

# Le p'tit matin



## LE MARCHÉ IMMOBILIER DES 34 VILLES DE LA RIVE-NORD DU GRAND MONTRÉAL

MAJ – 31 MARS 2015

PM321

### DEUXIÈME PARTIE : LES 21 VILLES DE LA RÉGION DES BASSES LAURENTIDES

**Vous trouverez la 1ère partie : les 13 villes de la région Lanaudière  
dans le p'tit matin PM320**

**Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN)** produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout **l'immobilier résidentiel des maisons à étages (ME) et des maisons plain-pied (PP)** de la Rive-Nord du Grand Montréal. Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier traités dans la **Section InfoMaison, et autant dans la section du p'tit matin.**

- Vous cliquez sur le [logo InfoMaison](#) pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le [logo du p'tit matin](#) pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le [nom de la ville de votre choix](#) (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document suivant : <http://bit.ly/1O5OsGT>, pour savoir tout ce que peut, vous apporter **Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN)**

**Le p'tit matin;** C'est la section utilisée pour surveiller le marché immobilier de la Rive-Nord. On retrouve les sujets tels que l'offre et la demande locale, les rapports d'inventaire, les analyses de marché des 34 villes de la Rive-Nord, la variation des prix et des valeurs ainsi que la tendance des ventes par rapport aux nouvelles inscriptions. Ce sont quelques-uns des sujets qui sont développés en fonction des marchés locaux, du marché immobilier de la Rive-Nord.

**Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN)** vous présente régulièrement via sa section du **p'tit matin** l'état du marché des 34 villes de la Rive-Nord. La Rive-Nord est composé de deux régions. La région à l'ouest de la route 335 représente les basses Laurentides et compte 21 villes. La région à l'est de la route 335 c'est la région de Lanaudière, elle compte 13 villes. La route 335 est le prolongement de l'autoroute Papineau qui passe par Bois-des-Filion.

Pour chacune des régions, (IIRN) analyse pour vous l'état du marché immobilier des unifamiliales à étages (ME, les cottages et les splits) et des unifamiliales plain-pied (PP, les bungalows). IIRN, vous présente donc un tableau pour les 13 unifamiliales à étages (ME) et un tableau pour les 13 unifamiliales plain-pied (PP) de la région Lanaudière. IIRN, vous présente aussi un tableau pour les 21 unifamiliales à étages (ME) et un tableau pour les 21 unifamiliales plain-pied (PP) de la région des basses Laurentides.

Tous les tableaux sont présentés de la même façon. Les données recueillies à partir de la plus grande base de données sur l'immobilier, MLS/Centris, la base de données des courtiers immobiliers.

Dans les trois premières colonnes en vert pâle, on retrouve les données suivantes: **(Vi)**, le nombre de maisons à vendre en date de la compilation des données (ici c'est le 31 mars 2015). Dans la 2<sup>ème</sup> colonne des données, on retrouve **(VE)**, le nombre d'acheteurs au cours des 12 mois précédant la date de compilation des données (ici on enregistre le nombre d'acheteurs qu'il y a eu entre le 1<sup>er</sup> avril 2014 et le 31 mars 2015 (12 mois). Douze mois, dans la troisième colonne des données, représente le nombre de mois **(M)**, sur lesquels on a enregistré les ventes **(VE)**.

Dans la colonne en mauve on a calculé **l'ACTIVITÉ (ve)**, c'est le nombre de maisons vendues en moyenne à chaque mois. Puis dans la colonne en jaune on a calculé le **NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi)**. Ainsi, si le nombre de mois d'inventaire est moindre que 5 mois on a affaire à un marché immobilier de vendeurs. Si par contre le nombre de mois d'inventaire est supérieur à 7 mois, on a affaire à un marché d'acheteurs. Et si le nombre de mois d'inventaire est compris entre 5 et 7 mois on a affaire à un marché en transition, un marché dit normal ou équilibré. C'est ce qu'on indique dans l'avant dernière colonne, alors que dans la dernière colonne on vous indique le pourcentage de chance **(LE TAUX DE VENTE TV%)** que vous avez de vendre votre propriété dans les 30 prochains jours.

## **LE MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES (ME) AU 31 MARS 2015 DES 21 VILLES DE LA RÉGION DES BASSES LAURENTIDES TABLEAU #03 DE 4**

LES 21 VILLES DE LA RÉGION LAURENTIDES								
VILLES - (ME)		Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	MARCHÉ	TV% ve/Vi
Deux-Montagnes		64	71	12	5,92	10,82	ACHETEURS	9%
Oka		31	15	12	1,25	24,80	ACHETEURS	4%
Pointe-Calumet		30	14	12	1,17	25,71	ACHETEURS	4%
Sainte-Marthe sur le Lac		70	62	12	5,17	13,55	ACHETEURS	7%
Saint-Eustache		142	191	12	15,92	8,92	ACHETEURS	11%
Saint-Joseph du Lac		27	14	12	1,17	23,14	ACHETEURS	4%
Saint-Placide		16	5	12	0,42	38,40	ACHETEURS	3%
Mirabel		223	141	12	11,75	18,98	ACHETEURS	5%
Gore		28	16	12	1,33	21,00	ACHETEURS	5%
Blainville		445	290	12	24,17	18,41	ACHETEURS	5%
Boisbriand		92	98	12	8,17	11,27	ACHETEURS	9%
Bois des Filion		42	35	12	2,92	14,40	ACHETEURS	7%
Lorraine		121	64	12	5,33	22,69	ACHETEURS	4%
Rosemère		101	91	12	7,58	13,32	ACHETEURS	8%
Sainte-Anne-des-Plaines		45	22	12	1,83	24,55	ACHETEURS	4%
Sainte-Thérèse		77	85	12	7,08	10,87	ACHETEURS	9%
Prévost		151	61	12	5,08	29,70	ACHETEURS	3%
Sainte-Sophie		99	52	12	4,33	22,85	ACHETEURS	4%
Saint-Jérôme		296	197	12	16,42	18,03	ACHETEURS	6%
Saint-Colomban		134	75	12	6,25	21,44	ACHETEURS	5%
Saint-Hippolyte		139	58	12	4,83	28,76	ACHETEURS	3%
TOTAL LAURENTIDES		2373	1657	12	138,08	17,19	ACHETEURS	6%

MAISONS À ÉTAGES (ME) AU 31 MARS 2015 ÂR MICHEL BRIEN

À remarquer que toutes les propriétés à étages (ME) des 21 villes de la région des basses Laurentides sont dans un marché immobilier d'acheteurs

**LE MARCHÉ DES MAISONS PLAIN-PIED (PP) AU 31 MARS 2015  
DES 21 VILLES DE LA RÉGION DES BASSES LAURENTIDES**

TABLEAU #04 DE 4

<b>LES 21 VILLES DE LA RÉGION LAURENTIDES</b>								
<b>VILLES - (PP)</b>		<b>Vi</b>	<b>VE</b>	<b>M</b>	<b>ve VE/M</b>	<b>Mi Vi/ve</b>	<b>LE MARCHÉ</b>	<b>TV% ve/Vi</b>
Deux-Montagnes		59	88	12	7,33	8,05	ACHETEURS	12%
Oka		16	18	12	1,50	10,67	ACHETEURS	9%
Pointe-Calumet		79	83	12	6,92	11,42	ACHETEURS	9%
Sainte-Marthe sur le Lac		91	148	12	12,33	7,38	ACHETEURS	14%
Saint-Eustache		133	211	12	17,58	7,56	ACHETEURS	13%
Saint-Joseph du Lac		24	24	12	2,00	12,00	ACHETEURS	8%
Saint-Placide		20	7	12	0,58	34,29	ACHETEURS	3%
Mirabel		254	293	12	24,42	10,40	ACHETEURS	10%
Gore		32	31	12	2,58	12,39	ACHETEURS	8%
Blainville		179	256	12	21,33	8,39	ACHETEURS	12%
Boisbriand		70	108	12	9,00	7,78	ACHETEURS	13%
Bois des Filion		40	56	12	4,67	8,57	ACHETEURS	12%
Lorraine		43	60	12	5,00	8,60	ACHETEURS	12%
Rosemère		47	58	12	4,83	9,72	ACHETEURS	10%
Sainte-Anne-des-Plaines		78	134	12	11,17	6,99	ÉQUILIBRÉ	14%
Sainte-Thérèse		45	61	12	5,08	8,85	ACHETEURS	11%
Prévost		103	67	12	5,58	18,45	ACHETEURS	5%
Sainte-Sophie		194	159	12	13,25	14,64	ACHETEURS	7%
Saint-Jérôme		373	389	12	32,42	11,51	ACHETEURS	9%
Saint-Colomban		171	141	12	11,75	14,55	ACHETEURS	7%
Saint-Hippolyte		133	72	12	6,00	22,17	ACHETEURS	5%
<b>TOTAL LAURENTIDES</b>		<b>2184</b>	<b>2464</b>	<b>12</b>	<b>205,33</b>	<b>10,64</b>	<b>ACHETEURS</b>	<b>9%</b>
<b>MAISONS PLAIN-PIED (PP) AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN</b>								

À remarquer que toutes les propriétés plain-pied (PP) des 21 villes de la région des basses Laurentides sont dans un marché immobilier d'acheteurs, à l'exception des maisons plain-pied (PP) à Sainte-Anne-des-Plaines, mais à 6,99 mois d'inventaire c'est tout comme.

## LES DIFFÉRENTS TABLEAUX SONT DISPONIBLES SUR :

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

Les tableaux présentés dans ce document vous aideront à savoir ce qui se passe au niveau local du marché immobilier des maisons à étages (ME) et des maisons plain-pied (PP), de chacune des 34 villes du marché immobilier résidentiel de la Rive-Nord, par ce que le marché immobilier est **un marché local**. Il peut être intéressant de savoir ce qui se passe aux États-Unis, au Canada, au Québec ou même au niveau de la Région, mais Il faut absolument avoir **les données locales** les plus spécifiques possible du marché immobilier de votre propriété, pour établir votre **stratégie d'achat** ou votre **stratégie de vente**.

Deux autres tableaux que vous aurez avantages à consulter sur le site web de **Info-Immobilier-Rive-Nord**, (IIRN), sont les tableaux suivants:

**TABLEAU DE L'INVENTAIRE DE TOUTES LES MAISONS À ÉTAGES (ME) À BLAINVILLE**

VILLES	CUMUL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)											
BLAINVILLE (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	388	418	445	378	369	351	340	334	351	392	378	352
VE (acheteurs)	297	298	290	329	325	319	315	302	305	293	297	296
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	24,75	24,83	24,17	27,42	27,08	26,58	26,25	25,17	25,42	24,42	24,75	24,67
Mi (mois d'invent.)	15,68	16,83	18,41	13,79	13,62	13,20	12,95	13,27	13,81	16,05	15,27	14,27
TV% (taux d'vente)	6%	6%	5%	7%	7%	8%	8%	8%	7%	6%	7%	7%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

**TABLEAU DE L'INVENTAIRE DE TOUTES LES MAISONS PLAIN-PIED (PP) À BLAINVILLE**

VILLES	CUMUL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)											
BLAINVILLE (PP)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
K = 1000	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.
Vi (vendeurs)	175	181	179	176	158	136	134	148	153	161	162	152
VE (acheteurs)	261	255	256	252	257	256	259	249	257	258	263	263
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	21,75	21,25	21,33	21,00	21,42	21,33	21,58	20,75	21,42	21,50	21,92	21,92
Mi (mois d'invent.)	8,05	8,52	8,39	8,38	7,38	6,38	6,21	7,13	7,14	7,49	7,39	6,94
TV% (taux d'vente)	12%	12%	12%	12%	14%	16%	16%	14%	14%	13%	14%	14%
2015 - 2014 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - PAR MICHEL BRIEN												

Ces deux tableaux se retrouvent sur le site web` <http://info-immobilier-rive-nord.com>

À droite, sur la page d'accueil, dans la liste des 8 principales villes, vous n'avez qu'à cliquer sur la ville de votre choix, pour obtenir les données et les résultats de la ville où est située votre propriété.

Les tableaux ci-dessus, sont semblables aux 2 tableaux (#03 et #04) du présent document, sauf qu'ils représentent le marché d'une seule ville, en l'occurrence Blainville. Sur ce tableau vous retrouvez les 3 caractéristiques d'un marché immobilier (**l'activité (ve)**, **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** et **le taux de vente en (TV%)**) durant la période d'avril 2014 à décembre 2014 en gris pâle et janvier, février et mars 2015 en noir solide. Vous pouvez consulter ce genre de tableau sur le site <http://info-immobilier-rive-nord.com> pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord.

Les informations des tableaux #03 et #04 de même que les deux tableaux sur l'inventaire de toutes les maisons à étages (ME) et de toutes les maisons plain-pied (PP) ci-dessus servent notamment à faire les graphiques des deux composantes critiques d'information sur le marché immobilier local de chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord.

L'information sur **L'OFFRE ET LA DEMANDE** constitue une des deux composantes critiques d'information sur le marché immobilier local. Pour voir la variation de l'O & D du marché immobilier des 8 principales villes de la Rive-Nord consultez les "p'tit matin" PM250 et PM251 À PM258 sur le site web de IIRN : <http://info-immobilier-rive-nord.com>

L'autre composante critique du marché immobilier local est **LE TAUX DE CHANGEMENT DE L'INVENTAIRE**. Pour voir la variation de l'inventaire des 8 principales villes de la Rive-Nord consultez les "p'tit matin" PM250 et PM251 À PM258 sur le site web de IIRN : <http://info-immobilier-rive-nord.com>

## Les Tableaux Les Plus Importants Pour Les Acheteurs Et Pour Les Vendeurs

Les tableaux ci-dessous, présentent aussi les 3 caractéristiques d'un marché immobilier local des maisons à étages (ME); (**l'activité (ve)**, **le nombre de mois d'inventaire (Mi)** et **le taux de vente en (TV%)**), pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord, mais par tranches de prix pour un mois spécifique (mois de mars 2015). Ces tableaux devraient être vos préférés pour vous aider à **établir votre stratégie de vente ou votre stratégie d'achat**.

**TABLEAU DE L'ÉTAT DU MARCHÉ PAR TRANCHES DE PRIX DES PROPRIÉTÉS  
À ÉTAGES (ME) DE LA VILLE DE BLAINVILLE AU 31 MARS 2015**

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
BLAINVILLE (ME)	200K	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	750K
K = 1000	ET MOINS	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 750K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	1	11	25	45	42	49	30	151	61
VE (acheteurs)	1	20	33	63	64	27	20	64	8
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,08	1,67	2,75	5,25	5,33	2,25	1,67	5,33	0,67
Mi (mois d'inven)	12,00	6,60	9,09	8,57	7,88	21,78	18,00	28,31	91,50
TV% (taux de vente)	8%	15%	11%	12%	13%	5%	6%	4%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN									

**TABLEAU DE L'ÉTAT DU MARCHÉ PAR TRANCHES DE PRIX DES PROPRIÉTÉS  
PLAIN-PIED (PP) DE LA VILLE DE BLAINVILLE AU 31 MARS 2015**

<b>VILLE</b>	<b>MAISONS PLAIN-PIED (PP)</b>								<b>(PP)</b>
<b>BLAINVILLE (PP)</b>	<b>200K</b>	<b>200K</b>	<b>250K</b>	<b>300K</b>	<b>350K</b>	<b>400K</b>	<b>450K</b>	<b>500K</b>	<b>750K</b>
<b>K = 1000</b>	<b>ET MOINS</b>	<b>à 250K</b>	<b>à 300K</b>	<b>à 350K</b>	<b>à 400K</b>	<b>à 450K</b>	<b>à 500K</b>	<b>à 750K</b>	<b>ET PLUS</b>
Vi (vendeurs)	11	14	51	25	13	5	10	17	6
VE (acheteurs)	26	107	79	31	14	7	1	1	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	<b>2,17</b>	<b>8,92</b>	<b>6,58</b>	<b>2,58</b>	<b>1,17</b>	<b>0,58</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>	<b>0,08</b>
Mi (mois d'inven)	<b>5,08</b>	<b>1,57</b>	<b>7,75</b>	<b>9,68</b>	<b>11,14</b>	<b>8,57</b>	<b>120,00</b>	<b>204,00</b>	<b>72,00</b>
TV% (taux de vente)	20%	64%	13%	10%	9%	12%	1%	0%	1%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 MARS 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Vous pouvez consulter ce genre de tableau sur le site

<http://info-immobilier-rive-nord.com>

pour chacune des 8 principales villes de la Rive-Nord.


**Pour tout savoir sur la façon d'utiliser ces tableaux vous n'avez qu'à consulter les articles  
du p'tit matin PM291 à PM298 pour les villes correspondantes; Blainville, Lachenaie,  
Mascouche, Mirabel, Repentigny, Saint-Eustache, Saint-Jérôme et Terrebonne.**

Vous pourriez aussi consulter les articles PM75, PM196 et PM210 et plusieurs autres

Une production de: Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN), par Michel Brien.

Adresse courriel : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) Tél : (438) 404-9606

Au moment où ce document a été réalisé, Michel Brien était propriétaire du site web <http://info-immobilier-rive-nord.com> dédié à l'information, à titre de courtier immobilier n.l. et blogueur sur le site <http://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no: (438) 404-9606 ou par courriel à : [info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com) et je me ferai un grand plaisir de vous informer comment établir le prix d'une propriété selon l'Offre et la Demande afin d'avoir une transaction équitable.

Cela signifie que l'acheteur ne paie pas plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur n'obtient pas moins que la juste valeur marchande (JVM).

À ce prix la transaction est équitable pour l'acheteur et le vendeur.

Michel Brien, courtier immobilier n.l. est stratège, formateur immobilier et détenteur d'un certificat QSC (Qualité de Service à la Clientèle) de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) produit plusieurs dossiers et articles à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et surtout l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. Profitez-en pour visiter les différentes sections du site. Je vous rappelle qu'il y a plus de 100 sujets de toutes sortes sur l'immobilier, traités dans la **Section InfoMaison**.

- Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine de documents dans la section InfoMaison
- Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour les documents de la section du p'tit matin
- Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



GOOGLE+



FBOOK



PINTEREST



YTUBE



TWITTER



LE BLOG

**LE CENTRE DE L'INFORMATION  
SUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIELLE DE LA RIVE-NORD**