

L'InfoSavoir

info-immobilier-rive-nord.com

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



MAJ – DÉCEMBRE 2017

LIS#024

LE SAVOIR-FAIRE C'EST CE QU'IL FAUT SAVOIR ET CE QU'IL FAUT FAIRE

Voici en quelques pages ce qu'on doit savoir et ce qu'il faut faire pour réussir la vente ou l'achat d'une propriété. Commençons par ce qu'il faut savoir

1. L'immobilier c'est une affaire locale.

La région métropolitaine de Montréal est la région métropolitaine de recensement (RMR), elle possède 137 marchés immobiliers répartis sur la Rive-Sud, l'Île de Montréal, Laval, Chateauguay/Valleyfield et le Rive-Nord. Un marché local, c'est un quartier des 2 grandes villes que sont Laval et Montréal ou bien c'est une ville de la Rive-Sud (disons Brossard) ou une ville de la Rive-Nord (disons) Mascouche. La situation décrite par les médias n'est jamais la situation locale du bien (la propriété désignée) la maison que vous voulez vendre ou que vous espérez acheter.

2. Tous les marchés possèdent trois principales caractéristiques :

- (Vi) est le nombre de maisons à vendre à une date de votre choix
- (Mi) est le nombre de mois que ça prend pour vendre tout l'inventaire, selon un rythme moyen* (disons tant de maisons vendues dans les 12 derniers mois finissant à la date choisie pour faire les calculs
- (TV%) est le taux de vente en pourcentage, c'est-à-dire le pourcentage de chance que possède un vendeur de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours, ou dans les 60 prochains jours et ainsi de suite...

*Le rythme moyen dont le symbole est (ve) c'est le rapport du nombre de maisons vendues (VE) dans les derniers 12 mois (M) finissant à la date choisie pour faire les calculs.

3. L'immobilier est un marché qui répond à la loi de L'OFFRE et de LA DEMANDE

La relation qui existe entre L'OFFRE et LA DEMANDE c'est le nombre de mois d'inventaire (Mi) et on traduit cette relation par la formule suivante :

$$\text{Nombre de mois d'inventaire (Mi)} = \frac{\text{Offre}}{\text{Demande}} = \frac{\text{Inscriptions}}{\text{Ventes / Mois}} = \frac{\text{Vi}}{\text{ve}}$$

4. On distingue trois états dans un marché

Ainsi lorsque la division du nombre d'inscriptions en vigueur (Vi) par le nombre de vente en moyenne par mois (ve), dans les derniers 12 mois, on obtient le nombre de mois d'inventaire (Mi) et si (Mi) est:

- Plus petit que **5 mois**, on a affaire à un marché de vendeurs
- Compris entre **5 et 7 mois**, on a affaire à un marché équilibré
- Plus grand que **7 mois**, on a affaire à un marché d'acheteurs

La vente d'une propriété dans un marché de vendeurs se fait rapidement, normalement en dedans d'un mois si la propriété est en bonne condition (à ne pas confondre avec le temps nécessaire pour clore la transaction chez le notaire qui est environ 3 mois). Le marché de vendeurs survient lorsque l'économie va bien. La valeur de la maison augmente.

La vente d'une propriété dans un marché d'acheteurs est difficile et habituellement le prix demandé est surévalué. Dans un tel marché la valeur de la maison diminue et c'est risqué d'acheter dans un tel marché parce que la valeur de la maison diminue et on ne sait pas quand elle va cesser de diminuer et quelle sera sa valeur à ce moment-là.

La vente d'une propriété dans un marché équilibré est l'idéal pour l'acheteur et le vendeur puisqu'aucun des deux n'aura le dessus sur l'autre puisque la valeur ne varie presque pas ou s'il y a variation c'est au rythme de l'inflation. La vente se fait normalement dans les 45 à 60 jours suivant l'inscription.

L'achat ou la vente devrait toujours se faire lorsqu'on peut faire la transaction dans un marché équilibré ou à un prix qui témoigne d'un marché équilibré (c'est-à-dire lorsque le nombre de mois d'inventaire est entre 5 et 7 mois), parce que l'acheteur ne veut pas payer plus que la juste valeur marchande (JVM) et le vendeur ne veut pas perdre de l'argent en vendant à un prix trop bas, c'est-à-dire en dessous de la juste valeur marchande (JVM).

5. Faut avoir les bons outils, des outils adaptés

Afin de rendre l'analyse des marchés immobiliers plus faciles à comprendre, **Info-Immobilier-Rive-Nord** a mis sur pieds quelques outils, dont le **GLOBAL**. Le Global c'est un tableau qui a deux utilités :

Il nous renseigne sur l'état du marché de toutes les maisons à étages (ME) d'un marché. Il nous renseigne aussi sur l'état du marché de toutes les maisons plain-pied (PP) d'un marché. Ci-dessous vous trouverez le Global des maisons à étages de Blainville comme premier tableau et le Global des maisons plain-pied (PP) de Blainville.

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
BLAINVILLE (ME)	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL	CUMUL
MOIS	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	nov.
Vi (vendeurs)	324	327	328	325	299	261	250	231	250	262	260	292	310
VE (acheteurs)	338	341	352	359	365	369	370	375	374	380	390	335	342
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	28,17	28,42	29,33	29,92	30,42	30,75	30,83	31,25	31,17	31,67	32,50	27,92	28,50
Mi (mois d'invent.)	11,50	11,51	11,18	10,86	9,83	8,49	8,11	7,392	8,021	8,274	8,00	10,46	10,88
TV% (taux d'vente)	9%	9%	9%	9%	10%	12%	12%	14%	12%	12%	13%	10%	9%
2017 - 2016 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - MICHEL BRIEN												2017	2016

Premier tableau : Tableau #01 de toutes les maisons à étages (cottage et split) de la ville de Blainville à la fin novembre 2017.

Les 3 premières lignes représentent les données recueillies à partir de la base de données **Centris appartenant aux courtiers immobiliers**. Les 3 lignes suivantes, vous allez reconnaître le rythme de vente (ve) LA DEMANDE, (sur la ligne jaune) puis sur la ligne suivante en vert vous reconnaîtrez le nombre de mois d'inventaire (Mi) qui est les résultats de la division de Vi/ve. Enfin, le taux de vente en pourcentage sur la ligne mauve, indiquant quel est le pourcentage que peut avoir le vendeur de vendre sa propriété dans les 30 prochains jours de la date des calculs qui se font normalement à la fin d'un mois.

Les 2 tableaux sont bâtis de la même façon, les seuls changements, sont aux niveaux des données, ce qui entraîne forcément des résultats qui sont la plupart du temps différents. La dernière colonne (fond blanc) représente les données et calculs correspondants au dernier mois calculé (novembre 2017) de l'année précédente novembre 2016.

VILLES	GLOBAL DES MAISONS PLAIN-PIED (PP)												
	BLAINVILLE (PP)	CUMUL											
MOIS	janv.	fév.	mars	avril	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	déc.	nov.
Vi (vendeurs)	128	129	128	123	118	112	88	86	85	92	92	112	124
VE (acheteurs)	253	255	249	243	244	239	249	241	236	239	239	261	260
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	21,08	21,25	20,75	20,25	20,33	19,92	20,75	20,08	19,67	19,92	19,92	21,75	21,67
Mi (mois d'invent.)	6,07	6,07	6,17	6,07	5,80	5,62	4,24	4,28	4,32	4,62	4,62	5,15	5,72
TV% (taux d'vente)	16%	16%	16%	16%	17%	18%	24%	23%	23%	22%	22%	19%	17%
2017 - 2016 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - MICHEL BRIEN												2017	2016

Deuxième tableau ; Tableau #02 de toutes les maisons plain-pied (bungalow) de la ville de Blainville à la fin novembre 2017.

La deuxième utilité de ce tableau est de nous aider à calculé la variation nette de l'inventaire à chaque mois, en regardant si **l'inventaire moyen** durant la dernière année augmente ou diminue.

Je vous rappelle, que $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$ et que $\Delta Vi = (Vi - VE)$. **(Il faut lire : la variation du nombre de mois d'inventaire (ΔMi) est égale à la variation de l'offre (ΔVi) divisé par la demande (ve)).** La demande (ve) étant une moyenne, on la considère comme une constante. Ainsi, si l'inventaire ΔVi diminue, le nombre de mois d'inventaire va diminuer, et si celui-ci diminue, la valeur de votre propriété va augmenter. Si par contre ΔVi augmente, alors le nombre de mois d'inventaire va augmenter et la valeur de votre propriété va diminuée.

L'inventaire c'est le nombre de maisons à vendre, c'est l'OFFRE que font les vendeurs. À chaque mois l'équipe de Centris calcule le nombre de maisons à vendre de la façon suivante : les maisons à vendre à la fin d'octobre plus les nouvelles inscriptions moins (les maisons retirées du marché par le propriétaire et les maisons disparues du marché par ce que le mandat était terminé), moins les maisons vendues, puisqu'elles ne sont

plus sur le marché. Il nous reste la variation de l'inventaire exprimé par $\Delta Vi = (Vi - VE)$, où Vi est le nombre de maisons à vendre qu'il reste à la fin novembre. Ainsi si $(Vi - VE)$ est positif c'est que Vi est plus grand que VE , c'est-à-dire qu'à la fin novembre on a plus de maisons à vendre que le nombre de maisons qui ont été vendues, l'inventaire a donc augmenté. Si l'inventaire augmente, le nombre de mois d'inventaire augmente et la valeur diminue.

6. La TENDANCE d'un marché

Le tableau #03 suivant, traduit LA TENDANCE d'un marché (c'est la courbe de la variation nette de l'inventaire), à la fin novembre pour l'ensemble des maisons à étages (ME) à Blainville

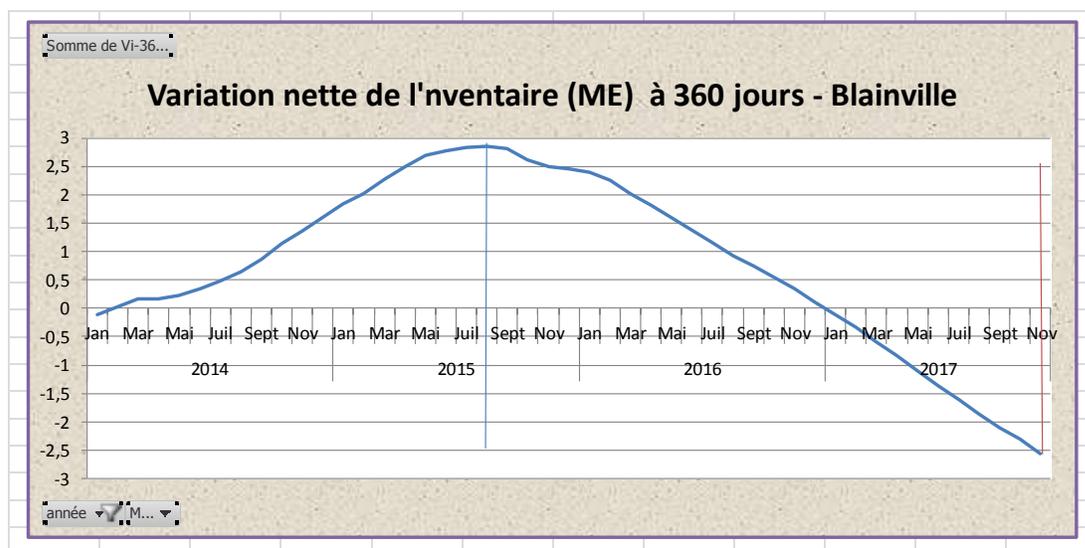


Tableau #03 : la moyenne annuelle de la variation nette des maisons à étages (ME) à vendre, à chaque mois à Blainville, à la fin novembre 2017.

Je vous explique le tableau #03 ci-dessus. D'abord il y a une partie positive en haut du zéro dans l'échelle de gauche (+) et une partie négative en bas du 0 dans l'échelle de gauche (-). C'est le signe de $\Delta Vi = (Vi - VE)$.

La courbe représente la moyenne de l'inventaire (les maisons à vendre) en jours sur la base de la dernière année correspondante à la fin du mois. Ainsi on remarque que le nombre de maisons à vendre augmentait de plus en plus à chaque jour avant la **fin août 2015**. Le nombre de maisons à vendre à chaque jours a continué à augmenter mais de moins en moins à chaque jour à partir de cette date jusqu'à la fin décembre 2016.

À la fin décembre 2016, la courbe de la TENDANCE du marché est entrée dans la partie négative du tableau, signifiant alors que le nombre de maisons à vendre **diminuait** de plus en plus à chaque jour. Ainsi, si l'inventaire ΔVi diminue, le

nombre de mois d'inventaire ΔMi va diminuer, et si celui-ci diminue, d'une part, la valeur de votre propriété va augmenter et d'autre part le marché dans lequel se retrouve la propriété a de bonne chance de s'améliorer et même à passer d'un marché d'acheteurs à un marché équilibré puis à un marché de vendeurs.

7. LE MAGISTRAL, c'est-à-dire les données et calculs du dernier mois relevés dans un tableau par tranches de prix

Est-ce que la valeur de toutes les maisons à étages (ME) va augmenter? Comment savoir? C'est à l'aide du **MAGISTRAL** qu'on va savoir quelles maisons verront leur valeur augmentée (voir si (Mi) diminue). C'est le tableau #04

Le Magistral est un tableau contenant le même nombre de maisons à vendre et le même nombre de maisons vendues que dans **le tableau Global** sauf qu'on a réparti les maisons à vendre (Vi) du dernier mois relevé dans les 9 tranches de prix et on a fait la même chose pour les maisons vendues (VE), (on les a réparti dans les 9 tranches de prix.

Puis on a refait les calculs des 3 caractéristiques du marché pour chaque tranche de prix. On a recalculé le rythme de vente (LA DEMANDE, (ve)), on a recalculé le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans chaque tranche de prix de même qu'on a recalculé le taux de vente (TV%) en pourcentage dans chaque tranche de prix.

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
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	1	11	18	24	25	23	77	61
VE (acheteurs)	4	24	39	63	54	48	39	105	27
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,33	2,00	3,25	5,25	4,50	4,00	3,25	8,75	2,25
Mi (mois d'inven)	3,00	0,50	3,38	3,43	5,33	6,25	7,08	8,80	27,11
TV% (taux de vente)	33%	200%	30%	29%	19%	16%	14%	11%	4%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 NOVEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 : tableau de toutes les maisons à étages (ME) dans chacune des tranches de prix à Blainville à la fin novembre 2017.

Un tout petit changement, pour la demande (ve) et le nombre de mois d'inventaire (Mi). On a peint les carrés en rouge lorsque la quantité n'est pas celle souhaitée, en jaune pour indiquer que la quantité est normale et en vert pour une quantité souhaitable (comme pour les feux de circulation). Le prix demandé des maisons à vendre dans chaque tranche de prix est censé être le prix de la juste valeur marchande (JVM). À remarquer que la valeur marchande

(VM) n'est pas la juste valeur marchande (JVM). La juste valeur marchande est la valeur marchande ajustée à la condition du marché (marché de vendeurs, équilibré ou marché d'acheteurs).

Voici maintenant, ce qu'il faut faire pour réussir la vente ou l'achat d'une propriété, une fois que l'on sait.

1. Quelles sont les maisons, dont la valeur a augmentée depuis que la TENDANCE du marché a changé

Pour savoir qu'elles sont les maisons qui prennent de la valeur il faut comparer l'état du marché d'aujourd'hui (le Magistral de la fin novembre 2017, c'est le tableau #04 ci-dessous) avec le Magistral lors du changement de la TENDANCE du marché existant au 31 août 2015 le tableau #05 que j'ai reproduit en dessous du tableau #04

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
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	1	11	18	24	25	23	77	61
VE (acheteurs)	4	24	39	63	54	48	39	105	27
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,33	2,00	3,25	5,25	4,50	4,00	3,25	8,75	2,25
Mi (mois d'inven)	3,00	0,50	3,38	3,43	5,33	6,25	7,08	8,80	27,11
TV% (taux de vente)	33%	200%	30%	29%	19%	16%	14%	11%	4%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 NOVEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #04 : le tableau de toutes les maisons à étages (ME) dans chacune des tranches de prix, à Blainville au 30 novembre 2017

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								
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)	3	6	22	39	37	33	23	117	60
VE (acheteurs)	1	16	45	67	54	37	27	67	16
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,08	1,33	3,75	5,58	4,50	3,08	2,25	5,58	1,33
Mi (mois d'inven)	36,00	4,50	5,87	6,99	8,22	10,70	10,22	20,96	45,00
TV% (taux de vente)	3%	22%	17%	14%	12%	9%	10%	5%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 AOÛT 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 : tableau de toutes les maisons à étages (ME) dans chacune des tranches de prix, à Blainville à la fin août 2015.

Le nombre de mois d'inventaire (Mi) a diminué dans toutes les tranches de prix, indiquant que la valeur des maisons a augmentée dans chaque tranche de prix.

Les maisons dans la 3^e et la 4^e tranche de prix étaient dans un marché équilibré en août 2015 sont maintenant dans un marché de vendeurs à la fin novembre 2017.

Les maisons qui étaient dans un marché d'acheteurs (Mi=10,22) dans la tranche de prix allant de 450,000 \$ à 500,000 \$ sont maintenant à la porte d'un marché équilibré (Mi=7,08) à la fin novembre 2017.

La différence du nombre de mois d'inventaire (Mi) nous indique aussi que plusieurs maisons sont maintenant, dans un marché amélioré et les propriétaires de ces maisons savent maintenant qu'ils n'auront pas à attendre bien longtemps pour vendre. C'est le cas des propriétaires qui ont une maison à vendre dans la tranche de prix allant de 500,000 \$ à 750,000 \$, dont le Mi = 8,80 mois à la fin novembre 2017 comparé à 20,96 mois à la fin août 2015.

Voyons ce qui se passe dans les Magistral des maisons à étages (ME) dans les tranches de prix supérieures.

2. Comment doit-on interpréter les données et calculs des maisons de 500,000 \$ et plus à vendre à la fin novembre 2017

On fera cet exercice en comparant le nombre de mois d'inventaire (Mi) dans chacune des tranches de prix entre la situation au 30 novembre 2017 (le tableau #06 ci-dessous) et la situation au 31 janvier 2017 (du tableau #07 au début de la page suivante).

VILLES	MAGISTRAL MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	500K	575K	650 K	725K	800K	875K	950K	1,025K	1,100K
K = 1000	à 575K	à 650K	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1,025K	à 1,100 K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	24	29	16	23	8	7	8	5	20
VE (acheteurs)	45	43	23	8	7	4	3	3	5
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,75	3,58	1,92	0,67	0,58	0,33	0,25	0,25	0,42
Mi (mois d'inven)	6,40	8,09	8,35	34,50	13,71	21,00	32,00	20,00	48,00
TV% (taux de vente)	16%	12%	12%	3%	7%	5%	3%	5%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 30 NOVEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #06 ; tableau des maisons à étages à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville, à la fin novembre 2017

Ces tableaux sont semblables aux précédents tableaux du Magistral, à part le fait que les tranches de prix sont maintenant de 75,000 \$ au lieu de 50,000 \$.

Le Magistral des maisons à étages (ME) au 31 janvier 2017 est présenté dans le tableau suivant : tableau #07

VILLES	MAGISTRAL DES (ME) À PLUS DE 500K \$ (ME)								
BLAINVILLE (ME)	500K	575K	650 K	725K	800K	875K	950K	1,025K	1,100K
K = 1000	à 575K	à 650K	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1,025K	à 1,100 K	ET PLUS
Vi (vendeurs)	36	37	30	15	7	7	12	3	21
VE (acheteurs)	39	36	13	6	4	1	2	2	4
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	3,25	3,00	1,08	0,50	0,33	0,08	0,17	0,17	0,33
Mi (mois d'inven)	11,08	12,33	27,69	30,00	21,00	84,00	72,00	18,00	63,00
TV% (taux de vente)	9%	8%	4%	3%	5%	1%	1%	6%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 JANVIER 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #07 : tableau des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$ à Blainville, au 31 janvier 2017.

Dans la première tranche de prix, on remarque que le nombre de mois d'inventaire est passé de 11,08 mois en janvier 2017 à 6,40 mois en novembre 2017. Les maisons dans cette tranche de prix sont passées d'un marché d'acheteurs à un marché équilibré.

Dans cette tranche de prix il y a 36 maisons à vendre (Vi) et il s'en vend 3,25 par mois (ve). Pour vendre dans les 45 à 60 prochains jours (parce que ces maisons sont dans un marché équilibré) les propriétés qui ont le plus de chance d'être vendues seront celles qui seront parmi de 6 ou 7 ($2 \times 3,25 = 6,50$) maisons qui présenteront le meilleur rapport qualité/prix.

Les maisons dans la tranche de prix allant de 875,000 \$ à 950,000 \$ sont évidemment dans un marché d'acheteurs dont le nombre de mois d'inventaire est (Mi = 84 mois). À remarquer qu'il se vend qu'une seule maison par année dans cette tranche de prix (ve = 0,08 maison vendue par mois). Comme il y a 7 maisons à vendre dans cette tranche de prix, la maison qui présentera le meilleur rapport qualité/prix sera celle qui sera vendue, **mais les 6 autres devront attendre encore 1 an avant de voir une autre maison vendue.**

À remarquer que les maisons dans la 4^e et dans la 8^e tranche de prix ont subi une augmentation du nombre de mois d'inventaire. En effet dans la 4^e tranche de prix (Mi) et passé de 30,00 mois à 34,50 mois, alors que dans la 8^e tranche de prix le (Mi) est passé de 18 mois à 20,00 mois. On remarque donc que même si LA TENDANCE du marché a changé, ce ne sont pas toutes les maisons qui

augmentent de valeur, c'est une question d'OFFRE et de DEMANDE. Dans ces 2 dernières tranches de prix (4^e et 8^e) l'offre a été un peu plus grande que la demande.

Le marché immobilier local est un marché qui évolue lentement et lorsque **LA TENDANCE** passe d'un marché d'acheteurs à un marché de vendeurs la transition s'opère plus rapidement sur les maisons à plus bas prix. Par contre lorsque **LA TENDANCE** passe d'un marché de vendeurs à un marché de d'acheteurs la transition s'opère plus rapidement sur les maisons à plus haut prix.

Je reviens à la tranche de prix allant de 875,000 \$ à 950,000 \$. Dans cette tranche de prix il est sensé se vendre 0,08 maison par mois ou une maison par année. Hors depuis février 2017 il s'est vendu trois maisons en 10 mois comme le démontre les résultats soit $(3/10) = 0,3$ maison par mois, mais aucune de ces maisons n'étaient dans la tranche de 875,000 \$ à 950,000 \$. De sorte qu'aucune de 7 maisons inscrites dans la tranche de prix désignée, n'a été vendue depuis le début de février 2017. Les 3 maisons vendues étaient dans les tranches de prix supérieures à la tranche de prix désignée. C'est un danger qui guette les propriétaires de maisons dispendieuses de se faire devancer par un propriétaire qui doit vendre à tout prix ou qui a surévaluer son prix demandé initial.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-02-01 et 2017-02-28
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.05 secondes.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-03-01 et 2017-03-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.05 secondes.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'

Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-04-01 et 2017-04-30
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.06 secondes.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-05-01 et 2017-05-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
2 résultats trouvés en 0.08 secondes.

La première des deux maisons portait le numéro Centris16094764 et le prix demandé a commencé à 1,075,000 \$ puis 995,000 \$ puis finalement il y a eu vente avec un justificatif, indiquant que le courtier inscripteur était copropriétaire de la maison, il n'y a pas eu de commission.

La deuxième maison vendue, portait le numéro Centris 21376610 et le prix demandé était de 979,000 \$, puis de 939,000 \$ pour finalement avoir été à 900,000 \$. Dans les 2 cas le prix demandé initialement était supérieur à 959,000 \$

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-06-01 et 2017-06-30
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.05 secondes.

atégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-07-01 et 2017-07-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.06 secondes.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000

Date de changements de statut est entre 2017-08-01 et 2017-08-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
1 résultat trouvé en 0.08 secondes.

La maison vendue portait le # Centris 18731243 et le prix demandé était de 985,000 \$ ce qui était plus grand que 950,000 \$

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-09-01 et 2017-09-30
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.06 secondes.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-10-01 et 2017-10-31
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.06 secondes.

Catégorie est 'Unifamiliale'
Région est 'Laurentides'
Municipalité/Arrondissement est 'Blainville'
Statut est 'Vendu'
Prix demandé/vendu est entre 875000 et 950000
Date de changements de statut est entre 2017-11-01 et 2017-11-30
Genre de propriété est 'Maison à étages'
Type de bâtiment est 'Isolé (détaché)'
Trié(s) par Mun./Arr., Nom de rue (tri), Numéro (tri), Appartement
0 résultat trouvé en 0.08 secondes.

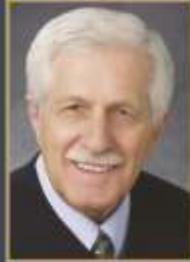
POUR NOUS REJOINDRE

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 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 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**