

# InfoMaison

info-immobilier-rive-nord.com



MAJ – SEPTEMBRE 2016

IM#121

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?

**À CHAQUE ANNÉE IL Y A LA MOITIÉ DES MAISONS SUR LE MARCHÉ QUI N'Y SONT PLUS. UNE PARTIE A ÉTÉ VENDUES ET UNE PARTIE A ÉTÉ (OU RETIRÉE, OU MISE HORS MARCHÉ OU BIEN LE MANDAT A ÉCHU ET N'A PAS ÉTÉ RENOUVELÉE).**

Pour confirmer cette affirmation, on va faire une analogie entre un étang et le marché immobilier. J'ai emprunté la photo de l'étang (comme dans le Tableau #2 ci-dessous) que j'ai retracée dans un cours donné au groupe de Helen Adams par le coloré Zan Monroe

## Le calcul pour la région Lanaudière

$Ni = 10,407$     $VE = 5734$     $Vi = 4001$     $Exp = 2413$

À l'aide de l'illustration Tableau #2 de l'étang ci-dessous, essayons de comprendre pourquoi il y a la moitié des inscriptions enregistrées dans MLS/Centris sont encore dans le marché.

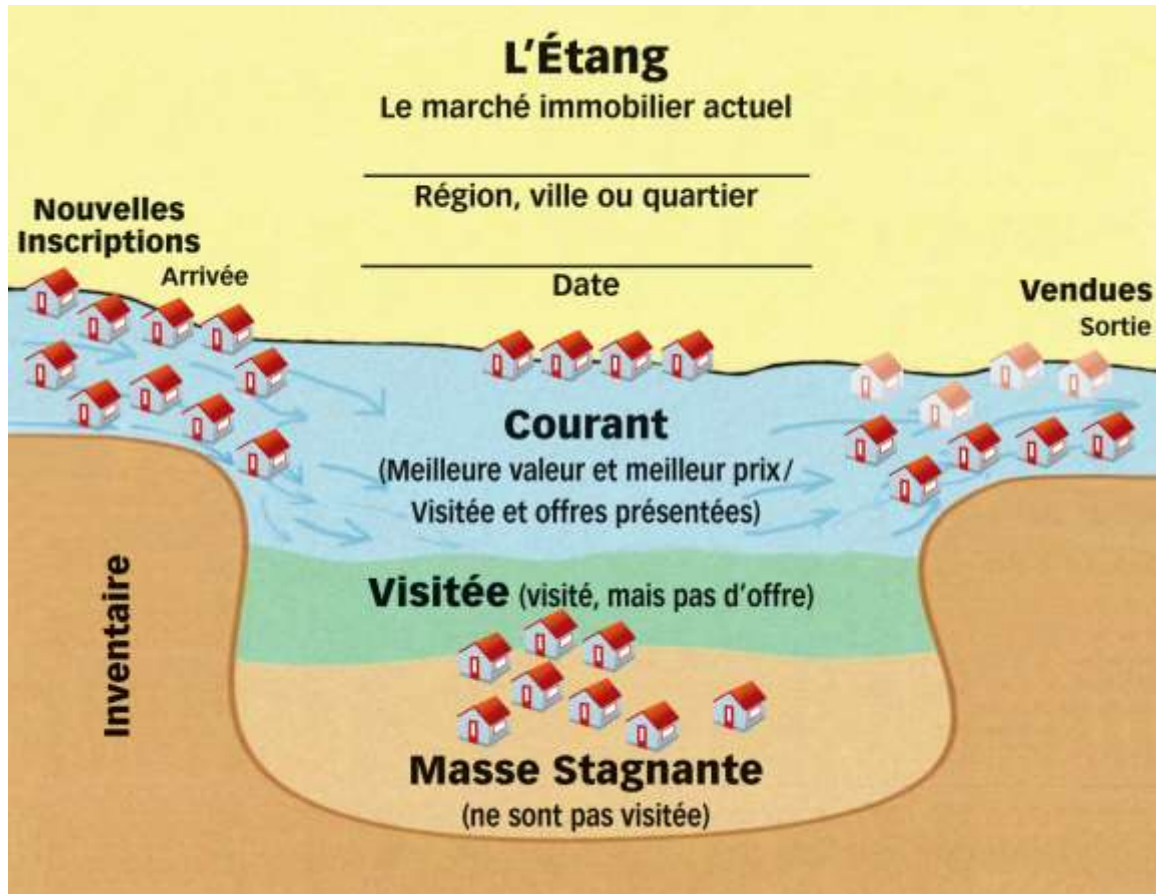


Tableau #2

**L'eau qui arrive**, c'est comme toutes les nouvelles inscriptions (**Ni**) de l'année 2012, soit 10,407 nouvelles inscriptions

**L'eau qui sort**, ça c'est comme les maisons vendues (**VE**) en 2012, soit 5,734 maisons vendues.

**L'eau en bleu**, représente les maisons en vigueur qui sont considérées les meilleures au niveau des caractéristiques de CONDITION, EMPLACEMENT, GRANDEUR, CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES ET CONTRIBUTIVES et LE PRIX. Elles arrivent dans le marché et le quittent en dedans de 45 jours, après avoir été vendues.

Dans cette partie de l'étang, **(en bleu)** on retrouve entre autres, les maisons en vigueur au prix du marché qui ne sont pas encore vendues incluant les inscriptions qui sont vendues mais dont la transaction n'est pas encore clôturée (on n'est pas encore passé chez le notaire), donc pas vendues.

---

**L'eau en vert**, représente les maisons en vigueur qui ont des lacunes au niveau des caractéristiques de la CONDITION, des CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES et/ou CONTRIBUTIVES et/ou du PRIX. Normalement elles sont visitées mais ne provoquent pas la présentation d'une offre. Des ajustements doivent être opérés sur la CONDITION, des CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES et/ou CONTRIBUTIVES et/ou du PRIX pour que cette inscription soit vendue

Dans la partie de l'étang **(en vert)** on retrouve entre autres les maisons en vigueur qui ont des lacunes au niveau de la CONDITION, et/ou des CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES et/ou CONTRIBUTIVES et/ou du PRIX

---

L'eau en **brun pâle**, représente les maisons qui ont de très importantes lacunes au niveau de la CONDITION, et/ou de l'EMPLACEMENT, et/ou de la GRANDEUR, et/ou des CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES et/ou CONTRIBUTIVES et/ou du PRIX. Ces maisons n'attirent plus personne, forcément il n'y a pas de visites et elles ne se vendent pas.

Plusieurs de ces inscriptions ne se vendront jamais, c'est comme si elles se déposaient au fond **(en brun pâle)**.

---

Le vendeur devrait se demander où il veut bien se situer dans ce monde compétitif du marché d'acheteurs. Il doit se rappeler qu'une seule déficience au niveau de la CONDITION, de l'EMPLACEMENT, de la GRANDEUR, des CARACTÉRISTIQUES ESSENTIELLES et/ou CONTRIBUTIVES et/ou du PRIX veut dire que l'inscription passe

de la partie bleue à la partie verte (où il y a des visites, mais pas d'offre) ou pire encore l'inscription se ramasse dans la partie brun pâle (où il n'y a même pas de visites).

---

## **LES MAISONS DANS L'ÉTANG REPRÉSENTENT LES MAISONS EN VIGUEUR (Vi) SUR LE MARCHÉ**

L'addition des maisons dans la partie **verte** de l'étang avec les maisons dans la partie **bleu** de l'étang avec des maisons dans la partie **brune** de l'étang représentent les maisons en vigueur (Vi)

---

## **IL Y A LA MOITIÉ DES MAISONS SUR LE MARCHÉ QUI NE SONT PAS VENDUES**

Avant d'entrer sur le marché au premier janvier 2012 l'eau dans l'étang représentait les maisons en vigueur (Vi)

Lorsqu'une maison entre sur le marché immobilier à compter du premier janvier 2012 elle est en vigueur avec les autres maisons qui étaient déjà en vigueur dans l'étang. Après un certain temps la maison peut avoir été vendue, elle peut être dans la portion de l'eau en bleu, ou dans la portion de l'eau en vert, ou dans la portion de l'eau en brun ou avoir été retirée du marché.

## **CALCULS POUR 2012 DANS LANAUDIÈRE**

Ni	Vi	VE	EXP.
10,407	4,001	5734	2,419

Au courant de l'année 2012 on peut compter le nombre de maisons qui ont quitté le marché de façon définitive. Exp = 2950 brutes selon MLS/Centris dont 531 sont retournées sur le marché et sont incluses dans les 4,001 maisons en vigueur à la fin de 2012 ou dans les 5,734 maisons qui ont été vendues en 2012. On a donc nette (2950 – 531) = 2419 maisons qui ont quittées définitivement le marché. Ce sont les mises hors marché, les inscriptions expirées qui ne sont pas revenues sur le marché, les inscriptions retirées par les propriétaires qui ne veulent plus vendre.

Peut-être que les 4,001 maisons en vigueur sont ou dans l'eau brune, ou dans l'eau verte ou dans l'eau bleue, mais elles ne sont pas encore vendues, ce qui en fait des maisons en vigueur (Vi) dans l'étang.

**R** = 4,001 maisons qui sont quelque part dans l'étang, sont les maisons qui restent dans l'étang, ce sont les maisons en vigueur (Vi).

$Q = 5734 + 2,419 = 8,153$  maisons vendues plus celles qui ont quittées définitivement le marché sont les maisons qui ne sont plus dans le marché

(DE CE QUI **R**ESTE) / (CE QUI A **Q**UITTÉ)

$R/Q = Vi / (VEN + Exp. Nettes)$

$R/Q = (4,001 / 8,153) = 49.1\%$

On peut dire qu'il y a la moitié des maisons qui étaient sur le marché qui n'ont pas été vendues au cours de l'année 2012

On peut dire que le nombre de maisons qui ont quittées le marché sont les maisons qui ont été vendues (VE) plus les maisons (hors marché, expirées ou retirées) qui ne sont plus sur le marché ou les expirées nettes (Exp. Nettes)

**Le rapport de chaque composante du marché de la région Lanaudière en 2012 est le suivant**

$Vi = (4,001 / 12\ 154) = 32.9\% = 33\%$

$VE = 5,734 / 12,154 = 47.2\% = 47\%$

$Exp. = 2,419 / 12,154 = 19.9\% = 20\%$

} 67%

**Vi = 50% de 67%, approximativement**

---

### **CALCULS POUR 2012 DANS LAURENTIDES**

Ni	Vi	VE	EXP.
14,443	5,399	7,706	2,964

Exp = 4,184 brutes selon MLS/Centris dont 1,220 sont retournées sur le marché peut être dans l'eau brune, ou dans l'eau verte ou dans l'eau bleu, ou bien elles ont été vendues. On a donc nette  $(4,184 - 1,220) = 2,964$  maisons qui ont quittées définitivement le marché.

**R** = 5,399 maisons qui sont quelques part dans l'étang.

$Q = 7,706 + 2,964 = 10,670$  maisons vendues plus celles qui ont quittées définitivement le marché

(DE CE QUI RESTE) / (CE QUI A QUITTÉ)

$R/Q = Vi / (VEN + Exp. Nettes)$

$R/Q = (5,399 / 10,670) = 50.6\%$

On peut dire que le nombre de maisons qui ont quittées le marché sont les maisons qui ont été vendues (VE) plus les maisons (hors marché, expirées ou retirées) qui ne sont pas revenues sur le marché ou les expirées nettes (Exp. Nettes)

**Le rapport de chaque composante du marché de la région Laurentides en 2012 est le suivant :**

$Vi = (5,399 / 16,069) = 33,6\%$

$VE = 7,706 / 16,069 = 48,0\%$

$Exp. = 2,964 / 16,069 = 18,5\%$

} 66,5%

**Vi = 50% de 66,5%, approximativement**

---

La principale raison pour laquelle 50% des maisons ne se vendent pas c'est parce que le prix demandé est surévalué par rapport au juste prix du marché (JPM)

Il est fortement recommandé de lire le dossier [IM#11 - LES CONSÉQUENCES ET LES EFFETS NÉFASTE DE LA SUR-ÉVALUATION](#)


**IL EST ENCORE PLUS RECOMMANDÉ DE LE FAIRE  
LIRE À VOTRE CLIENT-VENDEUR**



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://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](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. 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