

A

ACTUALITÉS

Ottawa

HABITATION

VOTRE LIEN AVEC LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Repli de la construction résidentielle en janvier

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Le marché de l'habitation d'Ottawa s'est affaibli durant le premier mois de 2005. Selon des données diffusées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), 395 habitations ont été mises en chantier en janvier, contre 441 à pareille époque l'an passé, ce qui représente une baisse de 10 %. Même si l'année a débuté plus lentement qu'en 2004, les volumes de construction à Ottawa ont été de loin supérieurs à la moyenne des mois de janvier des dix dernières années, qui se chiffre à 242 mises en chantier. Bien que la SCHL prévoit un ralentissement d'activité en 2005, la demande de logements est encore considérée comme forte et nous pouvons nous attendre à ce que les niveaux de production dans la région continuent de dépasser la moyenne.

Les constructeurs d'ensembles résidentiels ont commencé l'année en prenant de l'avance sur les résultats enregistrés il y a un an. Les fondations de 310 logements collectifs ont été coulées le mois passé, une progression de 3 % en glissement annuel. Les mises en chantier de jumelés ont doublé, et celles d'appartements se sont accrues de 7 %. Ensemble, ces deux hausses l'ont emporté sur le recul de 18 % qu'a accusé la construction de maisons en rangée. Le segment des collectifs continuera d'alimenter considérablement le marché du neuf en 2005, grâce principalement à l'abordabilité de ses logements.

Du côté des maisons individuelles, le nombre de mises en chantier a diminué de plus de 39 %. De 140 en janvier 2004, il est passé à 85 un an

www.schl.ca

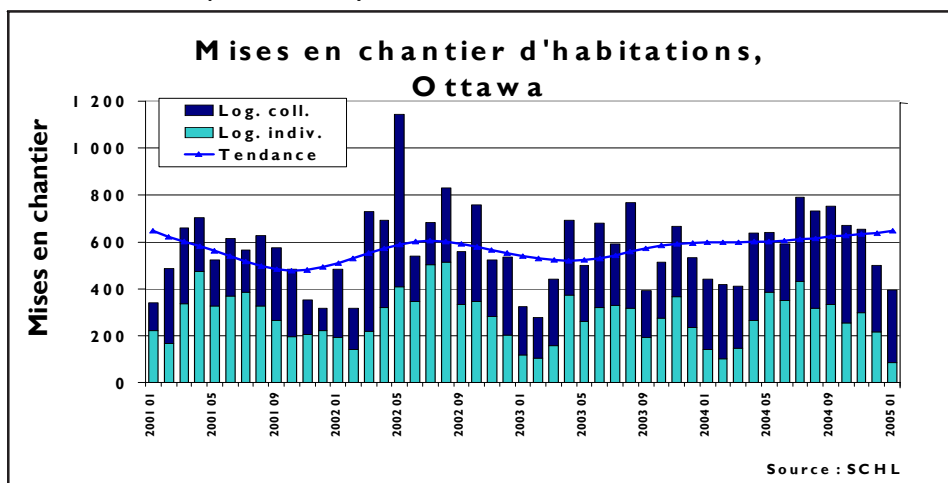
VOLUME 8, NUMÉRO 1
JANVIER 2005**SOMMAIRE****Marché du neuf**

- 1 Repli de la construction résidentielle en janvier

Tableaux statistiques

- 2 Données sur le marché du neuf
- 5 Données sur le marché de la revente
- 6 Indicateurs économiques
- 7 Définitions

plus tard. La construction de maisons individuelles a touché son point le plus bas des huit dernières années pour un mois de janvier. La demande de maisons individuelles neuves sera modérée par l'augmentation du nombre d'inscriptions sur le marché de la revente, ce qui signifie que les consommateurs disposeront d'un choix plus vaste que jamais. De plus, il se peut que l'écart entre le prix d'un logement existant et celui d'une habitation neuve incite des acheteurs potentiels à effectuer quelques recherches sur le marché de la revente avant d'envisager l'acquisition d'un logement neuf.



SCHL – Analyse de marché – Ottawa
Christian Douchant et Robin Wiebe
Tél. : 613-748-5120

Tableau 1: Sommaire de l'activité sur le marché de l'habitation d'Ottawa

	LOGEMENTS DE TYPE PROPRIÉTAIRE-OCCUPANT					LOGEMENTS LOCATIFS		TOUS LOG. CONFONDUS**
	EN PROPRIÉTÉ ABSOLUE			EN COPROPRIÉTÉ		EN RANGÉE	APPART.	
	LOG. INDIV.*	JUMELÉS*	EN RANGÉE	EN RANGÉE	APPART.			
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER								
I/2005	85	24	51	36	199	0	0	395
I/2004	140	8	78	16	186	13	0	441
Variation en %	-39,3	200,0	-34,6	125,0	7,0	-100,0	S.O.	-10,4
Cumul 2005	85	24	51	36	199	0	0	395
Cumul 2004	140	8	78	16	186	13	0	441
Variation en %	-39,3	200,0	-34,6	125,0	7,0	-100,0	S.O.	-10,4
T4 2004	770	90	489	123	230	60	63	1 825
T4 2003	879	122	527	0	114	15	56	1 713
Variation en %	-12,4	-26,2	-7,2	S.O.	101,8	**	12,5	6,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION								
I/2005	1 359	174	941	362	1 421	61	290	4 608
I/2004	1 337	148	1 149	71	1 114	56	594	4 469
LOGEMENTS ACHEVÉS								
I/2005	239	30	72	42	79	12	18	492
I/2004	245	14	175	0	136	0	0	570
Variation en %	-2,4	114,3	-58,9	S.O.	-41,9	S.O.	S.O.	-13,7
Cumul 2005	239	30	72	42	79	12	18	492
Cumul 2004	245	14	175	0	136	0	0	570
Variation en %	-2,4	114,3	-58,9	S.O.	-41,9	S.O.	S.O.	-13,7
T4 2004	1 000	72	432	163	138	24	27	1 856
T4 2003	912	125	570	10	113	57	132	1 919
Variation en %	9,6	-42,4	-24,2	**	22,1	-57,9	-79,5	-3,3
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS								
I/2005	92	32	72	24	79	16	183	498
I/2004	49	29	92	8	56	17	95	346
LOGEMENTS ÉCOULÉS								
I/2005	238	25	73	45	77	10	28	496
I/2004	245	13	161	0	82	6	2	509
Variation en %	-2,9	92,3	-54,7	S.O.	-6,1	66,7	**	-2,6
Cumul 2005	238	25	73	45	77	10	28	496
Cumul 2004	245	13	161	0	82	6	2	509
Variation en %	-2,9	92,3	-54,7	S.O.	-6,1	66,7	**	-2,6
T4 2004	973	66	457	150	144	39	50	1 879
T4 2003	918	120	565	5	118	55	137	1 918
Variation en %	6,0	-45,0	-19,1	**	22,0	-29,1	-63,5	-2,0

* Tous modes d'occupation confondus

** Variation supérieure à 200 %

Source : SCHL

Économiser sur les coûts d'énergie à la maison
 Depuis le 18 novembre 2004, la SCHL offre un remboursement de 10 % sur la prime d'assurance prêt hypothécaire aux emprunteurs qui achètent ou construisent une habitation éconergétique, ou encore rénovent leur logement dans le but d'en améliorer l'efficacité énergétique. Les immeubles résidentiels sont également admissibles.

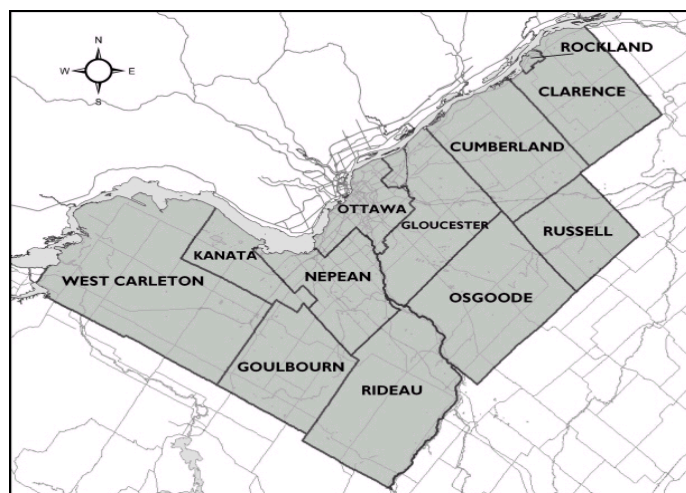


Tableau 2A : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Mois courant

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	1/2004	1/2005	Var. en %	1/2004	1/2005	Var. en %	1/2004	1/2005	Var. en %
Ottawa	140	85	-39,3	301	310	3,0	441	395	-10,4
Ville d'Ottawa	131	78	-40,5	299	308	3,0	430	386	-10,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	7	-22,2	220	233	5,9	229	240	4,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	8	12	50,0	8	13	62,5
Nepean (hors Ceinture)	28	11	-60,7	11	43	**	39	54	38,5
Gloucester (dans la Ceinture)	1	3	200,0	0	0	S.O.	1	3	200,0
Gloucester (hors Ceinture)	6	2	-66,7	31	2	-93,5	37	4	-89,2
Kanata	7	12	71,4	0	12	S.O.	7	24	**
Cumberland	38	5	-86,8	26	6	-76,9	64	11	-82,8
Goulbourn	24	20	-16,7	3	0	-100,0	27	20	-25,9
Carleton Ouest	5	9	80,0	0	0	S.O.	5	9	80,0
Rideau	1	2	100,0	0	0	S.O.	1	2	100,0
Osgoode	12	6	-50,0	0	0	S.O.	12	6	-50,0
Ville de Clarence-Rockland	4	6	50,0	2	0	-100,0	6	6	0,0
Canton de Russell	5	1	-80,0	0	2	S.O.	5	3	-40,0

Tableau 2B : Mises en chantier selon le secteur et le type de logements – Cumul annuel

Sous-marché	LOGEMENTS INDIVIDUELS			LOGEMENTS COLLECTIFS			TOUS LOGEMENTS CONFONDUS		
	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Var. en %
Ottawa	140	85	-39,3	301	310	3,0	441	395	-10,4
Ville d'Ottawa	131	78	-40,5	299	308	3,0	430	386	-10,2
Ottawa, Vanier, Rockcliffe	9	7	-22,2	220	233	5,9	229	240	4,8
Nepean (dans la Ceinture)	0	1	S.O.	8	12	50,0	8	13	62,5
Nepean (hors Ceinture)	28	11	-60,7	11	43	**	39	54	38,5
Gloucester (dans la Ceinture)	1	3	200,0	0	0	S.O.	1	3	200,0
Gloucester (hors Ceinture)	6	2	-66,7	31	2	-93,5	37	4	-89,2
Kanata	7	12	71,4	0	12	S.O.	7	24	**
Cumberland	38	5	-86,8	26	6	-76,9	64	11	-82,8
Goulbourn	24	20	-16,7	3	0	-100,0	27	20	-25,9
Carleton Ouest	5	9	80,0	0	0	S.O.	5	9	80,0
Rideau	1	2	100,0	0	0	S.O.	1	2	100,0
Osgoode	12	6	-50,0	0	0	S.O.	12	6	-50,0
Ville de Clarence-Rockland	4	6	50,0	2	0	-100,0	6	6	0,0
Canton de Russell	5	1	-80,0	0	2	S.O.	5	3	-40,0

Tableau 3 : Prix moyen des logements individuels achevés et écoulés (en dollars)

Sous-marché	1/2004	1/2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
RMR d'Ottawa	315 621	342 802	8,6	315 621	342 802	8,6
Ville d'Ottawa	313 616	S.O.	S.O.	313 616	S.O.	S.O.
Cumberland	305 724	306 274	0,2	305 724	306 274	0,2
Gloucester	308 411	350 289	13,6	308 411	350 289	13,6
Nepean	329 585	334 591	1,5	329 585	334 591	1,5
Kanata	356 424	394 768	10,8	356 424	394 768	10,8
Reste de la région	303 027	350 611	15,7	303 027	350 611	15,7

** Variation supérieure à 200 %

Note : La mention S.O. (sans objet) est utilisée lorsque les règles de la SCHL relatives à la suppression de données s'appliquent.

Source : SCHL

Tableau 4 : Ventes de logements neufs, ville d'Ottawa

	Logements individuels			Log. collectifs, immeubles de faible hauteur			Tous logements confondus		
	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %	2004	2005	Var. en %
Janvier	146	116	-20,5	174	133	-23,6	320	249	-22,2
Février	175			245			420		
Mars	298			305			603		
Avril	242			282			524		
Mai	211			255			466		
Juin	215			221			436		
Juillet	120			157			277		
Août	152			224			376		
Septembre	139			181			320		
Octobre	131			141			272		
Novembre	140			170			310		
Décembre	88			77			165		
Cumul annuel	146	116		174	133		320	249	
TOTAL ANNUEL	2 057			2 432			4 489		

Source : Groupe de recherche corporative

Tableau 5 : Logements individuels achevés et écoulés, par fourchette de prix

SECTEUR	FOURCHETTES DE PRIX										TOTAL
	<250 000 \$		250 000-299 999 \$		300 000-399 999 \$		400 000-499 999 \$		500 000 \$ +		
	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	N ^{bre}	%	
Ottawa											
I/2005	15	6,3	57	23,9	137	57,6	20	8,4	9	3,8	238
I/2004	37	15,1	72	29,4	104	42,4	25	10,2	7	2,9	245
Cumul 2005	15	6,3	57	23,9	137	57,6	20	8,4	9	3,8	238
Cumul 2004	37	15,1	72	29,4	104	42,4	25	10,2	7	2,9	245
Ville d'Ottawa											
I/2005	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2
I/2004	1	5,3	4	21,1	13	68,4	1	5,3	0	0,0	19
Cumul 2005	0	0,0	1	50,0	1	50,0	0	0,0	0	0,0	2
Cumul 2004	1	5,3	4	21,1	13	68,4	1	5,3	0	0,0	19
Cumberland											
I/2005	8	16,0	19	38,0	21	42,0	0	0,0	2	4,0	50
I/2004	3	9,1	12	36,4	16	48,5	2	6,1	0	0,0	33
Cumul 2005	8	16,0	19	38,0	21	42,0	0	0,0	2	4,0	50
Cumul 2004	3	9,1	12	36,4	16	48,5	2	6,1	0	0,0	33
Gloucester											
I/2005	0	0,0	3	11,1	22	81,5	1	3,7	1	3,7	27
I/2004	3	10,7	7	25,0	17	60,7	1	3,6	0	0,0	28
Cumul 2005	0	0,0	3	11,1	22	81,5	1	3,7	1	3,7	27
Cumul 2004	3	10,7	7	25,0	17	60,7	1	3,6	0	0,0	28
Nepean											
I/2005	0	0,0	9	18,8	35	72,9	4	8,3	0	0,0	48
I/2004	0	0,0	16	37,2	20	46,5	5	11,6	2	4,7	43
Cumul 2005	0	0,0	9	18,8	35	72,9	4	8,3	0	0,0	48
Cumul 2004	0	0,0	16	37,2	20	46,5	5	11,6	2	4,7	43
Kanata											
I/2005	0	0,0	1	4,0	15	60,0	6	24,0	3	12,0	25
I/2004	0	0,0	8	27,6	11	37,9	9	31,0	1	3,4	29
Cumul 2005	0	0,0	1	4,0	15	60,0	6	24,0	3	12,0	25
Cumul 2004	0	0,0	8	27,6	11	37,9	9	31,0	1	3,4	29
Reste de la RMR											
I/2005	7	8,1	24	27,9	43	50,0	9	10,5	3	3,5	86
I/2004	30	32,3	25	26,9	27	29,0	7	7,5	4	4,3	93
Cumul 2005	7	8,1	24	27,9	43	50,0	9	10,5	3	3,5	86
Cumul 2004	30	32,3	25	26,9	27	29,0	7	7,5	4	4,3	93

Source : SCHL

Tableau 6A : Activité sur le marché de la revente, territoire de la chambre immobilière d'Ottawa

		Nombre de ventes	Var. en % sur un an	Ventes DDA	N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Nouv. inscript. DDA	Ventes-nouv. inscript. (DD)	Prix moyen (\$)	Var. en % sur un an	Prix moyen (\$ (DD)
2004	Janvier	652	-0,3	13 200	1 571	20 900	63,1	229 921	11,2	228 978
	Février	967	2,2	12 600	1 742	21 100	59,6	229 313	7,6	230 090
	Mars	1 407	22,0	14 100	2 260	21 600	65,4	237 326	10,5	236 865
	Avril	1 511	20,2	14 000	2 286	21 300	65,7	240 848	8,4	237 052
	Mai	1 640	10,2	14 100	2 483	22 100	63,8	243 350	9,2	238 416
	Juin	1 464	9,7	14 100	2 255	22 500	62,7	243 522	8,1	236 785
	Juillet	1 218	-11,7	13 700	1 976	22 500	61,0	238 637	9,1	231 800
	Août	1 068	1,1	12 400	1 904	22 800	54,4	233 470	7,7	240 045
	Septembre	988	-4,4	13 200	1 962	23 500	56,0	238 776	5,9	241 120
	Octobre	979	-5,2	13 700	1 710	23 300	58,7	237 327	7,7	243 308
	Novembre	907	4,3	13 200	1 455	23 700	55,5	239 139	7,6	245 242
	Décembre	656	-2,4	13 200	744	22 800	58,0	235 601	6,5	248 155
2005	Janvier	646	-0,9	13 300	1 689	22 900	57,8	242 934	5,7	248 793
	Février									
	Mars									
	Avril									
	Mai									
	Juin									
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
T4 2003	2 575	9,9	13 324	3 492	20 656	64,5	221 267	10,3	228 704	
T4 2004	2 542	-1,3	13 348	3 909	23 268	57,4	237 528	7,3	245 543	
Cumul 2004	652	-0,3		1 571			229 921	9,5		
Cumul 2005	646	-0,9		1 689			242 934	5,7		

	Nombre de ventes	Variation annuelle en %		N ^{bre} de nouvelles inscriptions	Variation annuelle en %		Prix moyen (\$)	Variation annuelle en %	
1995	6 484	-15,0		20 016	-14,4		143 127	-2,7	
1996	8 648	33,4		20 602	2,9		140 513	-1,8	
1997	9 431	9,1		20 312	-1,4		143 866	2,4	
1998	9 552	1,3		18 825	-7,3		143 914	0,0	
1999	11 334	18,7		17 512	-7,0		149 626	4,0	
2000	12 692	12,0		16 213	-7,4		159 511	6,6	
2001	12 240	-3,6		17 338	6,9		175 972	10,3	
2002	12 894	5,3		17 982	3,7		200 711	14,1	
2003	12 877	-0,1		19 706	9,6		219 713	9,5	
2004	13 457	4,5		22 348	13,4		238 152	8,4	

Source : Association canadienne de l'immeuble

Tableau 6B : Prix moyen des logements individuels existants (en dollars)

Secteur	1/2004	1/2005	Variation en %	Cumul 2004	Cumul 2005	Variation en %
Orléans	220 519	233 121	5,7	220 519	233 121	5,7
Est	187 529	192 316	2,6	187 529	192 316	2,6
Sud-Est	243 346	250 745	3,0	243 346	250 745	3,0
Centre-ville	330 106	370 892	12,4	330 106	370 892	12,4
Ouest	236 546	253 577	7,2	236 546	253 577	7,2
Nepean	216 884	224 731	3,6	216 884	224 731	3,6
Barrhaven	221 701	229 666	3,6	221 701	229 666	3,6
Kanata-Stittsville	243 994	242 811	-0,5	243 994	242 811	-0,5

** Variation supérieure à 200 %

Source : Chambre immobilière d'Ottawa

Tableau 7 : Indicateurs économiques

	Taux d'intérêt et de change				Taux d'inflation (%)	IPLN ^{***} Var. en %	Marché du travail d'Ottawa		
	P. et I.* Prêt de 100 000 \$	Taux hypothécaires (%)		Taux de change (\$US/\$CAN)	Ontario 1996=100	RMR d'Ottawa-Hull 1997=100	Emploi (DD) ^{**} en milliers	Emploi (DD) Var. mensuelle (%)	Taux de chômage (DD)
		1 an	5 ans						
2004 Janvier	642,78	4,3	6,1	0,755	1,5	3,7	599,0	-0,6	7,1
Février	627,97	4,3	5,8	0,749	0,7	4,2	598,1	-0,2	6,9
Mars	622,08	4,3	5,7	0,763	1,0	5,2	599,0	0,2	6,7
Avril	648,75	4,5	6,2	0,729	2,4	6,6	599,7	0,1	6,7
Mai	669,82	4,6	6,5	0,733	3,0	7,0	601,3	0,3	7,1
Juin	681,99	4,7	6,7	0,750	2,5	7,8	605,2	0,6	6,9
Juillet	672,86	4,6	6,6	0,752	2,3	7,8	610,7	0,9	6,7
Août	657,75	4,4	6,3	0,762	1,6	8,6	609,9	-0,1	6,5
Septembre	657,75	4,8	6,3	0,793	1,6	7,4	611,6	0,3	6,4
Octobre	663,77	4,9	6,4	0,821	2,2	7,3	611,0	-0,1	6,5
Novembre	657,75	5,0	6,3	0,843	2,1	6,7	618,1	1,2	6,3
Décembre	642,78	4,8	6,1	0,832	1,8	6,9	622,4	0,7	6,5
2005 Janvier	642,78	4,8	6,1	0,806			623,1	0,1	6,5
Février									
Mars									
Avril									
Mai									
Juin									
Juillet									
Août									
Septembre									
Octobre									
Novembre									
Décembre									

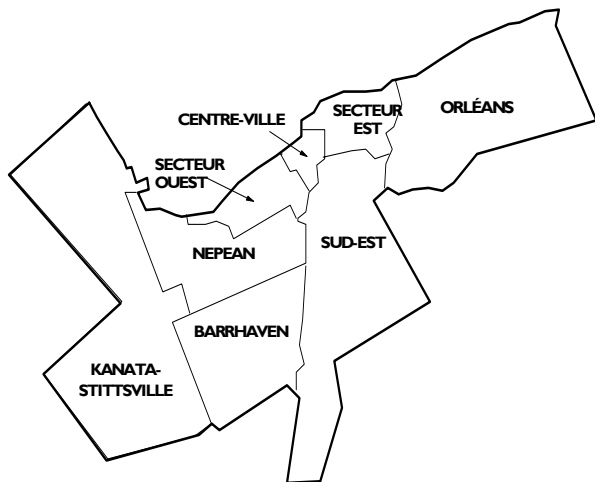
* Principal et intérêt, taux hypothécaire à 5 ans, amortissement sur 25 ans

** Données désaisonnalisées

*** Indice des prix des logements neufs

Sources : SCHL, Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Revente - Sous-marchés urbains



REVENTE - SOUS-MARCHÉS URBAINS DÉFINITIONS (VOIR TABLEAU 6B)

Secteur	Zones SIA®
Orléans	11, 20, 23
Est	21, 22, 31, 34, 35
Sud-Est	26, 36, 37, 38, 46, 48, 80
Centre-ville	33, 40, 41, 44
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

- 1. Logement mis en chantier :** Logement dont la semelle de béton a été mise en place. Dans le cas des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), on compte une mise en chantier pour chaque logement d'un immeuble dont la semelle de béton a été coulée.
- 2. Logement en construction :** Logement mis en chantier, mais pas encore achevé.
- 3. Logement achevé :** Dans le cas des **maisons individuelles** ou **jumelées**, on considère qu'un logement est achevé à partir du moment où les travaux projetés sont terminés. On peut considérer qu'une habitation est achevée lorsque 90 % des travaux projetés sont achevés et que les travaux restants sont surtout de nature esthétique. Dans le cas des **maisons en rangée** et des **appartements**, on considère qu'il y a achèvement lorsque au moins 90 % des logements composant la rangée de maisons ou l'immeuble d'appartements sont achevés et prêts à être occupés.
- 4. Logement achevé et non écoulé :** Logement achevé qui n'a pas encore été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins qui ne sont pas à vendre).
- 5. Logement écoulé :** Logement achevé qui a été vendu ou loué (à l'exclusion des logements-témoins).
- 6. Données désaisonnalisées (DD) :** Chiffres mensuels (ou trimestriels) réels corrigés des variations saisonnières.
- 7. Données désaisonnalisées annualisées (DDA) :** Chiffres mensuels (ou trimestriels) corrigés des variations saisonnières et multipliés par douze (ou par quatre dans le cas des données trimestrielles) afin de refléter le rythme d'activité sur un an.
- 8.** Les définitions de RMR, d'IPLN, d'IPC et de taux d'inflation sont diffusées sur le site Web de Statistique Canada à <http://www.statcan.ca>

Rapport sur les maisons de retraite de l'Ontario 2004

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? *Le Rapport sur les maisons de retraite* de 2004 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059**.

Le rapport *Actualités habitation* pour le marché d'Ottawa est publié mensuellement. Un abonnement annuel coûte 100 \$, taxes en sus. Pour obtenir des renseignements ou pour commander des exemplaires de ce rapport, veuillez communiquer avec le service à la clientèle de la région de l'Ontario (tél. : 1 800 493-0059).

©2005, 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 cette publication, 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 cette publication 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 cette publication 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.