



## HABITATION

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

#### La construction résidentielle se relâche

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Une baisse des mises en chantier de maisons individuelles annule une légère hausse des mises en chantier de logements collectifs

- Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Ottawa, le nombre désaisonnalisé annualisé de mises en chantier d'habitations est passé de 6 200 (chiffre révisé), en juillet, à 7 000, en août, ce qui représente une augmentation de 13 %. Cette progression s'inscrit dans la tendance observée au cours des six derniers mois, à savoir une alternance de hausses et de replis d'un mois à l'autre.
- Le nombre non corrigé de mises en chantier d'habitations s'est établi à 767 dans la RMR d'Ottawa en août, ce qui correspond à un recul de 7,8 % par rapport à août 2002 mais à une hausse de 65 % en regard de la moyenne des dix années précédentes pour le mois d'août (464).
- L'activité plus intense dans le segment des collectifs n'a pas suffi à contrebalancer une forte baisse de la construction de maisons individuelles en août. En effet, pendant que les mises en chantier de logements collectifs croissaient de 41 % en août d'une année à l'autre, celles de logements individuels tombaient de 38 %. Un bond enregistré pour les mises en chantier de maisons en rangée en propriété absolue et d'appartements d'initiative privée a permis de neutraliser un fléchissement observé du côté des jumelés et des maisons en rangée locatives d'initiative privée.
- En août, pour la troisième fois en l'espace de quatre mois, il n'y a pas eu de mises en chantier de copropriétés au cours du mois. Il en avait été de même en août 2002.
- Malgré la hausse observée en août du côté des collectifs, le cumul annuel des mises en chantier dans cette catégorie au 31 août était inférieur de 18 % à celui enregistré à pareille date en 2002. Ce retard est principalement imputable à une activité réduite dans le segment des logements locatifs d'initiative privée et, dans une moindre mesure, dans celui des appartements en copropriété.
- Étant donné le repli observé en août dans la catégorie des maisons individuelles, le cumul des mises en chantier des huit premiers mois de l'année pour ce type de logement accuse un retard de 25 % par rapport à celui de la même période en 2002..

VOLUME 6, numéro 8  
Août 2003

#### SOMMAIRE

##### MARCHÉ DU NEUF 1

Une baisse des mises en chantier de maisons individuelles annule une légère hausse des mises en chantier de logements collectifs

##### MARCHÉ DE LA REVENTE 6

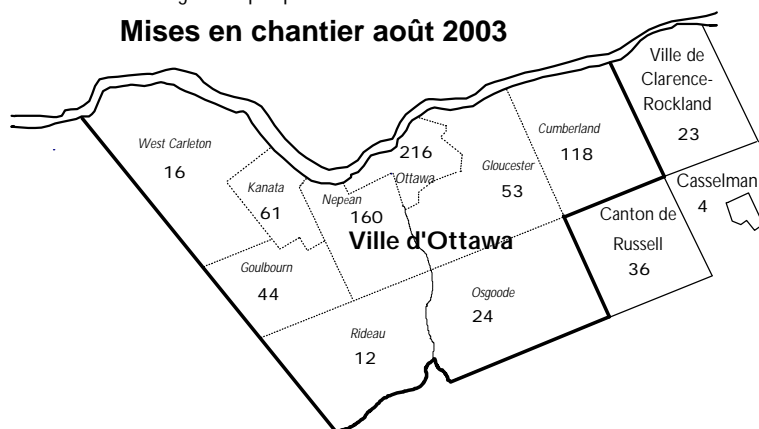
Les ventes fléchissent en août

##### TABLEAUX

1. Aperçu économique	2
2. Mises en chantier et achevements - 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

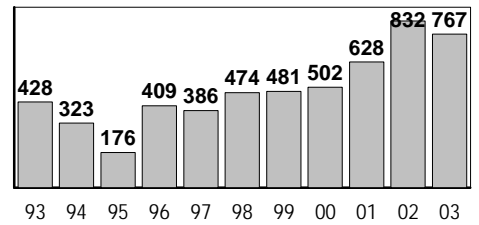
Mises en chantier août 2003



- Les anciennes municipalités de la RMR ont pour la plupart enregistré un ralentissement de leurs mises en chantier d'habitations par rapport à août 2002. Des baisses ont été accusées dans sept des douze municipalités (en considérant que Nepean et Gloucester, à l'intérieur comme à l'extérieur de la ceinture verte, ne forment qu'un seul secteur). Cette répartition est également observée dans le cumul annuel des mises en chantier au 31 août 2003.
- C'est à Cumberland que les mises en chantier de maisons individuelles ont le plus fléchi en août; il y en a eu 48 de moins qu'un an auparavant. L'ancienne ville de Kanata a également subi une diminution importante à ce chapitre, quoique moindre qu'à Cumberland : le repli a été de 34 mises en chantier sur un an.
- En chiffres absolus, le recul le plus notable du nombre total de mises en chantier d'habitations s'est produit dans l'ancienne ville d'Ottawa, où la construction s'est affaiblie tant du côté des maisons individuelles que de celui des collectifs. Des baisses semblables ont fait ralentir la construction dans l'ancienne ville de Kanata. En revanche, une intensification de la construction de logements collectifs à Cumberland a permis au cumul annuel des mises en chantier de devancer celui des huit premiers mois de 2002.
- En août, les ventes de logements neufs ont augmenté d'une année à l'autre pour un deuxième mois d'affilée. Fait à noter, le volume des ventes de maisons individuelles au mois d'août a été à peu près le même qu'un an plus tôt, alors qu'il y avait eu des baisses les mois précédents, cette année comme en 2002.
- Selon les estimations de la SCHL, le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées à Ottawa en août 2003 s'est fixé à 318 314 \$, chiffre de 12,4 % supérieur à celui enregistré un an auparavant. Le prix moyen pour la période de janvier à août 2003 est de 303 874 \$, ce qui correspond à un alourdissement de 8,6 % en glissement annuel.
- En août, l'emploi dans la RMR d'Ottawa s'est amélioré de 6,1 % en regard du même mois en 2002. Ce gain appréciable est néanmoins le plus faible des cinq derniers mois. Ainsi, le nombre moyen d'emplois dans l'agglomération en 2003 dépasse de 5,9 % la moyenne des huit premiers mois de 2002.
- L'Indice des prix des logements neufs s'est accru à Ottawa en juillet, à la suite d'une légère hausse de la composante « Maisons seulement ». Le taux moyen de cette composante entre janvier et juillet 2003 dépasse de 5,2 % celui de la période correspondante en 2002. Par contre, le sous-indice « Terrains seulement » n'a augmenté que de 0,3 % d'une année à l'autre si on prend la même période de référence.
- De juillet à août, les taux hypothécaires à trois ans et à cinq ans ont augmenté respectivement de 0,25 et de 0,15 point de pourcentage, alors que le taux à un an est demeuré fixe. Ces taux sont tous inférieurs à ceux enregistrés à la fin de décembre 2002. Par conséquent, les mensualités relatives à un prêt hypothécaire de 100 000 \$, contracté pour une période de trois ans et amorti sur 25 ans, se chiffraient à 622 \$ au 31 août 2003, ce qui est de 4 % inférieur aux mensualités à pareille date en 2002. ❖

### Mises en chantier du mois de août Ottawa, 1993-2003

Unités



Source: SCHL

### Mises en chantier, rmr d'Ottawa

Mois	Données brutes		Données DDA(1)	
	2002	2003	2002	2003
Janvier	483	483	10 200	10 200
Février	317	317	7 400	7 400
Mars	728	728	8 400	8 400
Avril	694	694	6 900	6 900
Mai	1145	1145	12 700	12 700
Juin	539	539	5 300	5 300
Juillet	683	683	6 900	6 900
Août	832	832	7 600	7 600
Septembre	560	560	6 200	6 200
Octobre	757	757	8 100	8 100
Novembre	522	522	7 400	7 400
Décembre	536	536	8 100	8 100
Janvier	324	324	6 800	6 800
Février	279	279	6 400	6 400
Mars	442	442	5 000	5 000
Avril	692	692	6 700	6 700
Mai	500	500	5 600	5 600
Juin	681	681	6 700	6 700
Juillet	591	591	6 200	6 200
Août	767	767	7 000	7 000

(1) Données désaisonnalisées annualisées. Arrondies à la centaine.

Source: SCHL

TABLEAU 1 : APERÇU ÉCONOMIQUE - OTTAWA (1)

Mois	Taux hypothécaires			Marché du travail d'Ottawa			IPC (2) Indice d'ensemble	Ottawa IPLN (3)			
	1 an	3 ans	5 ans	Emploi (en milliers)	Taux de chômage (%)	Taux d'emploi (%)		Terrain	Log.	Total	
2002	Janvier	4,55	6,05	7,00	443,0	6,2	65,7	118,8	105,7	134,2	128,2
	Février	4,55	5,75	6,85	442,2	6,6	65,5	119,8	105,7	134,9	128,8
	Mars	5,30	6,60	7,30	435,7	7,4	64,4	121,1	105,7	136,0	129,5
	Avril	5,40	6,75	7,45	431,3	7,2	63,7	121,2	105,6	139,9	132,5
	Mai	5,55	6,75	7,40	430,6	7,2	63,4	121,4	105,6	141,1	133,5
	Juin	5,55	6,60	7,25	434,5	7,1	63,9	121,7	105,6	141,5	133,8
	Juillet	5,35	6,40	7,05	440,4	7,5	64,6	122,5	105,6	141,3	133,7
	Août	5,35	6,15	6,80	447,4	7,5	65,4	123,5	105,6	142,7	134,7
	Septembre	5,30	6,05	6,70	446,9	7,6	65,2	123,1	105,6	142,7	134,7
	Octobre	5,30	6,20	7,00	449,4	7,5	65,4	123,2	105,5	145,0	136,6
	Novembre	4,90	6,00	6,70	448,3	7,5	65,2	123,5	105,5	144,9	136,4
	Décembre	4,90	6,00	6,70	452,7	7,3	65,7	122,4	106,0	145,0	136,7
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			

(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**

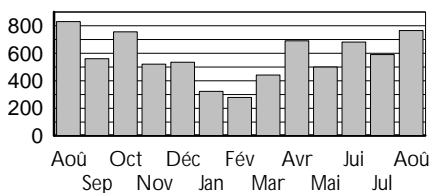
RMR D'OTTAWA	LOGEMENTS DE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOCATIF				GRAND TOTAL
	PROPRIÉTÉ ABSOLUE			COPROPRIÉTÉ		INITIATIVE PRIVÉE		INIT. PUBLIQUE		
	INDIV.	JUMELÉS	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	EN RANGÉE	APP.	
<b>AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE</b>										
Août 2003	309	21	277	0	0	3	112	0	0	722
Août 2002	552	25	506	0	0	0	202	0	0	1 285
<b>MISES EN CHANTIER</b>										
Août 2003	317	19	273	0	0	0	158	0	0	767
Août 2002	512	42	196	0	0	14	68	0	0	832
Variation en %	-38,1	-54,8	39,3	n/a	n/a	-100,0	132,4	n/a	n/a	-7,8
Total 2003	1 982	219	1 441	42	382	0	161	34	15	4 276
Total 2002	2 642	226	1 178	14	493	126	742	0	0	5 421
Variation en %	-25,0	-3,1	22,3	200,0	-22,5	-100,0	-78,3	n/a	n/a	-21,1
<b>ACHÈVEMENTS</b>										
Août 2003	293	28	141	8	0	20	24	0	0	514
Août 2002	288	22	119	0	79	18	99	0	0	625
Variation en %	1,7	27,3	18,5	n/a	-100,0	11,1	-75,8	n/a	n/a	-17,8
Total 2003	1 980	180	991	8	30	109	60	0	40	3 398
Total 2002	1 918	184	1 041	35	202	163	281	16	0	3 840
Variation en %	3,2	-2,2	-4,8	-77,1	-85,1	-33,1	-78,6	-100,0	n/a	-11,5
<b>LOGEMENTS EN CONSTRUCTION</b>										
Août 2003	1 600	169	1 229	43	1 065	29	813	34	0	4 982
Août 2002	1 964	174	767	0	518	115	630	0	0	4 168
<b>LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS</b>										
Août 2003	52	20	85	3	8	20	85	0	0	273
Août 2002	76	29	97	2	15	3	116	0	0	338
<b>OFFRE TOTALE (Logements en construction + achevés et non écoulés)</b>										
Août 2003	1 652	189	1 314	46	1 073	49	898	34	0	5 255
Août 2002	2 040	203	864	2	533	118	746	0	0	4 506
<b>NOMBRE DE LOGEMENTS ÉCOULÉS MENSUELLEMENT</b>										
Août 2003	285	25	147	5	1	14	10	0	0	487
3-month average 2003	247	34	125	0	13	11	19	0	0	449
Août 2002	291	20	116	2	76	15	14	0	0	534
3-month average 2002	231	23	147	4	8	28	42	0	0	483
<b>DURÉE DE L'OFFRE EN MOIS (Offre totale/Nombre de logements écoulés mensuellement)</b>										
Août 2003	6,7	5,6	10,5	n/a	82,5	4,5	47,3	n/a	n/a	11,7
Août 2002	8,8	8,8	5,9	0,5	66,6	4,2	17,8	n/a	n/a	9,3

Source: SCHL

**Mises en chantier totales**

Données brutes, août 2002 - août 2003

Unités

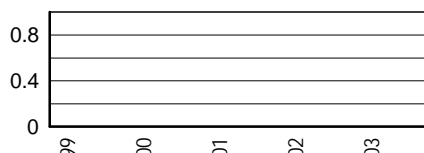


Source: SCHL

**Mises en chantier totales DDA\***

Ottawa RMR, 1999-2003

000's of Unités



\* Données désaisonnalisées annualisées

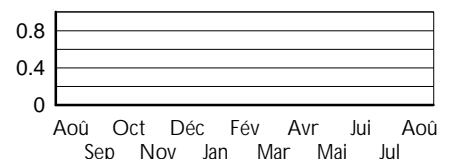
Arrondies à la centaine

Source: SCHL

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

Ottawa RMR, août 2002 - août 2003

000's of Units



\* Données désaisonnalisées annualisées

Arrondies à la centaine

Source: SCHL

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

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>512</b>	<b>317</b>	<b>-38,1</b>	<b>320</b>	<b>450</b>	<b>40,6</b>	<b>832</b>	<b>767</b>	<b>-7,8</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>465</b>	<b>273</b>	<b>-41,3</b>	<b>308</b>	<b>431</b>	<b>39,9</b>	<b>773</b>	<b>704</b>	<b>-8,9</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	58	32	-44,8	132	184	39,4	190	216	13,7
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	0	0	n/a	0	28	n/a	0	28	n/a
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	72	67	-6,9	60	65	8,3	132	132	0,0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	10	2	-80,0	24	0	-100,0	34	2	-94,1
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	35	23	-34,3	26	28	7,7	61	51	-16,4
Kanata	74	40	-45,9	52	21	-59,6	126	61	-51,6
Cumberland	73	25	-65,8	4	93	*	77	118	53,2
Goulbourn	58	37	-36,2	10	7	-30,0	68	44	-35,3
West Carleton	23	16	-30,4	0	0	n/a	23	16	-30,4
Rideau	12	7	-41,7	0	5	n/a	12	12	0,0
Osgoode	50	24	-52,0	0	0	n/a	50	24	-52,0
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>22</b>	<b>23</b>	<b>4,5</b>	<b>12</b>	<b>0</b>	<b>-100,0</b>	<b>34</b>	<b>23</b>	<b>-32,4</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>-29,2</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>n/a</b>	<b>24</b>	<b>36</b>	<b>50,0</b>
<b>Casselman</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>*</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>n/a</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>*</b>

\* représente un pourcentage d'augmentation supérieur à 199%

Source: SCHL

**TABLEAU 3B: MISES EN CHANTIER, RMR D'OTTAWA, CUMUL ANNUEL**

	LOG. IND.			COLLECTIFS			TOTAL		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
<b>RMR d'Ottawa</b>	<b>2642</b>	<b>1982</b>	<b>-25,0</b>	<b>2779</b>	<b>2294</b>	<b>-17,5</b>	<b>5421</b>	<b>4276</b>	<b>-21,1</b>
<b>Ville d'Ottawa</b>	<b>2419</b>	<b>1782</b>	<b>-26,3</b>	<b>2734</b>	<b>2256</b>	<b>-17,5</b>	<b>5153</b>	<b>4038</b>	<b>-21,6</b>
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	283	114	-59,7	1501	855	-43,0	1784	969	-45,7
Nepean intérieur de la ceinture de verdure	6	7	16,7	0	60	n/a	6	67	*
Nepean extérieur de la ceinture de verdure	522	362	-30,7	389	403	3,6	911	765	-16,0
Gloucester intérieur de la ceinture de verdure	30	17	-43,3	33	61	84,8	63	78	23,8
Gloucester extérieur de la ceinture de verdure	205	191	-6,8	77	143	85,7	282	334	18,4
Kanata	339	210	-38,1	534	200	-62,5	873	410	-53,0
Cumberland	486	361	-25,7	131	439	235,1	617	800	29,7
Goulbourn	236	220	-6,8	59	46	-22,0	295	266	-9,8
West Carleton	84	92	9,5	4	0	-100,0	88	92	4,5
Rideau	45	42	-6,7	4	49	*	49	91	85,7
Osgoode	183	166	-9,3	2	0	-100,0	185	166	-10,3
<b>Ville de Clarence-Rockland</b>	<b>109</b>	<b>84</b>	<b>-22,9</b>	<b>30</b>	<b>8</b>	<b>-73,3</b>	<b>139</b>	<b>92</b>	<b>-33,8</b>
<b>Canton de Russell</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>3,2</b>	<b>5</b>	<b>30</b>	<b>*</b>	<b>100</b>	<b>128</b>	<b>28,0</b>
<b>Casselman</b>	<b>19</b>	<b>18</b>	<b>-5,3</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>-100,0</b>	<b>29</b>	<b>18</b>	<b>-37,9</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		
	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %	2002	2003	Var. %
Janvier	232	161	-30,6	222	148	-33,3	454	309	-31,9
Février	323	183	-43,3	225	199	-11,6	548	382	-30,3
Mars	321	201	-37,4	241	209	-13,3	562	410	-27,0
Avril	356	208	-41,6	277	157	-43,3	633	365	-42,3
Mai	281	176	-37,4	327	161	-50,8	608	337	-44,6
Juin	183	178	-2,7	181	159	-12,2	364	337	-7,4
Juillet	167	156	-6,6	177	215	21,5	344	371	7,8
Août	135	134	-0,7	134	206	53,7	269	340	26,4
Septembre	183			160			343		
Octobre	175			134			309		
Novembre	157			129			286		
Décembre *	125			118			243		
<i>Cumul annuel</i>	1 998	1 397	-30,1	1 784	1 454	-18,5	3 782	2 851	-24,6
<b>TOTAL ANNUEL</b>	<b>2 638</b>			<b>2 325</b>			<b>4 963</b>		

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

OTTAWA CMA	Août 2003	Août 2002	Var. en %	Total 2003	Total 2002	Var. en %
Moins de 190,000 \$						
Nombre	3	23	-87,0	124	176	-29,5
%	1,0	7,4		5,7	8,4	
De 190,000 a 250,000 \$						
Nombre	48	64	-25,0	384	666	-42,3
%	15,5	20,6		17,7	31,7	
Plus de 250,000 \$						
Nombre	259	223	16,1	1662	1257	32,2
%	83,5	71,9		76,6	59,9	
<b>TOTAL (100 %)</b>	<b>310</b>	<b>310</b>	<b>0,0</b>	<b>2 170</b>	<b>2 099</b>	<b>3,4</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 (\$)
Août 2003	279 350	276 700	324 495	305 000	318 314	300 000
Août 2002	226 210	219 000	286 774	279 200	283 300	275 000
<i>Var. en %</i>	<i>23,5</i>	<i>26,3</i>	<i>13,2</i>	<i>9,2</i>	<i>12,4</i>	<i>9,1</i>
Total 2003	236 291	232 978	317 200	294 131	303 874	287 450
Total 2002	232 414	221 828	283 116	268 781	279 866	265 043
<i>Var. en %</i>	<i>1,7</i>	<i>5,0</i>	<i>12,0</i>	<i>9,4</i>	<i>8,6</i>	<i>8,5</i>

*Source: SCHL*

Pour la majorité des Canadiens, la décision d'acheter une maison doit être longuement mûrie, car elle implique souvent la dépense la plus élevée de leur vie. À titre de courtier en immeubles, vous comprenez cela, et c'est pourquoi vous guidez vos clients pas à pas.

**L'ACHAT D'UNE MAISON ÉTAPE PAR ÉTAPE :  
GUIDE À L'INTENTION DES CONSOMMATEURS**

CETTE PUBLICATION GRATUITE EST TRUFFÉE DE RENSEIGNEMENTS, DE CONSEILS, D'ILLUSTRATIONS, DE GRAPHIQUES ET DE TABLEAUX TOUS PLUS UTILES LES UNS QUE LES AUTRES.

***saviez-vous que...***

Depuis plus de 50 ans, les Canadiens frappent à notre porte pour obtenir réponse aux questions qu'ils se posent en matière d'habitation.

Cela tient à notre engagement dans de nombreux secteurs d'activité, qu'il s'agisse de l'accès au financement hypothécaire, de l'aide au logement ou des recherches en technologies du bâtiment qui façonneront les cadres de vie de demain.

# Marché de la revente

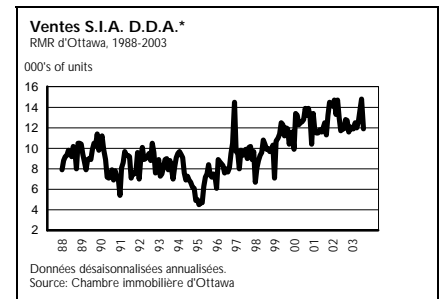
## Les ventes fléchissent en août

- Le nombre désaisonnalisé annualisé de ventes S.I.A.<sup>®</sup> a atteint son plus bas niveau en six mois. Il s'est en effet fixé à 11 900 en août, ce qui correspond à un repli de 19,6 % par rapport à celui de juillet (14 800), et de 13,1 % en regard de la moyenne désaisonnalisée annualisée des ventes pour les trois mois précédents (13 700).
- Le nombre non corrigé de ventes S.I.A.<sup>®</sup> s'est établi à 1 056 en août, ce qui est pratiquement le même volume qu'un an plus tôt (1 059) — le plus élevé à Ottawa pour un mois d'août. La moyenne des années 1980 à 2002 est de 768 ventes pour ce mois.
- Le nombre désaisonnalisé annualisé de nouvelles inscriptions a régressé de 3,5 %, passant de 20 000 (chiffre révisé), en juillet, à 19 300, en août. Le volume non corrigé de nouvelles inscriptions se chiffrait à 1 556, en hausse de 3 % par rapport à août 2002. Le nombre brut de nouvelles inscriptions a augmenté au cours de sept des huit premiers mois de 2003 par rapport au même mois l'an dernier, et le cumul de janvier à août a progressé de 8,6 % d'une année à l'autre.
- En août, le fléchissement du volume de vente désaisonnalisé annualisé et la hausse des nouvelles inscriptions a fait baisser le rapport ventes-nouvelles inscriptions désaisonnalisé à son plus bas niveau en treize mois (0,638), comparativement à 0,720 (chiffre révisé) en juillet. Le ratio brut s'est fixé à 0,679 en août, ce qui est inférieur au ratio brut d'août 2002 (0,700).
- Le nombre d'inscriptions courantes s'est accru de 21 % en août; il s'agit de la plus faible progression en regard du mois correspondant de 2002 jusqu'à présent cette année. Le nombre moyen d'inscriptions à la fin du mois entre janvier et août affiche une avance de 29 % par rapport à l'année dernière.

- Le prix de revente moyen s'est alourdi de 6,5 % entre août 2002 et août 2003, ce qui a fait descendre à 9,1 % le taux de croissance du prix moyen depuis le début de l'année. Les prix ont progressé en moyenne de 9,4 % d'une année à l'autre pour les mois de mai, juin et juillet.
- La hausse des prix continue d'être plus forte à Ottawa qu'ailleurs en Ontario. Parmi les dix plus importants centres urbains de la province, seul Kingston a affiché une hausse du prix de revente d'une année à l'autre supérieure à celle d'Ottawa pour la période de janvier à août.
- Sur le marché de la revente le plus actif d'Ottawa, celui des maisons individuelles, le volume de transactions a augmenté de 8 % en août par rapport au même mois l'an dernier. Les reventes ont au contraire fléchi dans le cas des autres types de logements. Les données du mois d'août sont conformes aux données cumulatives pour l'année : les transactions ne sont supérieures à celles de 2002 que dans le segment des maisons individuelles.

## Pleins feux sur Barrhaven

- Barrhaven est le secteur autour de l'axe formé par les chemins Greenbank et Fallowfield, juste à l'ouest de la rivière Rideau. Souvent considéré comme faisant partie de Nepean, Barrhaven est en grande partie entouré d'espaces verts, ce qui en fait un secteur à part. L'accès au noyau urbain d'Ottawa se fait principalement par la promenade Prince of Wales et par l'autoroute 416.
- À Ottawa, la proportion de ventes S.I.A.<sup>®</sup> de logements situés à Barrhaven s'est légèrement accrue cette année. Elle s'élevait à 6,5 % de janvier à août 2003, alors qu'elle était respectivement de 6,1 % et de 5,7 % pour les périodes correspondantes de 2002 et de 2001.
- Les ventes cumulatives des huit premiers mois de 2003 sont de 7,1 % supérieures à celles de 2002 à



Barrhaven, tandis qu'elles ont fléchi de 3,1 % dans l'ensemble de la RMR. En prenant la même période de référence, les ventes à Barrhaven ont reculé de 6 % en 2001, avant d'accélérer de 12 % en 2002.

- En juillet et en août, la croissance du prix de revente moyen a été plus forte à Barrhaven qu'à Ottawa d'une année à l'autre. Par contre, c'était l'inverse au cours de cinq des six mois précédents. Le prix moyen de janvier à août 2003 a crû de 8,3 % à Barrhaven et de 9,1 % à Ottawa par rapport à la même période l'an dernier.
- Le prix de revente moyen à Barrhaven demeure inférieur à celui demandé à Kanata-Stitsville et à Nepean, ses voisins immédiats. Par exemple, depuis le début de l'année, le prix moyen demandé à Barrhaven équivaut à 98 % de celui enregistré à Nepean, comparativement à 101 % et à 99 %, respectivement, pour la même période en 2002 et en 2001. De même, depuis le début de l'année, le prix moyen demandé à Barrhaven équivaut à 92 % de celui enregistré à Kanata, alors que cette proportion était de 93 % de janvier à août 2002.

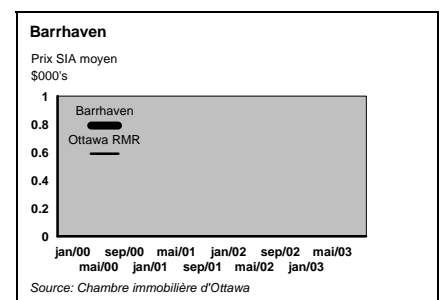


TABLEAU 7: VENTES ET PRIX DES LOGEMENTS EXISTANTS

TYPES DE LOGEMENTS	VENTES						PRIX(\$)					
	MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL			MOIS COURANT			CUMUL ANNUEL		
	2003	2002	% var.	2003	2002	% var.	2003	2002	% var.	2003	2002	% var.
INDIVIDUELS	796	737	8,0	7 013	6 845	2,5	228 622	221 734	3,1	234 283	219 444	6,8
DOUBLES	22	24	-8,3	158	181	-12,7	273 527	240 179	13,9	231 113	220 127	5,0
CONDO	216	273	-20,9	1 892	2 122	-10,8	169 251	158 077	7,1	162 824	145 202	12,1
AUTRES	11	40	-72,5	143	395	-63,8	63 391	169 066	-62,5	128 542	160 452	-19,9
<b>TOTAL</b>	<b>1 045</b>	<b>1 074</b>	<b>-2,7</b>	<b>9 206</b>	<b>9 543</b>	<b>-3,5</b>	<b>215 557</b>	<b>204 004</b>	<b>5,7</b>	<b>217 900</b>	<b>200 506</b>	<b>8,7</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*	NLLES INSCR.	NLLES INSCR. DDA*	RAPPORT VENTES-N. INSC.	INSCRIPTIONS COURANTES	PRIX MOYEN (\$)	PRIX MOYEN D.D. ** (\$)
Janvier 2002	763	14 100	1 222	15 900	1,101	1 589	189 833	189 597
Février	1 156	14 700	1 432	16 800	0,898	1 721	194 503	193 334
Mars	1 228	13 300	1 643	15 800	0,839	1 903	199 424	197 952
Avril	1 541	14 700	2 117	18 700	0,797	2 186	201 917	196 826
Mai	1 547	13 000	2 047	17 700	0,740	2 379	203 422	197 420
Juin	1 156	11 700	1 652	16 800	0,706	2 616	206 792	202 510
Juillet	1 111	11 900	1 701	19 200	0,611	2 688	199 639	200 465
Août	1 059	11 900	1 512	18 800	0,652	2 811	203 603	205 670
Septembre	989	12 800	1 521	20 700	0,645	2 794	203 283	205 383
Octobre	928	12 700	1 448	20 100	0,645	2 694	200 840	209 205
Novembre	770	11 600	1 048	17 900	0,661	2 467	203 640	204 655
Décembre	646	12 100	639	18 800	0,696	2 072	196 356	201 435
Janvier 2003	654	11 900	1 479	19 300	0,766	n/a	206 694	206 182
Février	946	11 900	1 465	17 400	0,708	2 628	213 033	211 635
Mars	1 153	12 500	1 852	17 900	0,695	3 005	214 729	212 880
Avril	1 257	12 000	2 032	17 900	0,679	3 464	222 117	216 181
Mai	1 488	12 600	2 199	19 100	0,668	3 559	222 766	216 775
Juin	1 334	13 700	2 099	21 200	0,654	3 583	225 358	220 735
Juillet	1 380	14 800	1 789	20 000	0,720	3 495	218 730	219 689
Août	1 056	11 900	1 556	19 300	0,638	3 407	216 850	219 263
% chg Août 2002-03	-0,3		2,9			21,2	6,5	
Total 2002	12 894	-	17 982	-	0,749	2 327	200 711	-
YTD 2002	9 561	-	13 326	-	0,793	2 237	200 491	-
YTD 2003	9 268	-	14 471	-	0,691	2 893	218 649	-
% var Cumul 2002-03	-3,1	-	8,6	-	-	29,3	9,1	-

\* Données désaisonnalisées annualisées

\*\* 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 (\$)			
	Août 03	Août 02	Total 03	Total 02	Var. %	Août 03	Août 02	Var. %	Moy. 03
ORLÉANS	131	135	1311	1387	-5,5	210 535	204 782	2,8	214 197
SECTEUR EST	68	88	633	727	-12,9	190 591	168 104	13,4	187 673
SUD-EST	129	154	1214	1337	-9,2	223 086	207 813	7,3	228 309
CENTRE-VILLE	70	65	623	664	-6,2	327 317	327 631	-0,1	309 102
SECTEUR OUEST	108	124	894	958	-6,7	238 074	226 504	5,1	230 747
NEPEAN	91	91	760	784	-3,1	221 650	191 330	15,8	220 853
BARRHAVEN	63	60	607	567	7,1	219 606	197 273	11,3	215 385
KANATA-STITTSVILLE	138	122	1123	1117	0,5	237 719	229 226	3,7	234 672

Source: Chambre immobilière d'Ottawa

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

# Actualités habitation

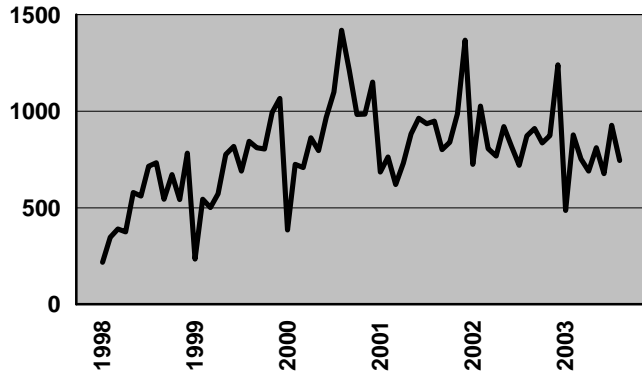
vous donne les plus récentes analyses et les données dont vous avez besoin pour comprendre les marchés du neuf et de l'existant d'Ottawa.

**CHAQUE MOIS.**

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

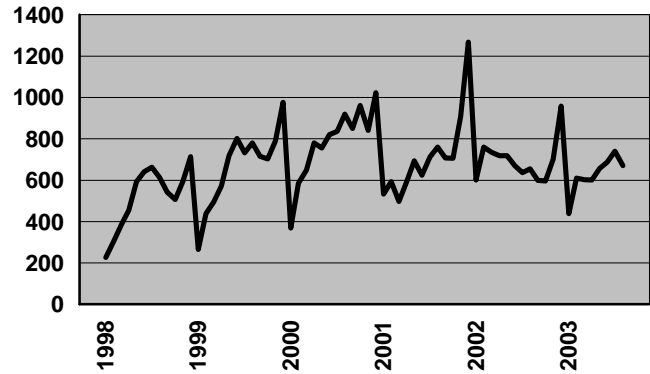
Composez le 1-800-493-0059

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



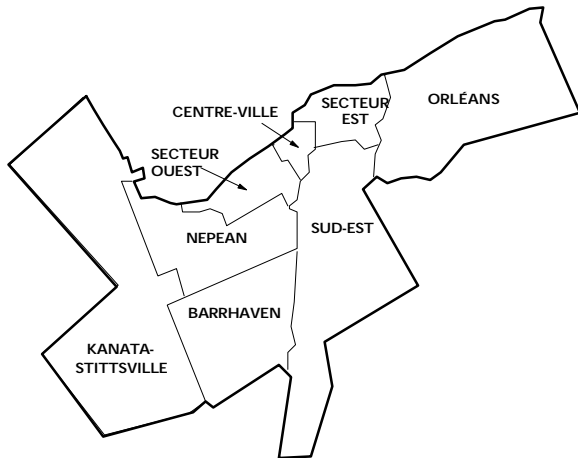
Source: C.I.O.

### Propriété absolue - Rapport ventes-nouvelles inscriptions 1998-2003 (non-ajusté)



Source C.I.O.

### Revente - Sous-marchés urbains



### REVENTE - DÉFINITIONS DES SOUS-MARCHÉS URBAINS (VOIR TABLEAU 9)

Sous-marché	Zones S.I.A.
Orléans	11, 20, 23
Secteur est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
Secteur ouest	42, 43, 45, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63
Nepean	47, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78
Barrhaven	77, 79
Kanata-Stittsville	82, 90

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

## Définitions

Consulter les définitions suivantes au moment d'interpréter les tableaux du présent rapport.

**MISES EN CHANTIER.** Désigne les logements dont la construction a atteint le stade de la mise en place de l'ensemble de la semelle de béton. Dans le cas des collectifs d'habitation, ce terme s'applique à l'ensemble de l'immeuble.

**LOGEMENTS EN CONSTRUCTION.** Désigne le nombre de logements actuellement en construction, mais qui ne sont pas achevés. Ce chiffre comprend les logements mis en chantier durant le mois courant, moins les logements achevés au cours du même mois.

**ACHÈVEMENTS.** Dans le cas des maisons individuelles et jumelées, on considère que l'habitation est achevée lorsque 90 % ou plus des travaux ont été exécutés. Dans certains cas, on peut considérer qu'une habitation est achevée et prête à être occupée lorsqu'il ne reste plus que quelques travaux saisonniers à exécuter ou de légères infractions au Code du bâtiment à corriger. Dans le cas des appartements et des maisons en rangée, on considère que l'ensemble est achevé lorsque 90 % ou plus des logements en faisant partie sont prêts à être occupés.

**LOGEMENTS ACHÉVÉS ET NON ÉCOULÉS.** désigne les logements neufs achevés qui n'ont pas été vendus ni loués.

**OFFRE TOTALE.** Désigne l'offre totale de logements neufs, y compris les autorisations de construire, les logements en construction et les logements achevés et non écoulés.

**LOGEMENTS ÉCOULÉS.** Désigne les logements neufs achevés qui ont été vendus ou loués. Ces chiffres sont tirés des résultats d'une enquête effectuée au moment de l'achèvement des bâtiments. Les logements vendus ou loués avant la construction ne sont inclus qu'à l'étape de l'achèvement.

**AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE.** Désigne les logements pour lesquels un permis de construire a été délivré ou qui ont fait l'objet d'une approbation en vertu de la Loi nationale sur l'habitation (LNH), mais dont la construction n'a pas commencé.

©2003, 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.