



## HABITATION

### VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Mises en chantier : résultats variables

*Hausse dans le segment des collectifs mais baisse dans celui des maisons individuelles*

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a diminué de 12 % entre septembre et octobre, passant de 8 400 à 7 400. Il s'agit de la troisième baisse à se produire au cours des six derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 670 en octobre dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un bond de 30 % par rapport au même mois en 2003 et dépasse de 62 % la moyenne du mois d'octobre des dix années précédentes, qui est de 413.
- En octobre, la construction de logements collectifs s'est beaucoup intensifiée, tandis que celle de maisons individuelles s'est modérée. Dans le segment des collectifs, elle a grimpé de 73 % grâce à la hausse des mises en chantier de maisons en rangée en propriété absolue, de copropriétés et de logements locatifs d'initiative privée. Dans le segment des maisons individuelles, les mises en chantier ont fléchi de 7 % par rapport à octobre 2003.
- Toujours en octobre, 193 copropriétés ont été mises en chantier, contre 113 en septembre, 277 en août et 114 en octobre 2003. Au total, 1 289 ont été commencées durant les dix premiers mois de 2004, un chiffre de 2,4 fois supérieur à celui de la même période en 2003.
- L'importante hausse observée en octobre a fait monter le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs de 23 % en glissement annuel. Cette avance est en grande partie attribuable à la forte progression du nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de jumelés en propriété absolue, de maisons en rangée locatives et de logements locatifs aidés se sont accrues également.
- Dans le segment des maisons individuelles, la baisse observée en octobre n'a pas empêché le cumul annuel des mises en chantier de dépasser celui des dix premiers mois de 2003; il affiche une avance de 11 %.

VOLUME 7, NUMÉRO 10  
OCTOBRE 2004

#### SOMMAIRE

**MARCHÉ DU NEUF** 1  
*Hausse dans le segment des collectifs mais baisse dans celui des maisons individuelles*

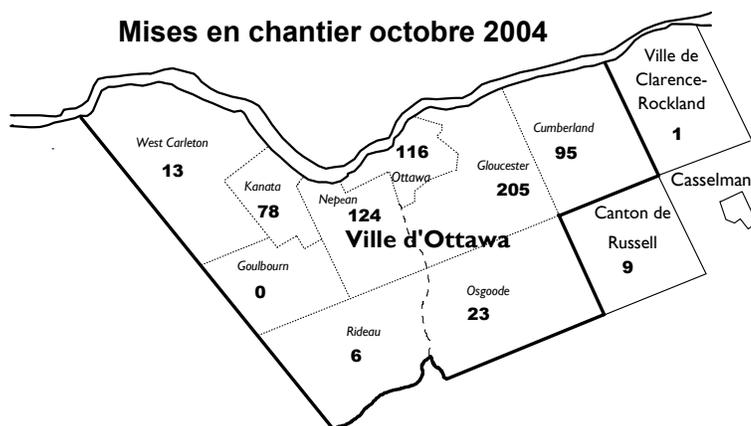
**MARCHÉ DE LA REVENTE** 6  
*Résultats inégaux en octobre*

**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 octobre 2004



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



AU COEUR DE L'HABITATION  
**Canada**

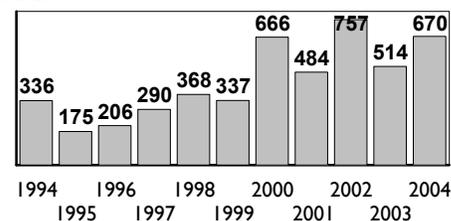
- En octobre, les mises en chantier d'habitations ont suivi des tendances divergentes dans les douze anciennes municipalités de la RMR : elles se sont élevées dans la moitié d'entre elles. Grâce à cet accroissement, sept des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les dix premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard d'octobre 2003 s'est produite à Cumberland et Nepean, l'écart s'étant chiffré à 20 dans les deux cas. Kanata suit de près, avec une hausse de 17.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Gloucester qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Kanata arrivant au deuxième rang. La construction de logements collectifs et de maisons individuelles s'est accrue dans les deux secteurs.
- En octobre, les ventes de logements neufs ont chuté de 22 % par rapport à celles d'octobre 2003, après avoir fléchi de 15 % en septembre. Celles de maisons individuelles ont régressé de 20 %, tandis que celles de logements collectifs ont dégringolé de 24 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en octobre 2004 a été de 330 967 \$, en hausse de 5 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la

fin octobre, il s'est établi à 332 419 \$, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux dix premiers mois de 2003.

- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 1,7 % dans la RMR d'Ottawa en octobre et s'est ainsi amélioré pour la deuxième fois cette année par rapport au même mois en 2003. Grâce à cette augmentation, le niveau de l'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,5 % supérieur à la moyenne calculée pour les dix premiers mois de 2003.
- À Ottawa, les deux composantes de l'Indice des prix des logements neufs sont demeurées inchangées en septembre. Pour les neuf premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru en moyenne de 6,5 % par rapport à la même période en 2003; les composantes « Maisons seulement » et « Terrains seulement » ont gagné respectivement 6,6 et 6,4 %.
- De septembre à octobre, les taux hypothécaires ont augmenté : ceux à un an et à cinq ans ont progressé de 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à trois ans est monté de 0,05 point. Le taux à un an a légèrement dépassé son niveau de la fin de 2003, tandis que ceux à trois ans et à cinq ans ont accusé un recul.
- En octobre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 631 \$, en hausse de 0,5 % par rapport à un an auparavant. ❖

### Mises en chantier du mois de octobre Ottawa, 1994-2004

Unités



Source : SCHL

#### MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA

	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6,300
	Février	279	6,000
	Mars	442	5,700
	Avril	692	7,100
	Mai	500	5,400
	Juin	681	7,100
	Juillet	591	5,800
	Août	767	7,200
	Septembre	392	4,300
	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
	Août	731	6,800
	Septembre	753	8,400
	Octobre	670	7,400

(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
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	127.4	117.7	158.3	149.5
	Septembre	4.80	5.80	6.30	473.4	6.9	66.3	127.5	117.7	158.3	149.5
	Octobre	4.90	5.85	6.40	474.2	6.6	66.3	127.9			

(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**

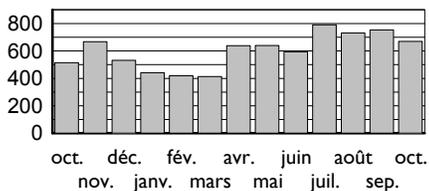
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>										
Octobre 2004	408	58	636	36	30	0	599	0	0	1,767
Octobre 2003	224	34	416	0	0	0	299	0	0	973
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Octobre 2004	256	30	169	57	136	21	1	0	0	670
Octobre 2003	275	34	91	0	114	0	0	0	0	514
Variation en %	-6.9	-11.8	85.7	s.o.	19.3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	30.4
Total 2004	2,731	288	1,568	334	955	123	29	0	60	6,088
Total 2003	2,451	269	1,702	42	496	12	161	34	15	5,182
Variation en %	11.4	7.1	-7.9	695.2	92.5	925.0	-82.0	-100.0	300.0	17.5
<b>ACHÈVEMENTS</b>										
Octobre 2004	281	36	116	39	0	0	4	0	0	476
Octobre 2003	326	30	162	10	0	18	12	0	0	558
Variation en %	-13.8	20.0	-28.4	290.0	s.o.	-100.0	-66.7	s.o.	s.o.	-14.7
Total 2004	2,452	286	1,613	177	658	135	424	0	0	5,745
Total 2003	2,622	236	1,215	18	30	157	195	0	40	4,513
Variation en %	-6.5	21.2	32.8	883.3	2093.3	-14.0	117.4	s.o.	-100.0	27.3
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
Octobre 2004	1,720	156	1,007	389	1,361	40	199	0	60	4,932
Octobre 2003	1,425	163	1,242	33	1,177	17	678	34	0	4,769
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>										
Octobre 2004	64	26	85	8	82	22	201	0	0	488
Octobre 2003	49	27	70	12	7	26	105	0	0	296
<b>OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)</b>										
Octobre 2004	1,784	182	1,092	397	1,443	62	400	0	60	5,420
Octobre 2003	1,474	190	1,312	45	1,184	43	783	34	0	5,065
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT</b>										
Octobre 2004	279	31	125	45	1	2	24	0	0	507
Moy. sur 3 mois 2004	272	43	177	37	107	36	64	0	0	736
Octobre 2003	325	26	162	1	0	17	9	0	0	540
Moy. sur 3 mois 2003	277	30	117	2	2	13	47	0	0	488
<b>DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)</b>										
Octobre 2004	6.6	4.2	6.2	10.7	13.5	1.7	6.3	n/a	n/a	7.4
Octobre 2003	5.3	6.3	11.2	22.5	592.0	3.3	16.7	n/a	n/a	10.4

Source : SCHL

**Mises en chantier totales**

Données brutes, octobre 2003 - octobre 2004

Unités

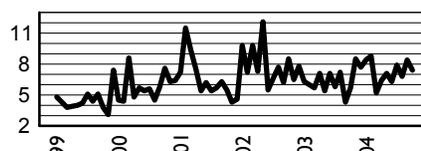


Source : SCHL

**Mises en chantier totales DDA\***

RMR d'Ottawa, 1999-2004

En milliers d'unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

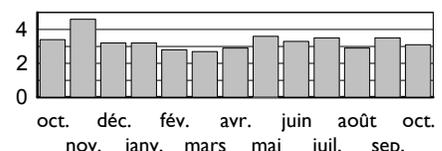
Arrondies à la centaine

Source : SCHL

**Mises en chantier de log. indiv. DDA\***

RMR d'Ottawa, octobre 2003 - octobre 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 %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>275</b>	<b>256</b>	<b>-6.9</b>	<b>239</b>	<b>414</b>	<b>73.2</b>	<b>514</b>	<b>670</b>	<b>30.4</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>219</b>	<b>246</b>	<b>12.3</b>	<b>233</b>	<b>414</b>	<b>77.7</b>	<b>452</b>	<b>660</b>	<b>46.0</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	5	9	80.0	145	107	-26.2	150	116	-22.7
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	0	2	n/a	0	33	n/a	0	35	n/a
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	52	70	34.6	37	19	-48.6	89	89	-
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	30	5	-83.3	22	2	-90.9	52	7	-86.5
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	17	20	17.6	0	178	n/a	17	198	*
Kanata	23	40	73.9	23	38	65.2	46	78	69.6
Cumberland	38	58	52.6	6	37	*	44	95	115.9
Goulbourn	15	0	-100.0	0	0	-	15	0	-100.0
West Carleton	14	13	-7.1	0	0	-	14	13	-7.1
Rideau	3	6	100.0	0	0	-	3	6	100.0
Osgoode	22	23	4.5	0	0	-	22	23	4.5
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>20</b>	<b>1</b>	<b>-95.0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>-95.8</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>36</b>	<b>9</b>	<b>-75.0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>38</b>	<b>9</b>	<b>-76.3</b>
<b>Casselman</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

\* 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 %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>2451</b>	<b>2731</b>	<b>11.4</b>	<b>2731</b>	<b>3357</b>	<b>22.9</b>	<b>5182</b>	<b>6088</b>	<b>17.5</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>2180</b>	<b>2477</b>	<b>13.6</b>	<b>2687</b>	<b>3306</b>	<b>23.0</b>	<b>4867</b>	<b>5783</b>	<b>18.8</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	130	144	10.8	1082	1083	0.1	1212	1227	1.2
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	8	12	50.0	68	240	*	76	252	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	447	588	31.5	470	381	-18.9	917	969	5.7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	47	37	-21.3	104	105	1.0	151	142	-6.0
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	224	236	5.4	147	531	*	371	767	106.7
Kanata	256	340	32.8	252	493	95.6	508	833	64.0
Cumberland	426	510	19.7	445	425	-4.5	871	935	7.3
Goulbourn	259	285	10.0	51	48	-5.9	310	333	7.4
West Carleton	121	119	-1.7	0	0	-	121	119	-1.7
Rideau	52	41	-21.2	68	0	-100.0	120	41	-65.8
Osgoode	210	165	-21.4	0	0	-	210	165	-21.4
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>108</b>	<b>119</b>	<b>10.2</b>	<b>12</b>	<b>45</b>	<b>*</b>	<b>120</b>	<b>164</b>	<b>36.7</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>144</b>	<b>135</b>	<b>-6.3</b>	<b>32</b>	<b>6</b>	<b>-81.3</b>	<b>176</b>	<b>141</b>	<b>-19.9</b>
<b>Casselman</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>

\* 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	139	-21.5	200	181	-9.5	377	320	-15.1
Octobre	163	131	-19.6	186	142	-23.7	349	273	-21.8
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	1,737	1,829	5.3	1,840	2,186	18.8	3,577	4,015	12.2
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>2,063</b>			<b>2,200</b>			<b>4,263</b>		

*Source : Groupe de recherche corporative*
**TABLEAU 5 : MAISONS INDIVIDUELLES ET JUMELÉES NEUVES ÉCOULÉES, SELON LA FOURCHETTE DE PRIX, RMR D'OTTAWA**

OTTAWA CMA	Oct 2004	Oct 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 \$						
Nombre	7	27	-74.1	83	162	-48.8
%	2.3	7.7		3.1	5.7	
De 190 000 à 250 000 \$						
Nombre	37	61	-39.3	334	509	-34.4
%	11.9	17.4		12.4	17.8	
Plus de 250 000 \$						
Nombre	266	262	1.5	2277	2185	4.2
%	85.8	74.9		84.5	76.5	
<b>TOTAL (100 %)</b>	<b>310</b>	<b>350</b>	<b>-11.4</b>	<b>2,694</b>	<b>2,856</b>	<b>-5.7</b>

*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 (\$)
Octobre 2004	280,539	250,000	343,009	329,000	330,967	319,900
Octobre 2003	223,350	225,000	331,252	306,050	316,584	295,900
<i>Var. en %</i>	<i>25.6</i>	<i>11.1</i>	<i>3.5</i>	<i>7.5</i>	<i>4.5</i>	<i>8.1</i>
Total 2004	271,061	266,132	345,823	323,228	332,419	314,555
Total 2003	234,191	231,360	319,853	296,288	305,923	288,801
<i>Var. en %</i>	<i>15.7</i>	<i>15.0</i>	<i>8.1</i>	<i>9.1</i>	<i>8.7</i>	<i>8.9</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 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

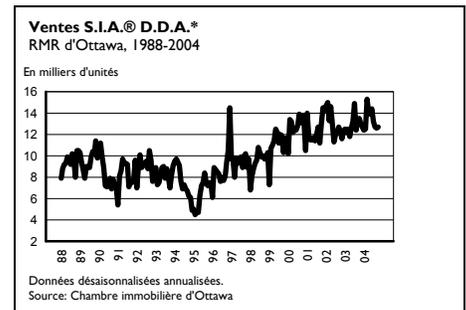
## Résultats inégaux en octobre

- Le nombre désaisonnalisé annualisé\* de ventes S.I.A.® est monté à 12 700 en octobre. Ce chiffre constitue une hausse de 1 % par rapport à celui de septembre (12 600) mais une diminution de 1 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (12 830).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 979 en octobre, en baisse de 5 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du troisième volume en importance pour un mois d'octobre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en octobre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 659.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a reculé de 6 % en octobre par rapport à septembre, passant de 23 700 (chiffre révisé) à 22 200. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 710 en octobre et dépassé de 4 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des dix premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 13 % les résultats correspondants de 2003.
- Toujours en octobre, la progression du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et la baisse de celui des nouvelles inscriptions a fait monter le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé de 0,548 (chiffre révisé), en septembre, à 0,590, en octobre. Le rapport brut enregistré en octobre, c'est-à-dire 0,573, est nettement inférieur à celui de 0,626 relevé douze mois plus tôt.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le neuvième mois consécutif en octobre, et le total des dix premiers mois de l'année est supérieur de 16 % à celui de la même période en 2003.

- En octobre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 7,7 % par rapport à octobre 2003, ce qui a fait reculer à 8,6 % le taux de croissance des prix pendant les dix premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 5,9 % enregistrée en septembre.
- Malgré le ralentissement de la hausse des prix de revente dans la RMR d'Ottawa, celle-ci continue d'afficher des tendances analogues à celles observées dans l'ensemble de l'Ontario. Les prix ont grimpé de 8,7 % à Ottawa en glissement annuel, alors qu'ils ont gagné 8,4 % à l'échelle provinciale durant les neuf premiers mois de l'année, selon les derniers chiffres disponibles pour l'Ontario.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont régressé de 3 % en octobre 2004 par rapport au même mois en 2003, à l'instar de celles de copropriétés et de logements de la catégorie « autres ». Les ventes d'habitations « doubles » se sont légèrement redressées. Malgré les piètres résultats du mois d'octobre, le cumul des ventes de logements existants pour les dix premiers mois de 2004 a tout de même été plus élevé que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

## Pleins feux sur le marché des copropriétés

- La catégorie « copropriété » englobe les maisons en rangée et les appartements en copropriété. La copropriété se distingue de la propriété absolue du fait que le collectif d'habitations comporte des espaces communs, dont les frais sont assumés par l'ensemble des occupants.
- En octobre 2004, 19,7 % des logements existants vendus étaient des copropriétés, comparativement à 21,9 % au même mois en 2003. Durant les dix premiers mois de 2004, la part du marché des copropriétés



s'est établie à 19,9 % en moyenne, alors qu'elle était de 20,7 % à pareille période l'année précédente.

- Au total, 189 copropriétés ont changé de main en octobre dernier, soit 15 % de moins qu'un an plus tôt. De janvier à octobre 2004, 2 325 ventes de copropriétés ont été conclues, contre 2 317 à la même période en 2003.
- À Ottawa, le prix de revente moyen des copropriétés s'est accru de 3 % d'une année à l'autre, pour atteindre 171 758 \$ en octobre. Le prix moyen pour les dix premiers mois de l'année s'est élevé à 173 099 \$, ce qui correspond à une hausse de 5 % en regard de la même période en 2003.
- L'appréciation relativement modeste du prix des copropriétés cette année a élargi quelque peu l'écart de prix entre ce type d'habitations et les maisons individuelles. Ainsi, en octobre 2004, le prix moyen d'une maison individuelle était d'environ 26 % supérieur à celui d'une copropriété. En 2003, l'écart s'était chiffré à environ 24 % en octobre et à près de 27 % durant la période de janvier à octobre.

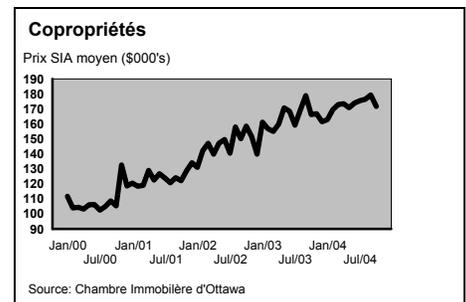


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

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	743	764	-2.7	9,054	8,539	6.0	249,143	234,892	6.1	253,313	234,880	7.8
JUMELÉS	21	17	23.5	211	184	14.7	228,910	228,236	0.3	254,053	231,822	9.6
COPROPRIÉTÉS	189	221	-14.5	2,325	2,317	0.3	171,758	166,261	3.3	173,099	164,584	5.2
AUTRES	7	8	-12.5	101	164	-38.4	139,143	74,750	86.1	104,605	121,106	-13.6
<b>TOTAL</b>	<b>960</b>	<b>1,010</b>	<b>-5.0</b>	<b>11,691</b>	<b>11,204</b>	<b>4.3</b>	<b>232,663</b>	<b>218,494</b>	<b>6.5</b>	<b>236,090</b>	<b>218,628</b>	<b>8.0</b>

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	12,500	1,479	19,600	0.684	n/a	206,694	206,855
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.709	2,628	213,033	212,469
Mars	1,153	12,500	1,852	18,000	0.676	3,005	214,729	212,163
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.654	3,464	222,117	215,920
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.664	3,559	222,766	216,550
Juin	1,334	13,200	2,099	21,100	0.646	3,583	225,358	219,796
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.747	3,495	218,730	219,897
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.663	3,407	216,850	220,233
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,400	0.638	3,467	225,381	226,476
Octobre	1,033	13,500	1,650	21,600	0.647	3,285	220,455	226,725
Novembre	870	13,000	1,137	19,700	0.680	3,032	222,243	225,606
Décembre	672	12,700	705	21,000	0.642	2,402	221,249	227,845
Janvier 2004	652	12,400	1,571	21,000	0.635	2,740	229,921	230,320
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.602	3,117	229,313	228,770
Mars	1,407	15,300	2,260	22,200	0.671	3,512	237,326	234,342
Avril	1,511	14,100	2,286	21,200	0.699	3,921	240,848	233,938
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.649	4,135	243,350	236,777
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.662	4,268	243,522	237,050
Juillet	1,218	13,200	1,976	22,100	0.598	4,290	238,637	240,064
Août	1,068	12,700	1,904	23,400	0.555	4,203	233,470	237,252
Septembre	988	12,600	1,962	23,700	0.548	4,371	238,776	239,934
Octobre	979	12,700	1,710	22,200	0.590	4,089	237,327	243,537
var. en % Octobre 2003-2004	-5.2		3.6			24.5	7.7	
<b>Total 2003</b>	<b>12,877</b>	<b>-</b>	<b>19,706</b>	<b>-</b>	<b>0.671</b>	<b>2,944</b>	<b>219,713</b>	<b>-</b>
<b>Cumul 2003</b>	<b>11,335</b>	<b>-</b>	<b>17,864</b>	<b>-</b>	<b>0.673</b>	<b>3,321</b>	<b>219,427</b>	<b>-</b>
<b>Cumul 2004</b>	<b>11,894</b>	<b>-</b>	<b>20,149</b>	<b>-</b>	<b>0.621</b>	<b>3,865</b>	<b>238,218</b>	<b>-</b>
var. en % cumul 2003-2004	4.9	-	12.8	-	-	16.4	8.6	-

\* 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 (\$)			
	oct 2004	oct 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	oct 2004	oct 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	137	122	1,695	1,557	8.9	232,299	216,819	7.1	230,440
SECTEUR EST	80	88	801	781	2.6	206,423	183,274	12.6	209,986
SUD-EST	136	144	1,539	1,492	3.2	234,741	236,428	-0.7	254,504
CENTRE-VILLE	57	67	793	754	5.2	322,244	299,629	7.5	338,423
SECTEUR OUEST	99	101	1,177	1,085	8.5	233,184	235,123	-0.8	247,746
NEPEAN	75	87	891	925	-3.7	250,735	236,826	5.9	242,249
BARRHAVEN	52	62	809	744	8.7	230,642	232,993	-1.0	229,853
KANATA-STITTSVILLE	99	117	1,351	1,360	-0.7	251,096	237,423	5.8	250,986

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

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

## ACTUALITÉS HABITATION

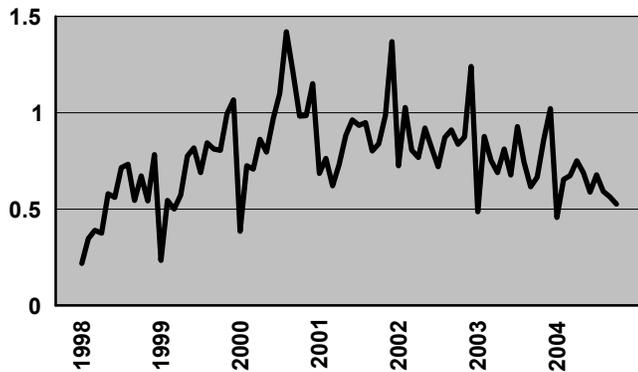
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

**CHAQUE MOIS.**

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

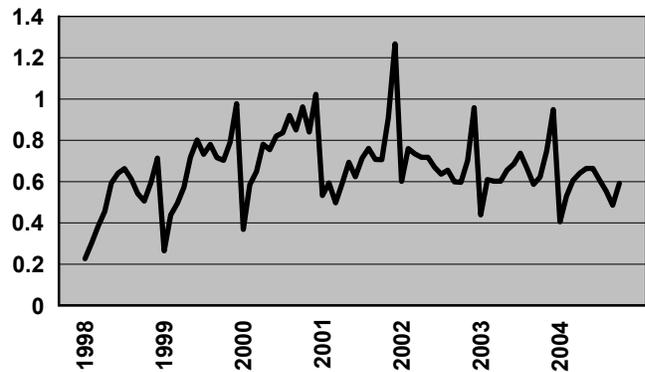
Composez le 1 800 493 0059

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



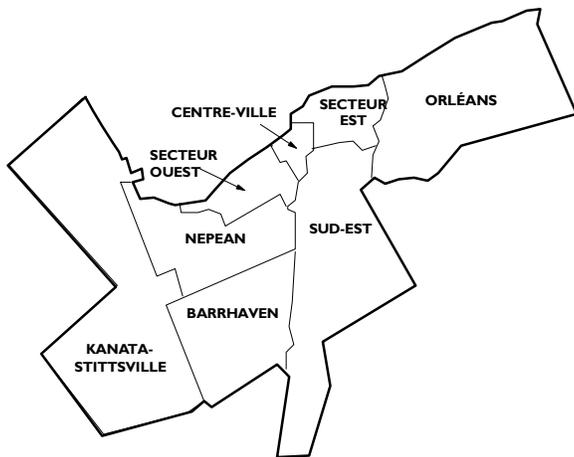
Source : C.I.O.

### 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.