moyenne le niveau enregistré un an plus tôt.

- En mai 2003, le prix de revente moyen s'est alourdi de 9,5 % en comparaison de mai 2002, portant ainsi le taux d'augmentation moyen cette année à 9,2 %.
- La hausse des prix à Ottawa reste forte par rapport au reste de l'Ontario. À l'échelle provinciale, le prix S.I.A.[®] moyen pour la période allant de janvier à mai s'est accru de 8,4 % en glissement annuel.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions a augmenté de 9,3 % si l'on compare mai 2002 et mai 2003. Dans toutes les autres catégories d'habitations, les ventes se sont tassées. Néanmoins, les données cumulatives de l'année révèlent que, par rapport à 2002, l'activité s'est affaiblie dans l'ensemble des catégories, même celle des logements individuels, malgré le bond observé en mai.

Pleins feux sur le centre-ville

- Le secteur du centre-ville comprend toute la partie centrale d'Ottawa. Bien qu'il s'agisse manifestement d'un quartier à forte densité d'habitations, bon nombre de propriétaires-occupants y aiment le style de vie ou sont à tout le moins prêts à sacrifier le style de vie souhaité pour habiter à proximité des services offerts en ville. Ce secteur compte un grand éventail de logements individuels et collectifs.
- À Ottawa, la proportion de ventes S.I.A.[®] de logements situés au centre-ville a été stable ces dernières années. De janvier à mai 2003, elle s'élevait à 7 %, tout comme en 2002. En 2000 et en 2001, elle était presque au même niveau, se chiffrant à 7,2 %.
- Pour toute l'année 2002, les ventes au centre-ville ont progressé de 2,5 % en regard de 2001, tandis que la croissance totale à Ottawa a été de 5,3 %. En 2001, les ventes avaient régressé un peu plus au



centre-ville qu'à Ottawa, soit respectivement de 4 et 3,6 %.

- Au centre-ville, le prix de revente moyen est généralement supérieur à celui observé dans l'ensemble d'Ottawa, et l'écart se creuse. En 2000, le prix moyen des habitations existantes au centre-ville dépassait de 32 % la moyenne calculée pour Ottawa, et déjà en 2002 l'écart était passé à 42 %. De janvier à mai 2003, les logements existants au centre-ville se sont vendus en moyenne 303 981 \$; c'est 40 % de plus que le prix moyen demandé dans la région, soit 217 346 \$.

En 2002, la montée du prix de revente moyen au centre-ville (17,9 %) a été beaucoup plus rapide que celle enregistrée à Ottawa (14,1 %). Pendant 22 des 29 derniers mois, l'augmentation sur un an du prix moyen au centre-ville a été supérieure à la moyenne d'Ottawa. Cependant, pour la période allant de janvier à mai, les prix au centre-ville ont connu cette année une hausse identique à celle relevée dans Ottawa par rapport à 2002, soit 9,2 %.

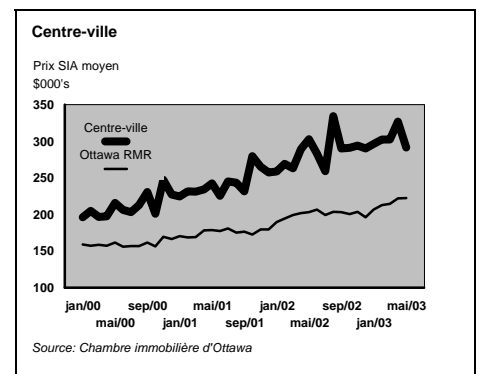


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

| TYPES DE LOGEMENTS | VENTES | | | VENTES | | | PRIX(\$) | | | PRIX(\$) | | |
|--------------------|--------------|--------------|------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|------------|----------------|----------------|------------|
| | MOIS COURANT | | | CUMUL ANNUEL | | | MOIS COURANT | | | CUMUL ANNUEL | | |
| | 2003 | 2002 | % var. | 2003 | 2002 | % var. | 2003 | 2002 | % var. | 2003 | 2002 | % var. |
| INDIVIDUELS | 1 154 | 1 056 | 9,3 | 4 156 | 4 475 | -7,1 | 237 462 | 223 774 | 6,1 | 233 826 | 217 295 | 7,6 |
| DOUBLES | 15 | 22 | -31,8 | 83 | 111 | -25,2 | 184 927 | 224 857 | -17,8 | 221 010 | 219 153 | 0,8 |
| CONDO | 293 | 333 | -12,0 | 1 141 | 1 320 | -13,6 | 170 783 | 147 176 | 16,0 | 161 261 | 142 439 | 13,2 |
| AUTRES | 20 | 69 | -71,0 | 99 | 248 | -60,1 | 109 615 | 154 433 | -29,0 | 146 599 | 159 849 | -8,3 |
| TOTAL | 1 482 | 1 480 | 0,1 | 5 479 | 6 154 | -11,0 | 222 022 | 203 323 | 9,2 | 216 944 | 198 958 | 9,0 |

* 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 | 14,400 | 1,222 | 15,900 | 1.000 | 1,589 | 189,833 | 188,983 |
| Février | 1,156 | 14,800 | 1,432 | 16,800 | 0.911 | 1,721 | 194,503 | 193,008 |
| Mars | 1,228 | 13,300 | 1,643 | 15,500 | 0.851 | 1,903 | 199,424 | 197,736 |
| Avril | 1,541 | 14,600 | 2,117 | 18,400 | 0.806 | 2,186 | 201,917 | 196,698 |
| Mai | 1,547 | 12,900 | 2,047 | 17,500 | 0.745 | 2,379 | 203,422 | 197,412 |
| Juin | 1,156 | 11,500 | 1,652 | 17,300 | 0.682 | 2,616 | 206,792 | 203,648 |
| Juillet | 1,111 | 12,200 | 1,701 | 19,600 | 0.636 | 2,688 | 199,639 | 201,215 |
| Août | 1,059 | 11,700 | 1,512 | 18,900 | 0.632 | 2,811 | 203,603 | 205,738 |
| Septembre | 989 | 12,800 | 1,521 | 20,600 | 0.646 | 2,794 | 203,283 | 205,405 |
| Octobre | 928 | 12,700 | 1,448 | 20,100 | 0.645 | 2,694 | 200,840 | 209,123 |
| Novembre | 770 | 11,700 | 1,048 | 17,900 | 0.669 | 2,467 | 203,640 | 204,175 |
| Décembre | 646 | 12,200 | 639 | 18,800 | 0.709 | 2,072 | 196,356 | 201,407 |
| Janvier 2003 | 654 | 12,300 | 1,458 | 19,000 | 0.712 | n/a | 206,694 | 205,571 |
| Février | 946 | 12,000 | 1,441 | 17,100 | 0.731 | 2,628 | 213,033 | 211,303 |
| Mars | 1,153 | 12,500 | 1,834 | 17,400 | 0.713 | 3,005 | 214,729 | 212,692 |
| Avril | 1,257 | 11,900 | 2,032 | 17,600 | 0.688 | 3,464 | 222,117 | 216,100 |
| Mai | 1,488 | 12,500 | 2,199 | 18,800 | 0.674 | 3,559 | 222,766 | 216,842 |
| % chg Mai 2002-03 | -3.8 | | 7.4 | | | 49.6 | 9.5 | |
| Total 2002 | 12,894 | - | 17,982 | - | 0.744 | 2,327 | 200,711 | - |
| YTD 2002 | 6,235 | - | 8,461 | - | 0.862 | 1,956 | 198,946 | - |
| YTD 2003 | 5,498 | - | 8,964 | - | 0.704 | 2,531 | 217,346 | - |
| % var Cumul 2002-03 | -11.8 | | 5.9 | | | 29.4 | 9.2 | |

* 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 (\$) | | | |
|--------------------|---------------|--------|----------|----------|--------|------------------------|---------|--------|---------|
| | Mai 03 | Mai 02 | Total 03 | Total 02 | Var. % | Mai 03 | Mai 02 | Var. % | Moy. 03 |
| ORLÉANS | 215 | 224 | 825 | 936 | -11,9 | 221 815 | 203 403 | 9,1 | 214 567 |
| SECTEUR EST | 86 | 98 | 370 | 458 | -19,2 | 195 604 | 163 808 | 19,4 | 186 943 |
| SUD-EST | 181 | 218 | 716 | 859 | -16,6 | 239 749 | 215 982 | 11,0 | 225 309 |
| CENTRE-VILLE | 116 | 92 | 385 | 421 | -8,6 | 291 677 | 302 983 | -3,7 | 303 981 |
| SECTEUR OUEST | 138 | 153 | 538 | 605 | -11,1 | 238 152 | 218 158 | 9,2 | 229 559 |
| NEPEAN | 112 | 112 | 466 | 486 | -4,1 | 234 868 | 206 376 | 13,8 | 215 028 |
| BARRHAVEN | 95 | 70 | 365 | 384 | -4,9 | 211 718 | 194 057 | 9,1 | 216 308 |
| KANATA-STITTSVILLE | 182 | 185 | 651 | 752 | -13,4 | 235 457 | 216 637 | 8,7 | 232 230 |

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

Actualités habitation

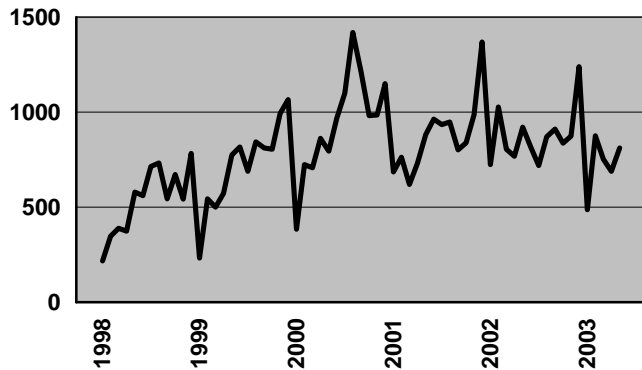
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

CHAQUE MOIS.

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

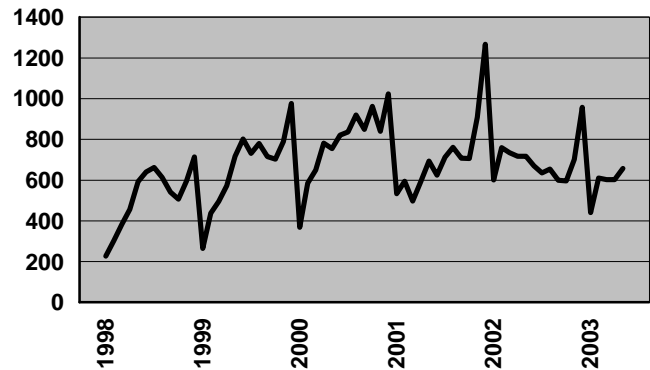
Composez le 1-800-493-0059

Condominiums - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2003 (non-ajusté)



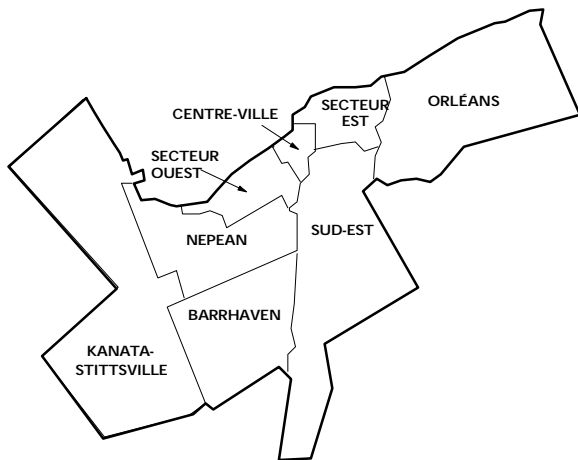
Source: C.I.O.

Propriété absolue - 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.