



## HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Mises en chantier : résultats inégaux

Baisse dans le segment des maisons individuelles, mais hausse dans celui de logements collectifs

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a augmenté de 9 % entre octobre et novembre, passant de 7 500 (chiffre révisé) à 8 200. Il s'agit de la troisième hausse à se produire au cours des six derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 654 en novembre dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente un repli de 2 % par rapport au même mois en 2003 mais dépasse de 67 % la moyenne du mois de novembre des dix années précédentes, qui est de 392.
- En novembre, la construction de logements collectifs s'est beaucoup intensifiée, tandis que celle de maisons individuelles a régressé. Dans le segment des collectifs, les mises en chantier ont grimpé de 19 % grâce à la construction accrue de copropriétés et de maisons en rangée locatives d'initiative privée. Dans le segment des maisons individuelles, elles ont reculé de 19 % par rapport à novembre 2003.
- Toujours en novembre, 115 copropriétés ont été mises en chantier, contre 193 en octobre, 113 en septembre et aucune en novembre 2003. Au total, 1 404 ont été commencées durant les onze premiers mois de 2004, un chiffre de 2,6 fois supérieur à celui de la même période en 2003.
- L'importante hausse observée en novembre a fait monter le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs de 23 % en glissement annuel dans la RMR d'Ottawa. Cette augmentation est en grande partie attribuable à la forte progression du nombre de copropriétés commencées; les mises en chantier de maisons en rangée locatives et de logements locatifs aidés se sont accrues également.
- Dans le segment des maisons individuelles, la diminution observée en novembre n'a pas empêché le cumul annuel des mises en chantier de dépasser celui des onze premiers mois de 2003; il affiche une avance de 8 %.

VOLUME 7, NUMÉRO 11  
NOVEMBRE 2004

#### SOMMAIRE

##### MARCHÉ DU NEUF 1

*Baisse dans le segment des maisons individuelles, mais hausse dans celui de logements collectifs*

##### MARCHÉ DE LA REVENTE 6

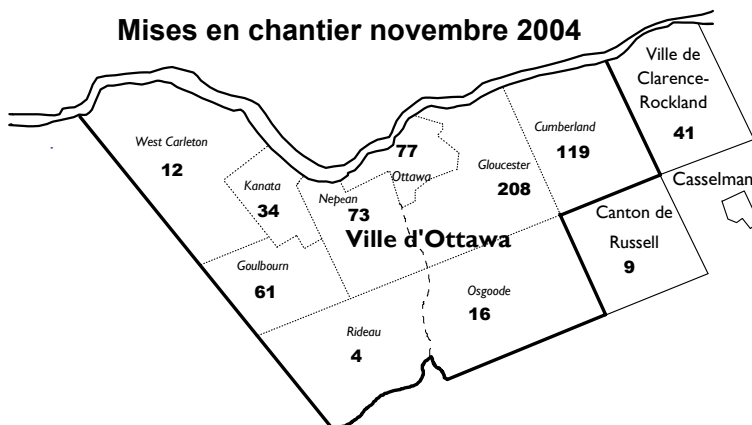
*Piètre performance en novembre*

##### 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 novembre 2004



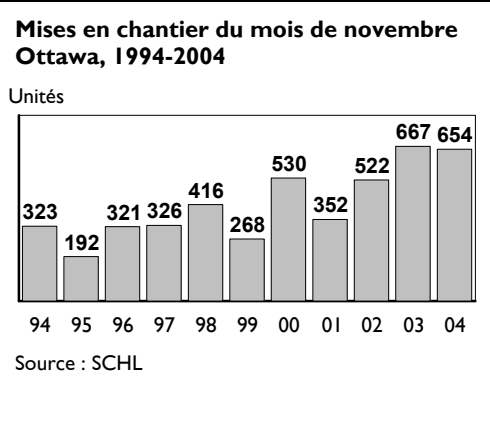
**Analyse de marché - Bureau d'Ottawa**  
**Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry**  
**(613) 748-5128**



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

- En novembre, les mises en chantier d'habitations ont suivi une tendance à la baisse dans la majorité des douze anciennes municipalités de la RMR : elles ont reculé dans la neuf d'entre elles. Malgré cette régression, sept des anciennes municipalités ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les onze premiers mois de l'année.
- Seules Cumberland et Goulbourn ont connu une augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard de novembre 2003, l'écart s'étant chiffré respectivement à 19 et à 11.
- 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 continuant d'occuper le deuxième rang. Dans ces deux secteurs, la hausse s'explique surtout par l'élévation des mises en chantier de logements collectifs, celles de maisons individuelles ayant progressé plus modestement.
- En novembre, les ventes de logements neufs ont fléchi de 19 % par rapport à celles de novembre 2003, après avoir chuté de 22 % en octobre. Celles de maisons individuelles ont régressé de 23 % et celles de logements collectifs, de 15 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en novembre 2004 a été de 339 579 \$, en hausse de 5 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin novembre, il s'est établi à 333 442 \$, ce qui représente un accroissement de 8 % par rapport aux onze premiers mois de 2003.
- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 3,0 % dans la RMR d'Ottawa en novembre et s'est ainsi amélioré pour la troisième fois d'affilée cette année par rapport au même mois en 2003. Grâce à cette augmentation, le niveau de l'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,8 % supérieur à la moyenne calculée pour les onze premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs s'est élevé de 0,6 % entre septembre et octobre. Cette hausse est entièrement attribuable à la progression de 0,8 % de la composante « Maisons seulement », puisque la composante « Terrains seulement » n'a pas bougé. Pour les dix premiers mois de l'année, l'Indice s'est accru en moyenne de 6,6 % par rapport à la même période en 2003; les composantes « Terrains seulement » et « Maisons seulement » ont gagné respectivement 6,6 et 6,7 %.
- D'octobre à novembre, les taux hypothécaires à trois ans et à cinq ans ont régressé respectivement de 0,05 et 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à un an est monté de 0,1 point. Le taux à un an a dépassé de 0,25 point de pourcentage son niveau de la fin de 2003, tandis que ceux à trois ans et à cinq ans ont accusé un léger recul.
- En novembre, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, d'une durée de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 628 \$, en baisse de 0,9 % par rapport à un an auparavant. ❖



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

	Mois	Données DDA(1)	
		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	4,400
	Octobre	514	5,700
	Novembre	667	8,400
	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	7,500
	Novembre	654	8,200

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.  
Source : SCHL

**TABLEAU I : 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			
	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	117.7	159.5	150.4
	Novembre	5.00	5.80	6.30	477.9	5.9	66.7				

(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**

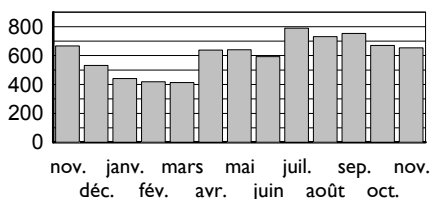
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>										
Novembre 2004	307	43	644	36	0	0	714	0	0	1,744
Novembre 2003	363	24	396	0	0	0	293	0	0	1,076
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Novembre 2004	297	40	172	21	94	27	3	0	0	654
Novembre 2003	367	68	202	0	0	15	15	0	0	667
Variation en %	-19.1	-41.2	-14.9	s.o.	s.o.	80.0	-80.0	s.o.	s.o.	-1.9
Total 2004	3,028	328	1,740	355	1,049	150	32	0	60	6,742
Total 2003	2,818	337	1,904	42	496	27	176	34	15	5,849
Variation en %	7.5	-2.7	-8.6	745.2	111.5	455.6	-81.8	-100.0	300.0	15.3
<b>ACHÈVEMENTS</b>										
Novembre 2004	415	12	202	56	138	24	22	0	0	869
Novembre 2003	305	56	151	0	0	5	0	0	0	517
Variation en %	36.1	-78.6	33.8	s.o.	s.o.	380.0	s.o.	s.o.	s.o.	68.1
Total 2004	2,867	298	1,815	233	796	159	446	0	0	6,614
Total 2003	2,927	292	1,366	18	30	162	195	0	40	5,030
Variation en %	-2.0	2.1	32.9	1194.4	2553.3	-1.9	128.7	s.o.	-100.0	31.5
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
Novembre 2004	1,600	184	928	375	1,317	61	190	0	60	4,715
Novembre 2003	1,487	175	1,293	33	1,177	27	693	34	0	4,919
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>										
Novembre 2004	84	29	81	12	77	9	198	0	0	490
Novembre 2003	47	31	73	8	4	27	102	0	0	292
<b>OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)</b>										
Novembre 2004	1,684	213	1,009	387	1,394	70	388	0	60	5,205
Novembre 2003	1,534	206	1,366	41	1,181	54	795	34	0	5,211
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT</b>										
Novembre 2004	403	9	210	52	143	37	25	0	0	879
Moy. sur 3 mois 2004	285	40	136	47	108	22	40	0	0	678
Novembre 2003	307	52	151	4	3	4	3	0	0	524
Moy. sur 3 mois 2003	307	25	129	2	1	19	42	0	0	525
<b>DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)</b>										
Novembre 2004	5.9	5.3	7.4	8.2	12.9	3.2	9.7	n/a	n/a	7.7
Novembre 2003	5.0	8.2	10.6	20.5	1181.0	2.8	18.9	n/a	n/a	9.9

Source : SCHL

**Mises en chantier totales**

Données brutes, novembre 2003 - novembre 2004

Unités

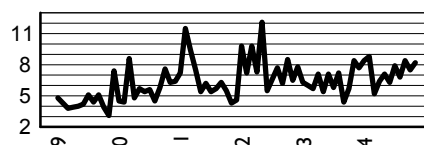


Source : SCHL

**Mises en chantier totales DDA\***

RMR d'Ottawa, 1999-2004

En milliers d'unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

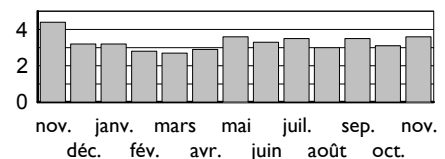
Arrondies à la centaine

Source : SCHL

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

RMR d'Ottawa, novembre 2003 - novembre 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>367</b>	<b>297</b>	<b>-19.1</b>	<b>300</b>	<b>357</b>	<b>19.0</b>	<b>667</b>	<b>654</b>	<b>-1.9</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>336</b>	<b>282</b>	<b>-16.1</b>	<b>277</b>	<b>322</b>	<b>16.2</b>	<b>613</b>	<b>604</b>	<b>-1.5</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	26	3	-88.5	62	74	19.4	88	77	-12.5
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	0	0	-	0	0	-	0	0	-
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	106	57	-46.2	106	16	-84.9	212	73	-65.6
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	24	8	-66.7	4	14	*	28	22	-21.4
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	32	47	46.9	20	139	*	52	186	*
Kanata	31	30	-3.2	20	4	-80.0	51	34	-33.3
Cumberland	36	55	52.8	35	64	82.9	71	119	67.6
Goulbourn	39	50	28.2	26	11	-57.7	65	61	-6.2
West Carleton	16	12	-25.0	0	0	-	16	12	-25.0
Rideau	8	4	-50.0	4	0	-100.0	12	4	-66.7
Osgoode	18	16	-11.1	0	0	-	18	16	-11.1
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>11</b>	<b>6</b>	<b>-45.5</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>n/a</b>	<b>11</b>	<b>41</b>	<b>*</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>20</b>	<b>9</b>	<b>-55.0</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>35</b>	<b>9</b>	<b>-74.3</b>
<b>Casselman</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</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>2818</b>	<b>3028</b>	<b>7.5</b>	<b>3031</b>	<b>3714</b>	<b>22.5</b>	<b>5849</b>	<b>6742</b>	<b>15.3</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>2516</b>	<b>2759</b>	<b>9.7</b>	<b>2964</b>	<b>3628</b>	<b>22.4</b>	<b>5480</b>	<b>6387</b>	<b>16.6</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	156	147	-5.8	1144	1157	1.1	1300	1304	0.3
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	8	12	50.0	68	240	*	76	252	*
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	553	645	16.6	576	397	-31.1	1129	1042	-7.7
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	71	45	-36.6	108	119	10.2	179	164	-8.4
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	256	283	10.5	167	670	*	423	953	125.3
Kanata	287	370	28.9	272	497	82.7	559	867	55.1
Cumberland	462	565	22.3	480	489	1.9	942	1054	11.9
Goulbourn	298	335	12.4	77	59	-23.4	375	394	5.1
West Carleton	137	131	-4.4	0	0	-	137	131	-4.4
Rideau	60	45	-25.0	72	0	-100.0	132	45	-65.9
Osgoode	228	181	-20.6	0	0	-	228	181	-20.6
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>119</b>	<b>125</b>	<b>5.0</b>	<b>12</b>	<b>80</b>	<b>*</b>	<b>131</b>	<b>205</b>	<b>56.5</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>164</b>	<b>144</b>	<b>-12.2</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	<b>-87.2</b>	<b>211</b>	<b>150</b>	<b>-28.9</b>
<b>Casselman</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>-100.0</b>	<b>27</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	140	-23.1	200	170	-15.0	382	310	-18.8
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	1,919	1,969	2.6	2,040	2,356	15.5	3,959	4,325	9.2
<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	Nov 2004	Nov 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 \$						
Nombre	7	11	-36.4	90	173	-48.0
%	1.7	3.1		2.9	5.4	
De 190 000 à 250 000 \$						
Nombre	35	65	-46.2	369	574	-35.7
%	8.5	18.3		11.9	17.9	
Plus de 250 000 \$						
Nombre	370	280	32.1	2647	2465	7.4
%	89.8	78.7		85.2	76.7	
<b>TOTAL (100 %)</b>	<b>412</b>	<b>356</b>	<b>15.7</b>	<b>3,106</b>	<b>3,212</b>	<b>-3.3</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 (\$)
Novembre 2004	280,708	278,000	355,633	337,900	339,579	325,000
Novembre 2003	274,050	275,000	336,219	308,900	323,325	300,000
Var. en %	2.4	1.1	5.8	9.4	5.0	8.3
Total 2004	271,997	267,283	347,152	325,215	333,442	316,047
Total 2003	239,264	236,914	321,579	297,618	307,748	289,975
Var. en %	13.7	12.8	8.0	9.3	8.3	9.0

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 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

## Piètre performance en novembre

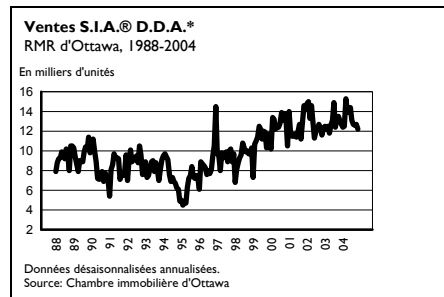
- Le nombre désaisonnalisé annualisé\* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 200 en novembre. Ce chiffre constitue un repli de 4 % par rapport à celui d'octobre (12 700) et par rapport à la moyenne des trois mois précédents (12 667).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 807 en novembre, en baisse de 7 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du troisième volume en importance pour un mois de novembre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en novembre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 597.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions est monté de 13 % en novembre par rapport à octobre, passant de 22 300 (chiffre révisé) à 25 200. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 455 en novembre et dépassé de 28 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des onze premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- Toujours en novembre, la régression du nombre désaisonnalisé annualisé de ventes et le bond de celui des nouvelles inscriptions a fait tomber le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé à son niveau le plus bas des 71 derniers mois : il est descendu de 0,585 (chiffre révisé), en octobre, à 0,498, en novembre. Le rapport brut enregistré en novembre, c'est-à-dire 0,555, est nettement inférieur à celui de 0,765 relevé douze mois plus tôt.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins la dixième mois consécutif en novembre, et le total des onze premiers mois de l'année est supérieur de 18 % à celui de la même période en 2003.
- En novembre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 21 % par rapport à novembre 2003, ce qui a fait grimper à 9,3 % le taux de croissance des prix pendant les onze premiers mois de 2004. Cette progression est supérieure à celle de 7,7 % enregistrée en octobre.
- Dans la RMR d'Ottawa, la hausse des prix de revente a légèrement dépassé le taux de croissance médian enregistré dans l'ensemble des 11 grands centres urbains de l'Ontario. En glissement annuel, les prix se sont élevés de

8,6 % à Ottawa durant les dix premiers mois de l'année, soit moins rapidement qu'à Hamilton (9,0 %), Kingston (10,4 %), London (9,4 %) et St. Catharines (11,2 %), selon les derniers chiffres disponibles pour l'Ontario.

- Les ventes de maisons individuelles existantes ont augmenté de 4 % en novembre 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 repliées. Le cumul des ventes de logements existants pour les onze premiers mois de 2004 a tout de même été plus élevé que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

### Plains feux sur les maisons individuelles et les logements en copropriété comptant deux étages et trois chambres

- La valeur globale des reventes est utile pour mesurer la vitalité de l'ensemble du marché, mais un examen des tendances observées dans des catégories précises d'habitations peut aider à obtenir une évaluation plus « épurée » de la fluctuation des prix, surtout dans un sous-marché donné. On a étudié deux types d'habitations : les maisons individuelles ayant deux étages et trois chambres et les copropriétés ayant les mêmes caractéristiques, les premières étant représentatives du marché des habitations d'un cran supérieur et les deuxièmes, du marché des logements pour accédants.
- Il s'est vendu un peu moins de 5 800 maisons individuelles à deux étages durant la période allant de janvier à novembre 2004, ce qui représente une augmentation de 6 % en glissement annuel et 60 % des ventes de maisons individuelles. Le prix moyen des maisons à deux étages s'est établi à 263 211 \$, en hausse de 7 % par rapport à un an plus tôt. Cependant, dans la catégorie des maisons à deux étages ayant trois chambres, la croissance des ventes n'a été que de 1,4 % (nombre de ventes : 788) et celle des prix, de 4,7 % (prix moyen : 273 622 \$).
- Durant la même période (janvier-novembre 2004), les ventes de logements en copropriété à deux étages ont été au nombre de 1 306, en hausse de 1 % en glissement annuel. Ces ventes ont été conclues en moyenne à un prix de 160 174 \$, ce qui représente une augmentation de 7 % par rapport à la même période en 2003. Dans la catégorie des copropriétés à deux étages ayant trois chambres, la progression des ventes a été plus élevée, c'est-à-dire de 1,3 % (nombre de ventes :



681), mais celle des prix a été plus faible, soit de 3,7 % (prix moyen : 157 329 \$).

- Depuis 2000, le prix de ces deux types d'habitations de trois chambres évolue de la même façon que le prix moyen de l'ensemble des logements existants. On peut donc penser que, ces dernières années, les segments des logements pour accédants et des habitations d'un cran supérieur ont tous les deux connu une activité vigoureuse, à l'instar de l'ensemble du marché de la revente. Si l'on examine les prix indexés des maisons individuelles de deux étages et trois chambres, des copropriétés ayant les mêmes caractéristiques, et de l'ensemble des logements sur le marché de la revente, on constate que, dans les trois cas, la valeur des habitations s'est accrue d'environ 50 % si l'on compare 2004 (janvier à novembre) à l'année 2000.
- Cette année, les prix des maisons individuelles et des copropriétés ayant deux étages et trois chambres ont augmenté moins rapidement que le prix moyen des logements sur le marché de la revente. Cependant, l'activité semble moins intense du côté des copropriétés. En effet, la croissance des prix et des ventes de copropriétés de trois chambres cette année est inférieure à celle observée pour les maisons individuelles de trois chambres. En outre, la durée moyenne d'inscription de ces copropriétés a été de 27 jours pour la période allant de janvier à novembre 2004, ce qui est supérieur de près de 16 % au chiffre enregistré un an plus tôt. Dans le cas des maisons individuelles de trois chambres, la durée moyenne d'inscription (28 jours) accuse une baisse de 7 %.

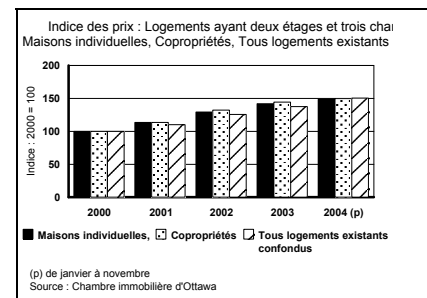


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

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	671	644	4.2	9,725	9,183	5.9	250,629	236,767	5.9	253,128	235,013	7.7
JUMELÉS	13	14	-7.1	224	198	13.1	295,050	208,771	41.3	256,432	230,192	11.4
COPROPRIÉTÉS	194	191	1.6	2,519	2,508	0.4	180,849	166,882	8.4	173,696	164,759	5.4
AUTRES	5	4	25.0	106	168	-36.9	61,530	113,250	-45.7	102,574	120,919	-15.2
<b>TOTAL</b>	<b>883</b>	<b>853</b>	<b>3.5</b>	<b>12,574</b>	<b>12,057</b>	<b>4.3</b>	<b>234,881</b>	<b>220,080</b>	<b>6.7</b>	<b>236,005</b>	<b>218,730</b>	<b>7.9</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	19,500	0.684	n/a	206,694	206,899
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.709	2,628	213,033	212,480
Mars	1,153	12,500	1,852	18,000	0.675	3,005	214,729	212,145
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.653	3,464	222,117	215,867
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.663	3,559	222,766	216,443
Juin	1,334	13,100	2,099	21,100	0.645	3,583	225,358	219,668
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.747	3,495	218,730	219,771
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.662	3,407	216,850	220,285
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,500	0.636	3,467	225,381	226,780
Octobre	1,033	13,500	1,650	21,700	0.642	3,285	220,455	227,341
Novembre	870	13,100	1,137	19,500	0.690	3,032	222,243	224,867
Décembre	672	12,700	705	20,900	0.643	2,402	221,249	228,105
Janvier 2004	652	12,400	1,571	20,900	0.635	2,740	229,921	230,333
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.602	3,117	229,313	228,762
Mars	1,407	15,300	2,260	22,200	0.670	3,512	237,326	234,306
Avril	1,511	14,000	2,286	21,100	0.698	3,921	240,848	233,874
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.648	4,135	243,350	236,657
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.662	4,268	243,522	236,896
Juillet	1,218	13,100	1,976	22,100	0.598	4,290	238,637	239,929
Août	1,068	12,700	1,904	23,500	0.554	4,203	233,470	237,317
Septembre	988	12,600	1,962	23,800	0.545	4,371	238,776	240,293
Octobre	979	12,700	1,710	22,300	0.585	4,089	237,327	244,272
Novembre	807	12,200	1,455	25,200	0.498	3,939	268,772	272,441
var. en % Novembre 2003-2004	-7.2		28.0			29.9	20.9	
<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>
Cumul 2003	12,205	-	19,001	-	0.673	3,293	219,628	-
Cumul 2004	12,701	-	21,604	-	0.609	3,871	240,159	-
var. en % cumul 2003-2004	4.1	-	13.7	-	-	17.6	9.3	-

\* 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 (\$)			
	nov 2004	nov 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	nov 2004	nov 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	93	131	1,788	1,688	5.9	224,323	214,162	4.7	230,122
SECTEUR EST	68	62	869	843	3.1	206,807	201,541	2.6	209,737
SUD-EST	112	127	1,651	1,619	2.0	245,568	238,704	2.9	253,898
CENTRE-VILLE	65	58	858	812	5.7	318,081	292,826	8.6	336,882
SECTEUR OUEST	88	69	1,265	1,154	9.6	241,029	217,507	10.8	247,279
NEPEAN	80	62	971	987	-1.6	230,664	218,176	5.7	241,295
BARRHAVEN	72	54	881	798	10.4	239,360	230,674	3.8	230,630
KANATA-STITTSVILLE	93	108	1,444	1,468	-1.6	254,059	229,382	10.8	251,184

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

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

# ACTUALITÉS HABITATION

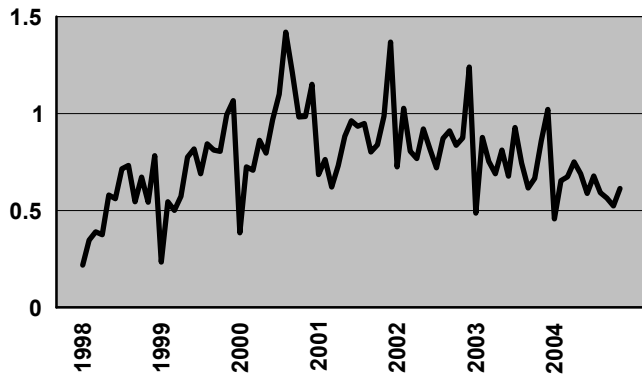
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

**CHAQUE MOIS.**

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

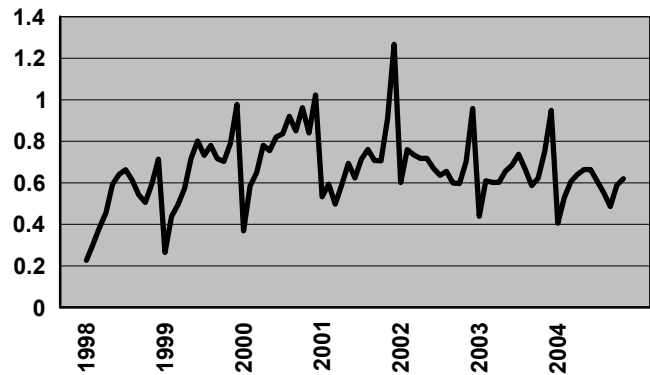
**Composez le 1 800 493 0059**

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



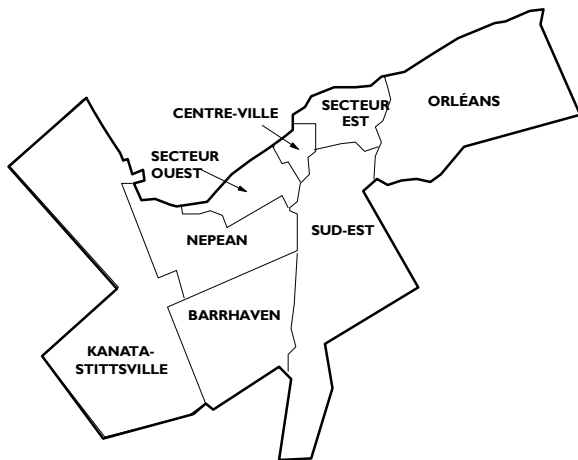
Source : C.I.O.

### 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.