



## HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Mises en chantier : des hauts et des bas

*Progression dans le segment des collectifs, ralentissement dans celui des logements individuels*

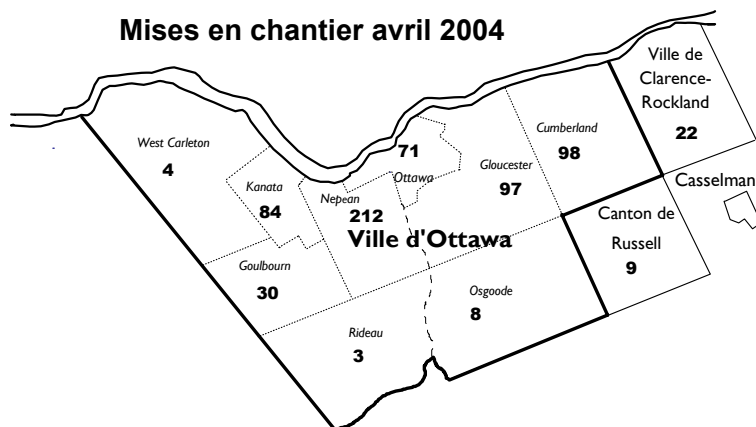
- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations a grimpé de 26 %, passant de 5 000 (chiffre révisé), en mars, à 6 300, en avril. Ce bond suit une baisse enregistrée en mars, laquelle avait été précédée d'une hausse en février et en janvier.
- Toujours en avril, le nombre non corrigé de mises en chantier s'est établi à 638 dans la RMR d'Ottawa, ce qui représente un recul de 7,8 % par rapport au même mois en 2003, mais une progression de 47 % en regard de la moyenne des mois d'avril des dix années précédentes (434).
- La construction a gagné du terrain dans le segment des collectifs, mais a régressé dans celui des maisons individuelles. Par rapport à avril 2003, les mises en chantier de logements collectifs se sont accrues de 17 %, tandis que celles de maisons individuelles ont fléchi de 29 %. Sur le marché des collectifs, l'augmentation a été générale; les logements jumelés en propriété absolue et les maisons en rangée, tant en propriété absolue qu'en copropriété, ont affiché des hausses.
- En avril, 176 habitations en copropriété ont été mises en chantier, contre 48 le mois précédent et 165 en avril 2003. Le cumul annuel, qui s'élève maintenant à 528, dépasse de 49 % celui des quatre premiers mois de 2003.
- Grâce à la hausse d'avril, le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs affiche une avance de 28 % sur celui établi à la fin d'avril 2003. Cet accroissement des mises en chantier s'observe dans l'ensemble du marché des collectifs : copropriétés, logements locatifs d'initiative privée et maisons en rangée en propriété absolue.
- En raison de la baisse enregistrée en avril, le cumul annuel des mises en chantier de maisons individuelles est de 13 % inférieur à celui de la période allant de janvier à avril 2003.

VOLUME 7, NUMÉRO 4  
AVRIL 2004

#### SOMMAIRE

<b>MARCHÉ DU NEUF</b>	<b>1</b>
<i>Progression dans le segment des collectifs, ralentissement dans celui des logements individuels</i>	
<b>MARCHÉ DE LA REVENTE</b>	<b>6</b>
<i>Écart entre les volumes de ventes désaisonnalisés et les données non corrigées</i>	
<b>TABLEAUX</b>	
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
<b>DÉFINITIONS</b>	<b>8</b>

Mises en chantier avril 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa

Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry

(613) 748-5128



AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

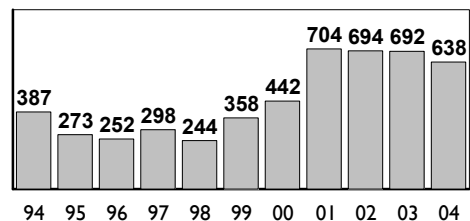
- L'activité s'est sensiblement repliée dans les anciennes municipalités de la RMR en avril par rapport à un an plus tôt, sept des onze secteurs ayant accusé une diminution. Cependant, si l'on compare les quatre premiers mois de 2004 à ceux de 2003, on constate une hausse dans six des onze secteurs, laquelle a compensé le recul observé dans les cinq autres.
- C'est dans l'ancienne municipalité de Cumberland que le nombre de mises en chantier de maisons individuelles a le plus régressé en avril par rapport au mois correspondant de 2003, l'écart s'étant chiffré à 55. En revanche, il a augmenté de 9 dans le secteur regroupant Ottawa, Vanier et Rockcliffe.
- En chiffres absolus, la plus importante hausse des mises en chantier pour la période allant de janvier à avril s'est produite dans l'ancienne ville de Nepean, où la construction tant de maisons individuelles que de logements collectifs s'est accrue. Gloucester affiche également une bonne amélioration cette année, grâce au raffermissement de la production de collectifs.
- En avril, les ventes de logements neufs ont augmenté de 44 % en glissement annuel, après avoir fait un bond de 47 % en mars. Les ventes de maisons individuelles ont grimpé de 16 % par rapport à avril 2003, et celles de logements collectifs situés dans de petits immeubles, de 80 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en avril 2004 a été de

319 643 \$, soit près de 6 % supérieur à ce qu'il était un an auparavant. Le prix moyen pour la période allant de janvier à avril s'est établi à 323 266 \$, révélant une progression de 10 % d'une année sur l'autre.

- En avril, l'emploi dans la RMR d'Ottawa a décliné de 0,2 % sur douze mois. C'était son premier recul depuis juillet 2002, et il survenait après une hausse de 2,2 % en janvier et en février, et de 1,2 % en mars. Malgré cela, la moyenne des quatre premiers mois de 2004 dépasse de 1,3 % celle de la même période en 2003.
- Pour le septième mois de suite, l'Indice des prix des logements neufs a augmenté à Ottawa en mars; cette augmentation est entièrement due à la progression persistante de la composante « Maisons seulement ». L'autre composante de l'indice, « Terrains seulement », n'a pas bougé.
- De mars à avril, les taux hypothécaires affichés ont monté, tous termes confondus : ceux des prêts de un an, de 0,15 point de pourcentage, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, de 0,45 point. Ces niveaux demeurent néanmoins inférieurs à ceux enregistrés à la fin de 2003 et l'an passé, à la même époque.
- En avril 2004, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, s'élevaient à 613 \$, comparativement à 655 \$ un an auparavant, ce qui représente une baisse de 6,3 %.

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

Unités



Source: SCHL

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

Année	Mois	Données brutes	Données DDA(1)
2003	Janvier	324	6 200
	Février	279	5 800
	Mars	442	5 300
	Avril	692	6 900
	Mai	500	5 500
	Juin	681	6 800
	Juillet	591	6 200
	Août	767	7 000
	Septembre	392	4 700
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 800
	Décembre	532	7 800
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 600
	Mars	413	5 000
	Avril	638	6 300

(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				

(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), 1997 = 100.

Source : Statistique Canada, Banque du Canada, SCHL

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

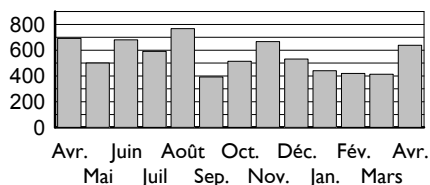
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>										
Avril 2004	567	53	332	0	16	0	235	0	0	1 203
Avril 2003	292	8	395	0	0	0	99	0	0	794
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Avril 2004	264	30	164	11	165	4	0	0	0	638
Avril 2003	373	24	130	0	165	0	0	0	0	692
Variation en %	-29,2	25,0	26,2	n/a	0,0	n/a	n/a	n/a	n/a	-7,8
Total 2004	653	76	550	86	442	87	17	0	0	1 911
Total 2003	753	104	511	42	312	0	0	0	15	1 737
Variation en %	-13,3	-26,9	7,6	104,8	41,7	n/a	n/a	n/a	-100,0	10,0
<b>ACHÈVEMENTS</b>										
Avril 2004	266	24	198	0	0	0	0	0	0	488
Avril 2003	245	12	121	0	0	5	0	0	0	383
Variation en %	8,6	100,0	63,6	n/a	n/a	-100,0	n/a	n/a	n/a	27,4
Total 2004	860	64	631	0	186	7	120	0	0	1 868
Total 2003	947	52	496	0	0	57	21	0	0	1 573
Variation en %	-9,2	23,1	27,2	n/a	n/a	-87,7	471,4	n/a	n/a	18,8
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
Avril 2004	1 235	166	1 149	157	1 338	123	473	0	0	4 641
Avril 2003	1 408	180	820	30	1 025	76	716	0	15	4 270
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>										
Avril 2004	48	34	89	6	55	20	149	0	0	401
Avril 2003	46	17	114	0	19	14	73	0	0	283
<b>OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)</b>										
Avril 2004	1 283	200	1 238	163	1 393	143	622	0	0	5 042
Avril 2003	1 454	197	934	30	1 044	90	789	0	15	4 553
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT</b>										
Avril 2004	253	21	187	0	0	2	2	0	0	465
3-month average 2003	199	12	144	1	44	4	22	0	0	426
Avril 2003	251	11	123	0	4	7	8	0	0	404
3-month average 2002	236	17	123	0	2	14	24	0	0	416
<b>DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)</b>										
Avril 2004	6,4	16,7	8,6	163,0	31,7	35,8	28,3	n/a	n/a	11,8
Avril 2003	6,2	11,6	7,6	n/a	522,0	6,4	32,9	n/a	n/a	10,9

Source: SCHL

**Mises en chantier totales**

Données brutes, Avril 2003 - Avril 2004

Unités

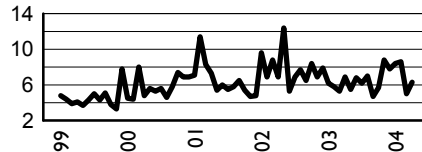


Source: SCHL

**Mises en chantier totales DDA\***

Ottawa RMR, 1999-2004

000's of Unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

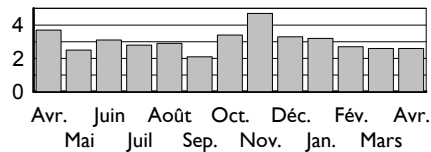
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

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

Ottawa RMR, Avril 2003 - Avril 2004

000's of Unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source: SCHL

**TABLEAU 3A: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, MOIS COURANT**

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>373</b>	<b>264</b>	<b>-29,2</b>	<b>319</b>	<b>374</b>	<b>17,2</b>	<b>692</b>	<b>638</b>	<b>-7,8</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>355</b>	<b>241</b>	<b>-32,1</b>	<b>319</b>	<b>366</b>	<b>14,7</b>	<b>674</b>	<b>607</b>	<b>-9,9</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	10	19	90,0	188	52	-72,3	198	71	-64,1
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	1	0,0	0	141	n/a	1	142	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	68	59	-13,2	29	11	-62,1	97	70	-27,8
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	5	22	*	5	22	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	32	25	-21,9	27	50	85,2	59	75	27,1
Kanata	54	39	-27,8	18	45	150,0	72	84	16,7
Cumberland	114	59	-48,2	30	39	30,0	144	98	-31,9
Goulbourn	33	24	-27,3	8	6	-25,0	41	30	-26,8
West Carleton	13	4	-69,2	0	0	n/a	13	4	-69,2
Rideau	7	3	-57,1	14	0	-100,0	21	3	-85,7
Osgoode	23	8	-65,2	0	0	n/a	23	8	-65,2
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>133,3</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>n/a</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>*</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>-25,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>-25,0</b>
<b>Casselman</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</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. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>753</b>	<b>653</b>	<b>-13,3</b>	<b>984</b>	<b>1258</b>	<b>27,8</b>	<b>1737</b>	<b>1911</b>	<b>10,0</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>710</b>	<b>609</b>	<b>-14,2</b>	<b>974</b>	<b>1248</b>	<b>28,1</b>	<b>1684</b>	<b>1857</b>	<b>10,3</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	26	49	88,5	409	412	0,7	435	461	6,0
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	1	1	0,0	0	205	*	1	206	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	161	185	14,9	146	79	-45,9	307	264	-14,0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	1	2	100,0	16	51	*	17	53	*
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	60	41	-31,7	45	171	*	105	212	101,9
Kanata	90	73	-18,9	108	224	107,4	198	297	50,0
Cumberland	219	136	-37,9	201	87	-56,7	420	223	-46,9
Goulbourn	72	73	1,4	16	19	18,8	88	92	4,5
West Carleton	22	15	-31,8	0	0	n/a	22	15	-31,8
Rideau	9	6	-33,3	33	0	-100,0	42	6	-85,7
Osgoode	49	28	-42,9	0	0	n/a	49	28	-42,9
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>12</b>	<b>24</b>	<b>100,0</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>25,0</b>	<b>20</b>	<b>34</b>	<b>70,0</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>27</b>	<b>20</b>	<b>-25,9</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>-100,0</b>	<b>29</b>	<b>20</b>	<b>-31,0</b>
<b>Casselman</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>-100,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>4</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. %	2003	2004	Var. %	2003	2004	Var. %
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			161			337		
Juin	178			159			337		
Juillet	156			215			371		
Août	134			206			340		
Septembre	177			200			377		
Octobre	163			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	753	861	14,3	713	1 006	41,1	1 466	1 867	27,4
<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	Avril 2004	Avril 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	8	11	-27,3	41	70	-41,4
%	2,9	4,2		4,5	6,9	
De 190,000 à 250,000 \$						
Nombre	29	49	-40,8	93	202	-54,0
%	10,7	18,7		10,3	19,8	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	235	202	16,3	770	746	3,2
%	86,4	77,1		85,2	73,3	
<b>TOTAL (100 %)</b>	<b>272</b>	<b>262</b>	<b>3,8</b>	<b>904</b>	<b>1,018</b>	<b>-11,2</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 (\$)
Avril 2004	266 677	275 000	328 500	310 000	319 643	306 900
Avril 2003	230 671	219 000	315 821	289 000	303 008	286 900
<i>Var. en %</i>	15,6	25,6	4,0	7,3	5,5	7,0
Total 2004	264 654	266 639	338 286	315 167	323 266	307 583
Total 2003	228 919	226 514	307 920	284 216	293 406	277 465
<i>Var. en %</i>	15,6	17,7	9,9	10,9	10,2	10,9

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

## Écart entre les volumes de ventes désaisonnalisés et les données non corrigées

- Le nombre désaisonnalisé annualisé\* de ventes dans la région s'est établi à 14 100 en avril, soit 8 % au-dessous de celui de mars (15 400, chiffre révisé), mais 6 % au-dessus de la moyenne des mois de janvier, février et mars (13 300).
- Le nombre non corrigé de ventes est monté à 1 511 – un gain de 20 % par rapport à avril 2003 et un sommet inégal depuis 2002, pour un mois d'avril. La moyenne des ventes conclues en avril a été de 950 durant la période allant de 1980 à 2003.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a diminué de 6,3 %, passant de 22 100 (chiffre révisé), en mars, à 20 700, en avril. Toujours en avril, 2 286 logements ont été inscrits au S.I.A.®, soit 14 % de plus qu'au mois correspondant de 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions avait évolué à la hausse au cours de chacun des trois premiers mois de 2004, et la plus petite progression enregistrée en avril a ramené à 15 % l'avance du cumul annuel par rapport à celui de la même période en 2003.
- Même si, en données désaisonnalisées annualisées (DDA), le nombre des ventes a diminué plus rapidement que celui des nouvelles inscriptions, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est monté de 0,679 (chiffre révisé), en mars, à 0,71, en avril. Le rapport brut relevé en avril, à savoir 0,661, est supérieur à celui d'avril 2003 (0,619).
- Le nombre mensuel d'inscriptions courantes a encore progressé en glissement annuel : il s'est accru de 13 % en avril, après avoir grimpé de 17 % en mars et de 19 % en février.
- En avril 2004, le prix de revente moyen s'est alourdi de 8,4 % en comparaison d'avril 2003, ramenant à 9,5 % le taux d'augmentation moyen pour 2004. En mars, le prix S.I.A.® moyen avait monté de 10,5 % à Ottawa.

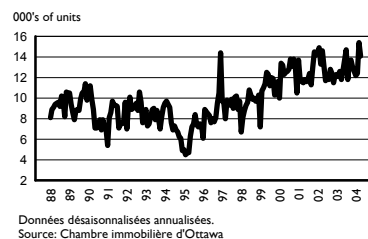
D'après les données de mars 2004, les plus récentes dont nous disposons à l'échelle provinciale, l'augmentation des prix de revente reste forte dans la capitale nationale, comparativement aux autres grands centres urbains de l'Ontario. Elle a été de 10,5 % en glissement annuel, ce qui est bien supérieur aux 7,1 % affichés par l'ensemble de la province. Mars était le cinquième mois d'affilée où le prix moyen a crû plus vite à Ottawa que dans tout l'Ontario.

Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume des transactions s'est gonflé de 22 % si l'on compare avril 2003 et avril 2004. Les ventes d'habitations « doubles » et de copropriétés ont également été plus nombreuses, mais celles de logements « autres » se sont repliées. Le bilan des quatre premiers mois de 2004 indique par ailleurs une hausse des ventes de maisons individuelles, d'habitations « doubles » et de copropriétés, mais une baisse des ventes de logements « autres ».

## Pleins feux sur le centre-ville d'Ottawa

- Le secteur « centre-ville » d'Ottawa comprend le noyau de la ville. Bien que la densité d'occupation y soit évidemment élevée, nombreux sont les propriétaires-occupants qui aiment ce milieu de vie ou sont du moins prêts à en accepter les inconvénients pour jouir de la proximité des équipements urbains. On trouve dans le secteur un large éventail de maisons individuelles et de logements collectifs.
- La proportion des ventes réalisées dans le centre-ville, par rapport à l'ensemble des transactions conclues dans l'agglomération d'Ottawa, a diminué légèrement. De janvier à avril 2004, elle a atteint 6,5 %, comparativement à 6,7 % pour la même période un an plus tôt. En 2000, 2001 et 2002, elle dépassait 7 %.
- En 2003, les ventes ont régressé de 6 % dans le centre-ville, par rapport à 2002, alors qu'elles sont demeurées à peu près inchangées dans l'ensemble de la RMR. En 2002, les ventes avaient augmenté de 3,1 %

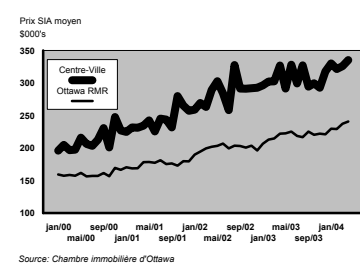
Ventes S.I.A. D.D.A.\*  
RMR d'Ottawa, 1988-2004



dans le centre-ville, soit moins rapidement que dans l'agglomération d'Ottawa, où elles affichaient une hausse de 5,3 %.

- Bien que les logements existants situés dans le centre-ville demeurent plus chers que dans l'ensemble de la région, l'écart s'est rétréci cette année. Durant les quatre premiers mois de 2004, le prix de revente moyen y a été de 40 % supérieur à celui de l'ensemble de l'agglomération, alors qu'il le dépassait de 44 % durant la période correspondante de 2003. En 2002, il était de 42 % plus élevé que la moyenne de la région. De janvier à avril 2004, le prix de revente moyen a été de 329 249 \$ dans le centre-ville, comparativement à 235 727 \$ pour l'ensemble d'Ottawa.
- En 2003, la croissance du prix moyen de revente dans le centre-ville – 7,8 % – a été un peu inférieure à la moyenne de la RMR (9,5 %). Pourtant, elle a dépassé, en glissement annuel, la moyenne de celle-ci au cours de 17 des 30 derniers mois. De janvier à avril 2004, toutefois, elle a progressé de 6,5 % par rapport à la période correspondante de 2003, ce qui est inférieur au rythme de 9,5 % enregistré par l'ensemble de la région métropolitaine d'Ottawa.

Centre-Ville



Source: Chambre immobilière d'Ottawa

TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES			PRIX(\$)								
	MOIS COURANT		CUMUL ANNUEL	MOIS COURANT		CUMUL ANNUEL						
	2004	2003	% var.	2004	2003	% var.						
INDIVIDUELS	1 162	955	21,7	3 470	2 999	15,7	256 974	239 327	7,4	250 552	232 510	7,8
DOUBLES	33	19	73,7	91	68	33,8	258 912	217 271	19,2	237 101	228 969	3,6
CONDO	281	253	11,1	865	848	2,0	173 484	159 947	8,5	170 808	157 971	8,1
AUTRES	12	15	(20,0)	30	79	(62,0)	56 950	107 960	(47,2)	85 763	155 963	(45,0)
<b>TOTAL</b>	<b>1 488</b>	<b>1 242</b>	<b>19,8</b>	<b>4 456</b>	<b>3 994</b>	<b>11,6</b>	<b>239 637</b>	<b>221 233</b>	<b>8,3</b>	<b>233 688</b>	<b>215 110</b>	<b>8,6</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*	NILLES INSCR.	NILLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2003	654	12,300	1,479	19,500	0.678	n/a	206,694	206,577
Février	946	12,100	1,465	17,700	0.712	2,628	213,033	212,187
Mars	1,153	12,600	1,852	17,900	0.682	3,005	214,729	211,848
Avril	1,257	11,800	2,032	18,400	0.663	3,464	222,117	215,528
Mai	1,488	12,700	2,199	19,200	0.672	3,559	222,766	216,665
Juin	1,334	13,700	2,099	21,200	0.658	3,583	225,358	220,587
Juillet	1,380	14,700	1,789	20,100	0.734	3,495	218,730	220,439
Août	1,056	11,800	1,556	19,400	0.645	3,407	216,850	219,695
Septembre	1,034	13,500	1,743	22,400	0.624	3,467	225,381	226,456
Octobre	1,033	13,700	1,650	21,600	0.657	3,285	220,455	227,898
Novembre	870	13,000	1,137	19,600	0.681	3,032	222,243	225,335
Décembre	672	12,600	705	20,900	0.643	2,402	221,249	227,615
Janvier 2004	652	12,200	1,571	20,900	0.631	2,740	229,921	229,983
Février	967	12,400	1,742	21,300	0.606	3,117	229,313	228,460
Mars	1,407	15,400	2,260	22,100	0.679	3,512	237,326	233,996
Avril	1,511	14,100	2,286	20,700	0.710	3,921	240,848	233,527
% chg Avril 2003-04	22.0		13.7			15.2	8.7	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.671	2,944	219,713	-
YTD 2003	4,010	-	6,828	-	0.684	3,032	215,334	-
YTD 2004	4,537	-	7,859	-	0.657	3,323	235,727	-
% var Cumul 2003-04	13.1	-	15.1	-	-	9.6	9.5	-

\* Données désaisonnalisées annualisées Arrondies à la centaine.

\*\* 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 (\$)			
	Avril 04	Avril 03	Total 04	Total 03	Var. %	Avril 04	Avril 03	Var. %	Moy. 04
ORLÉANS	254	192	712	609	16,9	229 451	222 833	3,0	229 290
SECTEUR EST	104	87	286	284	0,7	207 812	196 106	6,0	206 671
SUD-EST	184	154	566	535	5,8	247 617	225 996	9,6	241 828
CENTRE-VILLE	109	84	297	269	10,4	335 437	327 111	2,5	329 249
SECTEUR OUEST	135	139	445	400	11,3	251 993	242 292	4,0	247 446
NEPEAN	90	104	314	352	-10,8	243 646	211 167	15,4	241 882
BARRHAVEN	113	90	348	270	28,9	223 162	223 271	-0,0	225 598
KANATA-STITTSVILLE	181	144	542	469	15,6	252 618	225 976	11,8	247 549

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

## ACTUALITÉS HABITATION

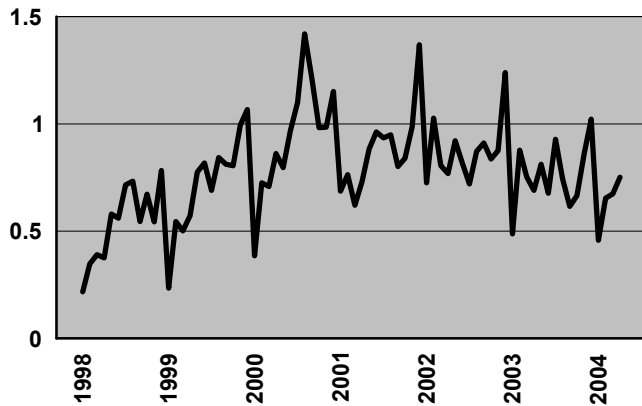
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

**CHAQUE MOIS.**

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

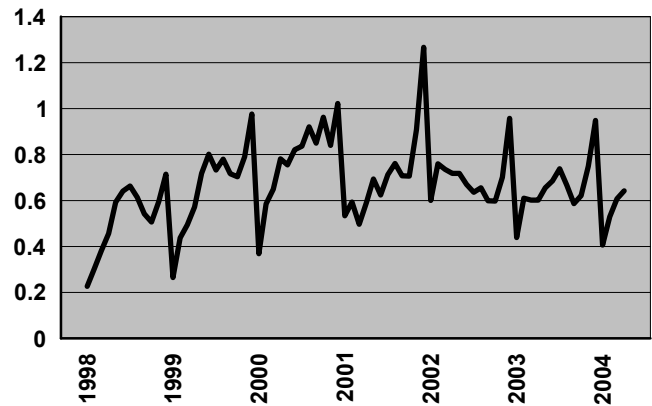
Composez le 1-800-493-0059

## Condominiums - Rapport ventes-nouvelles



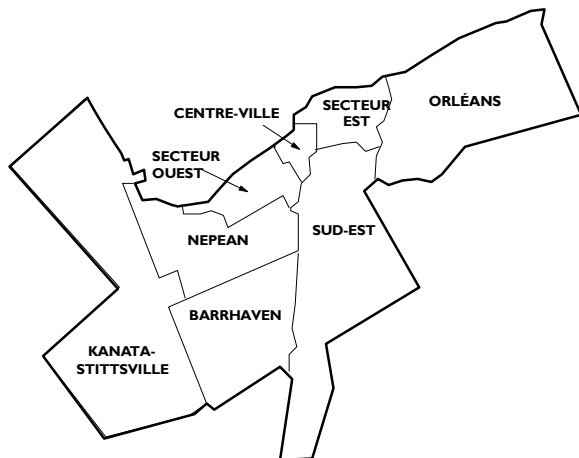
inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

## Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles



inscriptions 1998-2004 (non-ajusté)

## 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.