



## HABITATION

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

Société canadienne d'hypothèques et de logement

#### Bond des mises en chantier

**Gains impressionnants dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs**

- Le nombre désaisonnalisé annualisé d'habitations mises en chantier dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa a grimpé de 22 % entre août et septembre cette année, passant de 6 900 (chiffre révisé) à 8 400. Il s'agit de la quatrième hausse à se produire au cours des six derniers mois.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 753 en septembre dans la RMR d'Ottawa; ce chiffre représente une augmentation de 92 % par rapport au même mois en 2003 et dépasse de 76 % la moyenne du mois de septembre des dix années précédentes, qui est de 429.
- Toujours en septembre, la construction s'est beaucoup intensifiée à la fois du côté des logements collectifs et de celui des maisons individuelles. Dans le segment des collectifs, elle a plus que doublé en glissement annuel, le bond réalisé par les mises en chantier de logements pour propriétaire-occupant ayant largement compensé le léger recul enregistré du côté des logements locatifs. Dans le segment

des maisons individuelles, les mises en chantier ont grimpé de 72 % par rapport à septembre 2003.

- En septembre, 113 copropriétés ont été mises en chantier, contre 277 en août, 136 en juillet et aucun en septembre 2003. Au total, 1 096 ont été commencées durant les neuf premiers mois de 2004, un chiffre de 2,6 fois supérieur à celui de la même période en 2003.
- La forte hausse observée en septembre a fait monter le cumul annuel des mises en chantier de logements collectifs de 18,1 % 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 et de logements locatifs aidés sont elles aussi en hausse.
- Dans le segment des maisons individuelles, l'augmentation enregistrée en septembre a porté le cumul annuel des mises en chantier à un niveau de 14 % supérieur à celui des neuf premiers mois de 2003.

VOLUME 7, NUMÉRO 9  
SEPTEMBRE 2004

#### SOMMAIRE

##### MARCHÉ DU NEUF 1

*Gains impressionnants dans le segment des logements individuels et dans celui des collectifs*

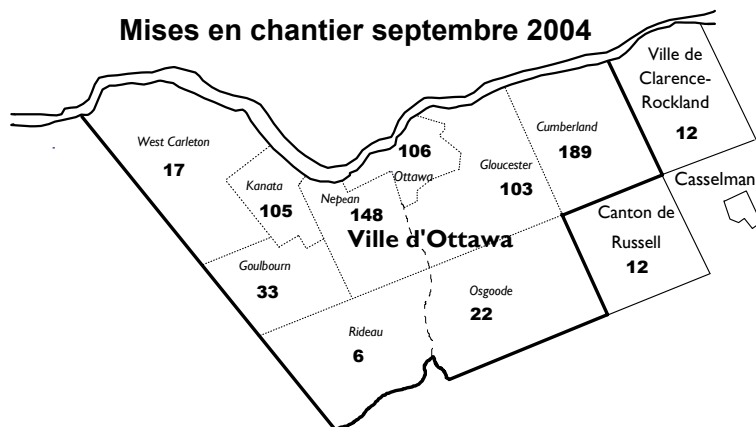
##### MARCHÉ DE LA REVENTE 6

*Les ventes ont ralenti en septembre*

##### 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
<b>DÉFINITIONS</b>	<b>8</b>

Mises en chantier septembre 2004



Analyse de marché - Bureau d'Ottawa

Christian Douchant, Robin Wiebe, Joanne Henry

(613) 748-5128



AU COEUR DE L'HABITATION

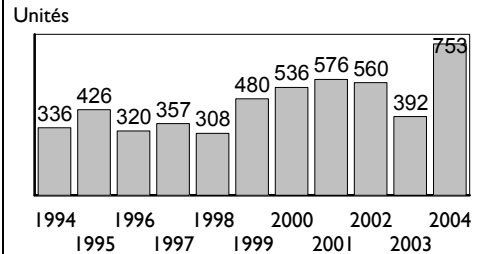
Canada

- Le total des mises en chantier d'habitations s'est élevé dans neuf des douze anciennes municipalités de la RMR en septembre 2004. Ainsi, sept d'entre elles ont enregistré une hausse d'activité en glissement annuel pour les neuf premiers mois de l'année.
- La plus forte augmentation du nombre de maisons individuelles commencées en regard de septembre 2003 s'est produite à Nepean, l'écart s'étant chiffré à 46. Cumberland suit de près, avec une hausse de 45.
- En chiffres absolus, c'est encore l'ancienne municipalité de Kanata qui a enregistré la plus forte croissance du cumul annuel des mises en chantier d'habitations, Gloucester arrivant une fois de plus au deuxième rang. La construction de logements collectifs et de maisons individuelles s'est accrue dans les deux secteurs.
- En septembre, les ventes de logements neufs ont diminué de 15 % par rapport à celles de septembre 2003, après avoir augmenté de 11 % en août. Celles de maisons individuelles ont dégringolé de 22 %, tandis que celles de logements collectifs ont fléchi de 10 %.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en septembre 2004 a été de 336 803 \$, en hausse de 9 % par rapport à un an plus tôt. Pour la période allant de janvier à la fin septembre, il s'est

établi à 332 608 \$, ce qui représente un accroissement de 9 % par rapport aux neuf premiers mois de 2003.

- En glissement annuel, l'emploi s'est redressé de 1 % dans la RMR d'Ottawa en septembre, après avoir reculé durant cinq mois consécutifs. Grâce à cette amélioration, le niveau d'emploi à Ottawa pour 2004 est de 0,4 % supérieur à la moyenne calculée pour les neuf premiers mois de 2003.
- À Ottawa, l'Indice des prix des logements neufs est monté de 0,67 % en août, car la composante « Terrains seulement » s'est accrue de 1,47 % et la composante « Maisons seulement », de 0,44 %. Pour les huit premiers mois de l'année, l'Indice a augmenté de 6,4 % par rapport à la même période en 2003, les composantes « Maisons seulement » et « Terrains seulement » ayant gagné respectivement 6,6 et 6,1 %.
- D'août à septembre, les taux hypothécaires ont évolué en divers sens : ceux à un an et à trois ans ont progressé respectivement de 0,4 et 0,1 point de pourcentage, tandis que celui à cinq ans est demeuré stable. Les taux à un an et à trois ans ont légèrement dépassé leur niveau de la fin de 2003, tandis que celui à cinq ans n'a pas bougé.
- En septembre, 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 \$, comme un an auparavant.

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



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	4 400
	Octobre	514	5 700
	Novembre	667	8 500
	Décembre	532	7 700
2004	Janvier	441	8 400
	Février	419	8 700
	Mars	413	5 200
	Avril	638	6 400
	Mai	640	7 100
	Juin	593	6 300
	Juillet	790	7 900
	Août	731	6 900
	Septembre	753	8 400

(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				

(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**

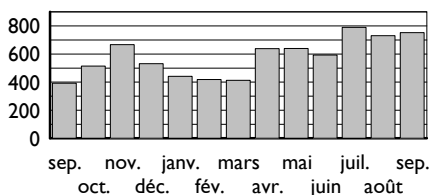
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>										
Septembre 2004	394	80	544	36	0	0	681	0	0	1 735
Septembre 2003	354	46	121	0	0	0	114	0	0	635
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Septembre 2004	334	22	284	34	79	0	0	0	0	753
Septembre 2003	194	16	170	0	0	12	0	0	0	392
Variation en %	72,2	37,5	67,1	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	92,1
Total 2004	2 475	258	1 399	277	819	102	28	0	60	5 418
Total 2003	2 176	235	1 611	42	382	12	161	34	15	4 668
Variation en %	13,7	9,8	-13,2	559,5	114,4	750,0	-82,6	-100,0	300,0	16,1
<b>ACHÈVEMENTS</b>										
Septembre 2004	355	48	203	61	52	63	12	0	0	794
Septembre 2003	316	26	62	0	0	30	123	0	0	557
Variation en %	12,3	84,6	227,4	s.o.	s.o.	110,0	-90,2	s.o.	s.o.	42,5
Total 2004	2 171	250	1 497	138	658	135	420	0	0	5 269
Total 2003	2 296	206	1 053	8	30	139	183	0	40	3 955
Variation en %	-5,4	21,4	42,2	1625,0	2093,3	-2,9	129,5	s.o.	-100,0	33,2
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
Septembre 2004	1 745	162	958	367	1 225	19	202	0	60	4 738
Septembre 2003	1 477	159	1 313	43	1 065	35	690	34	0	4 816
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>										
Septembre 2004	59	21	95	13	83	24	221	0	0	516
Septembre 2003	53	21	70	3	7	25	102	0	0	281
<b>OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)</b>										
Septembre 2004	1 804	183	1 053	380	1 308	43	423	0	60	5 254
Septembre 2003	1 530	180	1 383	46	1 072	60	792	34	0	5 097
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT</b>										
Septembre 2004	344	54	188	54	60	59	12	0	0	771
Moy. sur 3 mois 2004	241	40	172	19	128	21	70	0	0	691
Septembre 2003	311	25	77	0	1	25	106	0	0	545
Moy. sur 3 mois 2003	261	31	133	2	11	8	21	0	0	467
<b>DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)</b>										
Septembre 2004	7,5	4,6	6,1	20,0	10,2	2,0	6,0	n/a	n/a	7,6
Septembre 2003	5,9	5,8	10,4	23,0	97,5	7,5	37,7	n/a	n/a	10,9

Source : SCHL

**Mises en chantier totales**

Données brutes, septembre 2003-septembre 2004

Unités

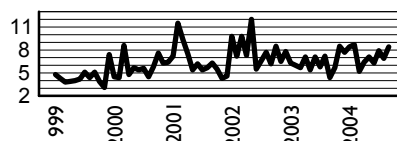


Source : SCHL

**Mises en chantier totales DDA\***

RMR d'Ottawa, 1999-2004

En milliers d'unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

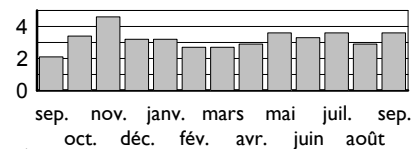
Arrondies à la centaine

Source : SCHL

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

RMR d'Ottawa, septembre 2003 - septembre 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>194</b>	<b>334</b>	<b>72,2</b>	<b>198</b>	<b>419</b>	<b>111,6</b>	<b>392</b>	<b>753</b>	<b>92,1</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>179</b>	<b>310</b>	<b>73,2</b>	<b>198</b>	<b>419</b>	<b>111,6</b>	<b>377</b>	<b>729</b>	<b>93,4</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	11	13	18,2	82	93	13,4	93	106	14,0
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	1	0	-100,0	8	0	-100,0	9	0	-100,0
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	33	80	142,4	30	68	126,7	63	148	134,9
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	0	8	n/a	21	7	-66,7	21	15	-28,6
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	16	34	112,5	4	54	*	20	88	*
Kanata	23	25	8,7	29	80	175,9	52	105	101,9
Cumberland	27	72	166,7	0	117	n/a	27	189	*
Goulbourn	24	33	37,5	5	0	-100,0	29	33	13,8
West Carleton	15	17	13,3	0	0	-	15	17	13,3
Rideau	7	6	-14,3	19	0	-100,0	26	6	-76,9
Osgoode	22	22	-	0	0	-	22	22	-
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>12</b>	<b>*</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>20,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>20,0</b>
<b>Casselman</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-100,0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>1</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>2176</b>	<b>2475</b>	<b>13,7</b>	<b>2492</b>	<b>2943</b>	<b>18,1</b>	<b>4668</b>	<b>5418</b>	<b>16,1</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>1961</b>	<b>2231</b>	<b>13,8</b>	<b>2454</b>	<b>2892</b>	<b>17,8</b>	<b>4415</b>	<b>5123</b>	<b>16,0</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	125	135	8,0	937	976	4,2	1062	1111	4,6
Nepean, intérieur de la ceinture de verdure	8	10	25,0	68	207	*	76	217	185,5
Nepean, extérieur de la ceinture de verdure	395	518	31,1	433	362	-16,4	828	880	6,3
Gloucester, intérieur de la ceinture de verdure	17	32	88,2	82	103	25,6	99	135	36,4
Gloucester, extérieur de la ceinture de verdure	207	216	4,3	147	353	140,1	354	569	60,7
Kanata	233	300	28,8	229	455	98,7	462	755	63,4
Cumberland	388	452	16,5	439	388	-11,6	827	840	1,6
Goulbourn	244	285	16,8	51	48	-5,9	295	333	12,9
West Carleton	107	106	-0,9	0	0	-	107	106	-0,9
Rideau	49	35	-28,6	68	0	-100,0	117	35	-70,1
Osgoode	188	142	-24,5	0	0	-	188	142	-24,5
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>88</b>	<b>118</b>	<b>34,1</b>	<b>8</b>	<b>45</b>	<b>*</b>	<b>96</b>	<b>163</b>	<b>69,8</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>108</b>	<b>126</b>	<b>16,7</b>	<b>30</b>	<b>6</b>	<b>-80,0</b>	<b>138</b>	<b>132</b>	<b>-4,3</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			186			349		
Novembre	182			200			382		
Décembre *	144			160			304		
<i>Cumul annuel</i>	1 574	1 698	7,9	1 654	2 044	23,6	3 228	3 742	15,9
<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	Sept 2004	Sept 2003	Var. en %	Total 2004	Total 2003	Var. en %
Moins de 190 000 \$						
Nombre	9	11	-18,2	76	135	-43,7
%	2,3	3,3		3,2	5,4	
De 190 000 à 250 000 \$						
Nombre	54	64	-15,6	297	448	-33,7
%	13,7	19,0		12,5	17,9	
Plus de 250 000 \$						
Nombre	332	261	27,2	2011	1923	4,6
%	84,1	77,7		84,4	76,7	
<b>TOTAL (100 %)</b>	<b>395</b>	<b>336</b>	<b>17,6</b>	<b>2 384</b>	<b>2 506</b>	<b>-4,9</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 (\$)
Septembre 2004	254 073	239 000	350 642	327 900	336 803	320 000
Septembre 2003	234 302	229 450	325 044	300 000	307 852	290 000
<i>Var. en %</i>	8,4	4,2	7,9	9,3	9,4	10,3
Total 2004	269 753	268 357	346 166	322 525	332 608	313 858
Total 2003	235 965	232 401	318 271	294 933	304 413	287 795
<i>Var. en %</i>	14,3	15,5	8,8	9,4	9,3	9,1

*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

## Les ventes ont ralenti en septembre

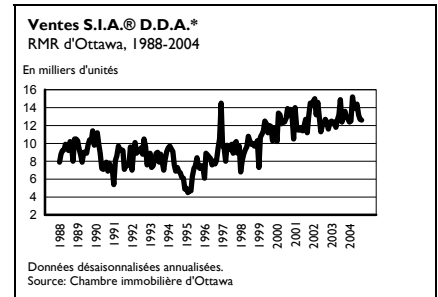
- Le nombre désaisonnalisé annualisé\* de ventes S.I.A.® est descendu à 12 600 en septembre. Ce chiffre constitue un recul de 1 % par rapport à celui d'août (12 700) et de 6 % par rapport à la moyenne des trois mois précédents (13 430).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.® s'est établi à 988 en septembre, en baisse de 4 % comparativement au même mois en 2003; il s'agit tout de même du quatrième volume en importance pour un mois de septembre depuis 1980. À titre comparatif, la moyenne des ventes conclues en septembre à Ottawa entre 1980 et 2003 est de 700.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a gagné 1 % en septembre par rapport à août, passant de 23 500 (chiffre révisé) à 23 800. En données non corrigées, le volume des nouvelles inscriptions a atteint 1 962 en septembre et dépassé de 13 % le total du même mois en 2003. En glissement annuel, le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté à chacun des neuf premiers mois de 2004, et le cumul de l'année devance maintenant de 14 % les résultats correspondants de 2003.
- En septembre, le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a grimpé, tandis que celui des ventes a chuté. Ainsi, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières est descendu de 0,542 en août (chiffre révisé) à 0,529 en septembre. Par ailleurs, le rapport brut des ventes aux nouvelles inscriptions s'est établi en septembre à 0,504, ce qui est nettement inférieur au rapport de 0,593 enregistré en septembre 2003.
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru en glissement annuel pour au moins le huitième mois de suite en septembre, et le

total des neuf premiers mois de 2004 est supérieur de 15 % à celui de la période correspondante en 2003.

- En septembre dernier, le prix de revente moyen s'est alourdi de 5,9 % par rapport à septembre 2003, ce qui a fait reculer à 8,7 % le taux de croissance des prix pendant les neuf premiers mois de 2004. Cette progression est inférieure à celle de 7,7 % enregistrée en août.
- La hausse des prix de revente dans les autres centres urbains de l'Ontario commence à dépasser celle enregistrée à Ottawa, où la croissance des prix ralentit. En effet, celle-ci s'est chiffrée à 8,7 % dans la capitale pendant les neuf premiers mois de 2004, ce qui est inférieur à l'augmentation observée à Hamilton, Kingston, Kitchener, London et St. Cathérines.
- Les ventes de maisons individuelles existantes ont régressé de 7 % en septembre 2004 par rapport à septembre 2003, tandis que celles de copropriétés et de logements « doubles » ont crû. Les ventes d'habitations de la catégorie « autres » ont diminué. Pendant les neuf premiers mois de 2004, les ventes de logements existants ont tout de même été plus nombreuses que durant la même période en 2003, sauf dans la catégorie « autres ».

### Pleins feux sur le marché des maisons individuelles

- La catégorie des maisons individuelles englobe notamment les maisons de plain-pied, les maisons à deux ou trois étages, les maisons à étage mansardé, les maisons ranch avec entrée à mi-étage et les maisons à deux étages à demi-niveaux. Elle ne comprend pas les maisons adjacentes (jumelés ou logements « doubles »), les maisons en rangée ou les appartements en copropriété.



Les maisons individuelles représentent 77 % des logements existants vendus depuis le début de l'année; à pareille date l'an dernier, ce pourcentage s'élevait à 76 %. La part de marché des maisons individuelles existantes est en hausse, puisqu'elle était de 72 % en 2002.

- Durant la période de janvier à la fin septembre, les ventes de maisons individuelles ont augmenté de 7 % par rapport à la même période en 2003, tandis que le volume total des reventes s'est gonflé de 5 %. Cependant, les ventes de maisons individuelles ont accusé une baisse de 7 % en septembre par rapport au même mois l'an dernier, un recul plus important que celui de 5 % enregistré pour le total des reventes.
- Le prix moyen des maisons individuelles existantes s'est établi à 253 686 \$ pour la période de janvier à la fin septembre 2004, affichant une hausse de 8 % en glissement annuel. Dans l'ensemble du marché de la revente, la croissance des prix s'est également chiffrée à 8 %, mais le prix moyen a été nettement inférieur à celui des maisons individuelles, atteignant 236 396 \$.

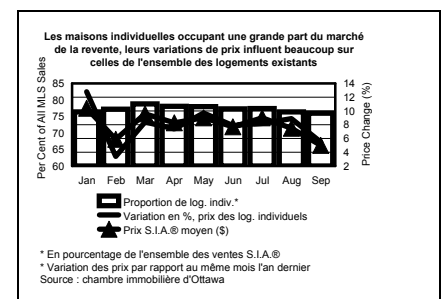


TABLEAU 7 : VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

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	733	784	(6,5)	8 311	7 775	6,9	251 864	238 636	5,5	253 686	234 879	8,0
JUMELÉS	14	11	27,3	190	167	13,8	267 207	243 807	9,6	256 831	232 187	10,6
COPROPRIÉTÉS	211	205	2,9	2 136	2 096	1,9	179 291	178 911	0,2	173 218	164 408	5,4
AUTRES	6	13	(53,8)	94	156	(39,7)	163 500	67 831	141,0	102 034	123 483	(17,4)
<b>TOTAL</b>	<b>964</b>	<b>1 013</b>	<b>(4,8)</b>	<b>10 731</b>	<b>10 194</b>	<b>5,3</b>	<b>235 652</b>	<b>224 414</b>	<b>5,0</b>	<b>236 396</b>	<b>218 641</b>	<b>8,1</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	0.641	n/a	206,694	206,866
Février	946	12,200	1,465	17,700	0.690	2,628	213,033	212,453
Mars	1,153	12,400	1,852	18,000	0.689	3,005	214,729	212,145
Avril	1,257	11,800	2,032	18,800	0.628	3,464	222,117	215,893
Mai	1,488	12,600	2,199	19,300	0.651	3,559	222,766	216,510
Juin	1,334	13,200	2,099	21,100	0.623	3,583	225,358	219,747
Juillet	1,380	14,900	1,789	20,100	0.741	3,495	218,730	219,792
Août	1,056	12,400	1,556	19,200	0.646	3,407	216,850	220,041
Septembre	1,034	13,300	1,743	21,500	0.618	3,467	225,381	226,097
Octobre	1,033	13,600	1,650	21,700	0.628	3,285	220,455	228,016
Novembre	870	13,000	1,137	19,700	0.663	3,032	222,243	225,379
Décembre	672	12,700	705	20,900	0.607	2,402	221,249	227,816
Janvier 2004	652	12,400	1,571	20,900	0.594	2,740	229,921	230,273
Février	967	12,500	1,742	21,400	0.585	3,117	229,313	228,715
Mars	1,407	15,200	2,260	22,200	0.683	3,512	237,326	234,279
Avril	1,511	14,100	2,286	21,100	0.667	3,921	240,848	233,862
Mai	1,640	13,900	2,483	21,900	0.635	4,135	243,350	236,716
Juin	1,464	14,400	2,255	22,600	0.640	4,268	243,522	236,978
Juillet	1,218	13,200	1,976	22,100	0.596	4,290	238,637	239,922
Août	1,068	12,700	1,904	23,500	0.542	4,203	233,470	237,000
Septembre	988	12,600	1,962	23,800	0.529	4,371	238,776	239,455
var. en % Septembre 2003-2004	-4.4		12.6			26.1	5.9	
Total 2003	12,877	-	19,706	-	0.652	2,944	219,713	-
Cumul 2003	10,302	-	16,214	-	0.659	3,326	219,324	-
Cumul 2004	10,915	-	18,439	-	0.608	3,840	238,298	-
var. en % cumul 2003-2004	6.0	-	13.7	-	-	15.4	8.7	-

\* 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 (\$)			
	sept 2004	sept 2003	Total 2004	Total 2003	Var. en %	sept 2004	sept 2003	Var. en %	Moy. 2004
ORLÉANS	123	127	1 558	1 435	8,6	224 195	219 816	2,0	230 276
SECTEUR EST	77	61	721	693	4,0	198 636	194 986	1,9	210 381
SUD-EST	121	137	1 403	1 348	4,1	276 687	245 634	12,6	256 420
CENTRE-VILLE	63	64	736	687	7,1	326 250	292 241	11,6	339 676
SECTEUR OUEST	106	90	1 078	984	9,6	233 282	239 533	-2,6	249 083
NEPEAN	74	83	816	838	-2,6	274 285	226 676	21,0	241 470
BARRHAVEN	60	76	757	682	11,0	248 048	220 016	12,7	229 799
KANATA-STITTSVILLE	108	123	1 252	1 243	0,7	248 071	242 057	2,5	250 977

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

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

## ACTUALITÉS HABITATION

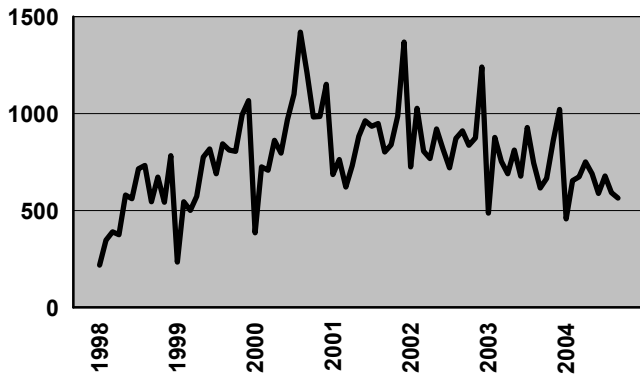
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

**CHAQUE MOIS.**

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

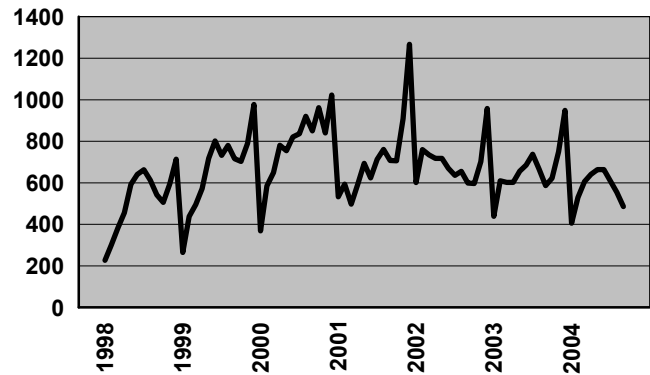
Composez le 1 800 493 0059

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



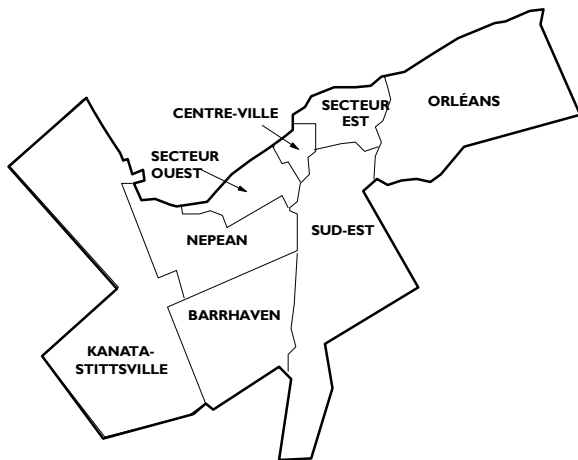
Source : C.I.O.

## 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.