

InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#09

Madame,
Monsieur,

Les experts du site **info-immobilier-rive-nord.com** sont heureux de vous transmettre ce dossier **InfoMaison**. Puisse-t-il répondre à vos attentes et correspondre à vos besoins?

L'ANALYSE COMPARATIVE DE MARCHÉ (ACM) EN ANGLAIS, LE SIGLE EST (CMA)

Comment utiliser une Analyse Comparative de Marché (ACM)?

Les vendeurs de maisons astucieux obtiennent une analyse comparative de marché avant même de mettre leur propriété sur le marché ou de l'inscrire avec un agent immobilier.

Qu'est-ce qu'une Analyse Comparative de Marché?

Une analyse comparative de marché est un rapport de ventes des maisons comparables, dans un temps déterminé. Selon l'objectif du vendeur, lors de sa demande d'ACM ce rapport peut-être plus ou moins long et complexe. Veut-il avoir une ACM pour vendre ou simplement à titre informatif? L'agent immobilier est un maître dans l'art de faire une ACM significative.

2.1 Les différentes listes d'inscriptions de maisons

Les rapports d'une analyse comparative de marché contiennent des données provenant des listes d'inscriptions actives suivantes :

Listes des Inscriptions en vigueur

Les listes des inscriptions en vigueur sont des listes de maisons actuellement à vendre sur le marché. Pour des acheteurs potentiels dans votre gamme de prix, ces listes déterminent la compétition. Ils ne sont pas nécessairement fidèles à la valeur du marché puisque les vendeurs peuvent inscrire leur maison à toutes sortes de prix, justifiés ou non. Certains de ces prix ne sont donc pas réalistes. Les prix de vente demandés ne reflètent pas la valeur du marché jusqu'à ce que ces maisons, inscrites sur les listes de maisons en vigueur, soient vendues et figurent ultérieurement sur la liste des maisons vendues.

Listes des Inscriptions vendues

Les listes des inscriptions vendues sont des listes de maisons reflétant les ventes réalisées et sur lesquelles vous retrouvez vos comparables. Ce sont ces données qu'utilise un expert lors de l'estimation de votre maison. C'est à partir de ces listes qu'on peut identifier les comparables et fixer la gamme de prix de la valeur du marché de votre maison. En vue d'acheteurs potentiels.

Listes des Inscriptions retirées du marché

Ce sont des propriétés retirées du marché pour une multitude de raisons. Par exemple leur prix trop élevé. Les prix de ces maisons sont presque toujours supérieurs aux prix médians de ventes comparables.

Définition du prix médian : un prix médian c'est le prix qui se retrouve au milieu de tous les prix d'une liste de prix. Il y a autant de maisons à un prix supérieurs, qu'il y a de maison à un prix inférieur.

Exemple : 2, 3, 6, 8, 9, **12**, 14, 16, 23, 31, 36, **12** est le chiffre médian de cette liste de nombre. On a 5 nombres de chaque côté, ce n'est pas la moyenne de cette liste, qui serait 14.55.

Certaines inscriptions sont retirées des listes actives pour les raisons suivantes :

- Les vendeurs ont décidé de ne plus vouloir vendre.
- Aucune offre n'a été reçue ou encore les seules offres reçues étaient des offres trop basses qui ont été refusées.
- Les agents retirent parfois des inscriptions parce qu'elles ont été trop longtemps sur le marché et décident de les remettre ultérieurement, en tant que nouvelle inscription.
- Certaines maisons sont retirées suite à l'inspection de la maison. L'acheteur a exigé que des réparations soient effectuées et le vendeur a refusé. Ce dernier a alors choisi de retirer sa propriété du marché actif.
- Des vendeurs, insatisfaits de leur agent, ont choisi de recourir aux services d'un nouvel agent. Le temps de trouver ce nouvel agent, ils ont retiré leur propriété des listes d'inscriptions actives

Liste des inscriptions expirées

Ce groupe d'inscriptions reflète les plus hauts prix médians parce les propriétés ne se sont pas vendues, probablement en raison d'une évaluation déraisonnablement trop haute. Quelques-unes des inscriptions périmées peuvent se retrouver avec des inscriptions actives, ces inscriptions étant maintenant inscrites par un nouvel agent, à un nouveau prix. Aussi les inscriptions expirent parce que les maisons n'ont pas été vendues à l'intérieur du délai consenti au contrat de courtage immobilier ou alors parce que la maison nécessite beaucoup trop de réparations.

2.2 Examen des caractéristiques des comparables

Genre et type de propriété

Les ventes comparables sont très utiles puisque ces propriétés ressemblent à votre maison. Il est difficile de comparer une maison de trois niveaux avec une maison d'un seul niveau. Vous devez sélectionner, sur les listes actives, les maisons similaires à la vôtre, selon plusieurs points de vue : même genre, même type, dimensions semblables, année de construction, etc.

Les facteurs principaux influençant une évaluation



- ✓ Situation
- ✓ Surface habitable
- ✓ Caractéristiques contributives

©2009 David Knox Productions inc. Michel Brien 6023
Licence émise à : Michel Brien
Reproduction française : Design Boutique Daniel Brien inc.

#24

Surface habitable identique, et l'âge de la maison

Les experts comparent des maisons en fonction de leur surface habitable. Les maisons ayant une grande surface habitable valent moins, par pied carré, que les maisons ayant une plus petite surface habitable. La différence de surface habitable pour un groupe de maisons comparables ne devrait pas dépasser plus ou moins 200 à 400 pieds carrés ou + ou -10 %.

Exemple :

Si votre maison a 1,000 pieds carrés de surface habitable, alors vos comparables doivent avoir entre 900 et 1,100 pieds carrés.

À titre d'exemple, 100 pieds carrés correspondent à une salle de bain. À plus ou moins 175 \$ du pied carré, cela représente une somme de 17,500 \$.

Par ailleurs, lors de l'évaluation, la surface du terrain représente une valeur beaucoup moindre que la surface habitable, puisque 100 pi² à 9 \$ le pi² équivaut à une somme de 900 \$. (19 fois moins).

L'année de construction de chacune des maisons comparables doit être semblable, à quelques années près de l'année de construction de la maison du vendeur. Dans un secteur donné, nous retrouvons des maisons dont l'année de construction diffère. Par exemple, dans une région donnée, on peut rencontrer un type de maisons construites dans les années 1950, alors que d'autres types de maisons ont été construites vers les années 1970.

Bien que ces maisons soient localisées dans la même municipalité, les maisons construites avec le sceau des années 1950 se vendent moins cher que celles des

années 1970. Si votre maison a été construite en 2000, et que toutes les nouvelles maisons du bout de la rue se vendent plus cher aujourd'hui, ne vous attendez pas à demander le même prix pour votre maison qu'une construction plus récente, même si elle se compare à la vôtre.

Les caractéristiques contributives

Les caractéristiques contributives d'une propriété augmentent son attrait ou sa valeur sans toutes fois être essentiels.

Si les comparables présentent des améliorations, que la vôtre n'offre pas, les experts diminuent alors la valeur de votre maison par la méthode des ajustements. Une maison avec une piscine a une valeur supérieure qu'une maison sans piscine. Une maison complètement rénovée vaut plus qu'une maison identique non rénovée. Les maisons avec une salle de bain valent moins que les maisons ayant deux salles de bains ou plus.

L'emplacement ou la situation géographique

Tout le monde doit savoir que la valeur d'une propriété est déterminée par son emplacement.

Une maison, par exemple, avec une vue sur la ville vaut plus que si elle est en face d'un mur de ciment.

Une maison, située sur une rue achalandée, vaut considérablement moins que si elle est située sur une rue beaucoup moins passante.

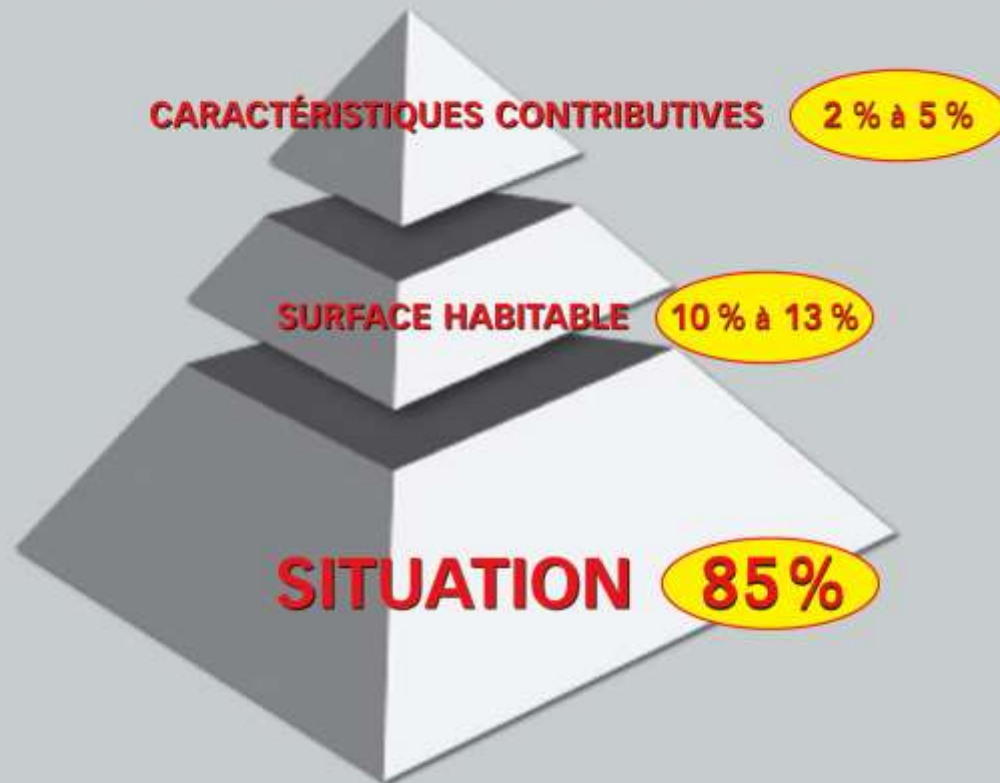
Une maison avec accès à un plan d'eau a une plus grande valeur que si elle n'en a pas.

Une maison située au centre-ville a beaucoup plus de valeur que si elle est en banlieue.

À la lueur de ces exemples, il faut comparer votre maison à des comparables situés dans des emplacements semblables. On ne peut pas comparer une maison construite dans le domaine de Fontainebleau avec une maison construite à La Plaine, aussi semblables puissent-elles être.

Si votre maison se trouve en face d'une centrale électrique, cherchez, dans votre secteur, des comparables présentant la même problématique ou cherchez des comparables situées sur d'autres emplacements indésirables, tels le long d'une voie ferroviaire, devant un mur antibruit ou devant un centre commercial.

LES CRITÈRES PRINCIPAUX DÉTERMINANT LA VALEUR D'UNE PROPRIÉTÉ



La situation géographique et la surface habitable sont les 2 critères les plus importants qui déterminent la majeure partie de la valeur d'une propriété. Les caractéristiques contributives sont de moindre importance.

2.3 Comment faire une Analyse Comparable de Marché (ACM)?

LES TROIS FACTEURS DÉTERMINANT LA VALEUR MARCHANDE D'UNE PROPRIÉTÉ

2.3.1 Le temps



2.3.2 Le but



2.3.3 Le choix des comparables

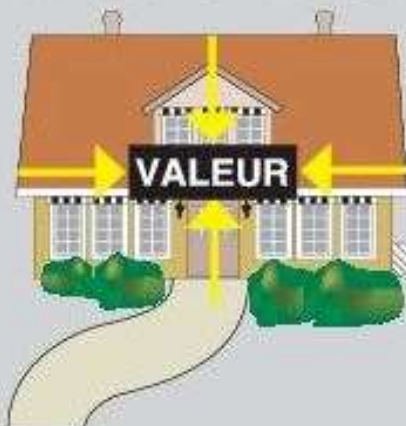


- Proximité des comparables dans un secteur donné
- Même surface habitable à + ou – 10 %
- Même année de construction plus ou moins quelques années
- Même **genre et même type** de propriété : unifamiliale plain pieds vs 2 étages, etc.
- Plus ou moins les mêmes caractéristiques contributives ou ajustements nécessaires

Les acheteurs potentiels sont très sensibles (affectifs) à certains ajouts qu'offrent certaines maisons : Point de vue (bord de l'eau, coin de rue, croissant) aménagement paysager, choix de couleurs, aménagement de la surface habitable, cave à vin, chambre froide, sauna, foyer, poêle à combustion lente, thermostat digital, gicleurs, piscine, spa, cabanon, thermopompe, abri solaire, système d'alarme, aspirateur central, clôture, ouvre porte de garage électrique, système de sécurité vidéo/caméras, etc.

Bien entendu, la condition de la maison et l'entretien sont indiscutables pour les uns et sont d'une importance moindre pour les autres.

Autres facteurs influençant une évaluation



- ✓ Les taux d'intérêt
- ✓ Les nouvelles inscriptions
- ✓ L'économie locale
- ✓ La compétition du quartier
- ✓ Les nouvelles constructions
- ✓ Le prix demandé du voisin
- ✓ L'augmentation ou la diminution de la population locale

© 2009 David Knox Productions inc.
Licence émise à : Michel Brien

Michel Brien #023


Reproduction française : Design Boutique Daniel Brien inc.

#25

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

Adresse courriel : 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://info-immobilier-rive-nord.com/category/blogue/>



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 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. 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 tout autant dans la section du **p'tit matin**

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur le logo du réseau social de votre choix pour nous suivre.



Prenez connaissance de toute l'information que peut vous apporter info-immobilier-rive-nord en consultant [À PROPOS](#) sur notre page d'accueil c'est le document no:

[IIRN-02 EN DATE DU 1 JUIN 2016](#)

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