

# L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

Le site d'information par excellence du marché résidentiel de la Rive-Nord



MAJ - DÉCEMBRE 2017

LIS#023

## POURQUOI J'AI CHOISI LES CARACTÉRISTIQUES SUBJECTIVES

Le paragraphe ci-dessous (en vert) a été extrait de la **conclusion générale** page 282, d'un travail de maîtrise effectué par Monique Dantas sur "[Analyse économique des effets de la planification urbaine sur les prix immobiliers et fonciers en zone littorale: le cas du Bassin d'Arcachon](#)" publié en 2010 et dont j'ai reproduit une partie du chapitre 2

### CHAPITRE 2

#### EFFETS DE LA PLANIFICATION URBAINE SUR LES PRIX IMMOBILIERS ET FONCIERS

Deux éléments permettent d'expliquer le prix d'un logement ou d'un terrain à bâtir : (i) le marché sur lequel le bien est susceptible d'être échangé et (ii) les caractéristiques des biens (Evans, 1995 ; Halleux, 2005).

- Pour le premier, **c'est le marché qui est le premier déterminant du prix. C'est une approche globale, inter-marché.**
- Pour le second, **ce sont les caractéristiques structurelles et de localisation des biens qui expliquent le prix. C'est une approche intra-marché.**

Contrairement à l'échelle *inter-marché*, celle *intra-marché* dispose d'un cadre théorique et conceptuel communément accepté. Cela peut d'ailleurs expliquer la faiblesse relative du nombre de travaux mobilisant le premier niveau d'étude des prix.

**Le premier élément déterminant du prix:** est le marché sur lequel le bien est susceptible d'être échangé. C'est une approche globale, *inter-marché* (signifiant entre les différents marchés locaux). Est-ce un marché d'acheteurs, un marché équilibré ou un marché de vendeurs?

**Le deuxième élément:** ce sont **les caractéristiques structurelles** et de **localisation des biens**. C'est une approche *intra-marché* (signifiant à l'intérieure même du marché). Vous vous rappelez j'espère la naissance de *l'inter-marché* et de *l'intra-marché* dans la dernière livraison de la section **L'INFO SAVOIR** via l'article: LIS#021, à la page 5 plus précisément, parce qu'il y a correspondance entre les caractéristiques intrinsèques et *l'inter-marché*, alors que les caractéristiques extrinsèques s'accordent avec *l'intra-marché*.

Vous n'avez pas à vous soucier des nombreuses formules que contient la Thèse Dantas, les économistes s'en chargent. Cependant la description que fait Mme Dantas de l'effet de **la planification urbaine** est d'une telle limpidité qu'il nous est plus facile de comprendre comment l'immobilier et les prix résidentiel peuvent se développer. Le deuxième chapitre de la première partie regorge d'une grande quantité d'information. Il n'est pas facile de tout comprendre, mais si j'en reproduis certaines parties c'est seulement pour vous indiquer comment je suis arrivé à utiliser les caractéristiques subjectives de *l'intra-marché* afin de pouvoir déterminer comment se classe les maisons compétitives et comment le courtier immobilier peut vous aider à augmenter vos chances de vendre dans le plus bref délai et au meilleur prix.

Il faut savoir que votre courtier ne changera pas les emplacements locaux des compétitives, ni ne changera les caractéristiques subjectives locales, de sorte qu'il pourra augmenter vos chances de vendre dans les plus brefs délais en vous suggérant des façons d'augmenter **LA CONDITION** ou en réduisant **VOTRE PRIX DEMANDÉ**.

Un deuxième paragraphe m'a particulièrement frappé. Il s'agit d'un paragraphe que j'ai extrait du 2<sup>e</sup> chapitre de la première partie de la Thèse de Mme Monique Dantas. Vous pouvez consulter une partie de ce 2<sup>e</sup> chapitre à partir de la page 61 à 84 de la thèse mais sachez que j'ai repris ces pages dans le document suivant: [EFFETS DE LA PLANIFICATION URBAINE](#) et c'est à la **page 5** de ce document que j'ai relevé le texte ci-dessous (en orange)

## **2. Évaluation empirique de l'effet aménité (caractéristique d'une douceur courtoise)**

Dans un objectif d'efficacité économique de la planification urbaine, les pouvoirs publics doivent identifier précisément la valeur que la population accorderait aux aménités supplémentaires générées par la mise en place ou la modification d'une réglementation.

1. Or, les aménités, qu'elles soient locales ou régionales, ont un caractère de bien public.

**2. Dès lors, les services rendus par les aménités ne peuvent généralement pas faire l'objet de transactions sur un marché et n'ont donc pas de prix.**

3. Pourtant leur utilité est évidente puisqu'ils peuvent affecter à la fois le bien-être des individus et leur décision et notamment leur localisation résidentielle.

**Vous avez sans doute remarqué que les caractéristiques subjectives sont devenues des aménités,** que l'on conçoit comme étant **des caractéristiques d'une douceur courtoise.** J'ai été surpris de voir que Mme Dantas indique que ces aménités **n'aient pas de prix,** mais qu'elles aient une utilité évidente, notamment **d'affecter le bien-être des individus** et **aussi d'influencer leur location résidentielle** (leur emplacement locale)

Si on peut qualifier les caractéristiques subjectives comme étant des **caractéristiques d'une douceur courtoise** comment allons-nous qualifier les caractéristiques subjectives qui ajoutent un effet négatif à l'emplacement local? **Une caractéristique subjective d'une aigreur impolie** (qui ajoute un effet négatif) pourrait bien faire l'affaire! (lol)


POUR NOUS REJOINDRE

Vous trouverez beaucoup d'information sur **info-immobilier-rive-nord** sur la page suivante, où vous trouverez aussi, toutes les coordonnées pour communiquer avec nous.

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: (450) 932-1267

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/bloque/>



Si vous pensez vendre ou acheter une maison sur la Rive-Nord du Grand Montréal laissez-moi un message tél., au no. ci-dessus 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:

[Cliquez sur le lien suivant](#)

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

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