

# INFO BLAINVILLE

Est un dossier préparé par Info-Immobilier-Rive-Nord (IIRN) à l'intention de toutes les personnes intéressées par l'immobilier et l'immobilier résidentiel de la Rive-Nord du Grand Montréal

**VOICI LES DERNIÈRES NOUVELLES DU MARCHÉ IMMOBILIER DE LA VILLE DE BLAINVILLE**

MAJ – JANVIER 2018

DANS LA SECTION DU P'TIT MATIN - **PM1011B**

## LES MAISONS À ÉTAGES (ME) À VENDRE À PLUS DE 650,000 \$

LES MAISONS À ÉTAGES (ME) À VENDRE À MOINS DE 650,000 \$ SONT ANALYSÉES SOUS L'ARTICLE #**PM1011** DE L'INFO BLAINVILLE DANS LA SÉRIE DU P'TIT MATIN AUSSI DISPONIBLE SUR NOTRE SITE WEB À L'ADRESSE CI-DESSOUS;

LES MAISONS PLAIN-PIED (PP) À VENDRE À MOINS DE 600,000 \$ SONT ANALYSÉES DANS L'INFO BLAINVILLE SOUS L'ARTICLE #**PM1011C** DANS LA SÉRIE DU P'TIT MATIN AUSSI DISPONIBLE SUR NOTRE SITE WEB À L'ADRESSE SUIVANTE;

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

En ce début d'année 2018, j'ai le goût de faire un cadeau à **tous les vendeurs** en vous expliquant comment vous pouvez maîtriser la vente ou l'achat d'une propriété à étages (ME) à vendre à plus de 650,000 \$

Je dois vous informer que j'ai passé les 6 ou 7 dernières années à développer la méthode de **L'OFFRE & la DEMANDE** afin de faire mieux comprendre comment fonctionne le marché immobilier. Cette méthode requiert certains critères de base pour que tout fonctionne. Aussi, pour les besoins de la cause, on va préciser quelques points et quelques prémisses importantes :

- On va dire que **la maison que le vendeur veut vendre** ou **la maison que l'acheteur veut acheter** sera **la maison désignée**.
- On va aussi déterminer que l'on aimerait que l'achat ou la vente se fasse **dans le plus bref délai possible**, selon les plus récentes données recueillies à la fin décembre 2017. Afin de recueillir les données et faire les calculs, Il est important de définir une date précise, parce que même si le marché immobilier évolue

lentement, il est possible que l'on doive revoir les calculs si le marché devenait plus actif, (si la demande augmentait subitement)

- Enfin, pour que tout fonctionne, il faut s'assurer que **le prix demandé** tienne compte de **la vigueur de l'économie locale** de façon à **ne pas surévaluer la valeur** de la propriété désignée. On verra de quelle façon s'assurer que le prix demandé soit le juste prix de la juste valeur marchande (JVM).
- **Une transaction équitable** a lieu lorsque celle-ci se fait à la juste valeur marchande (JVM) dans un marché normal (équilibré) puisque l'acheteur ne veut pas payer plus que la juste valeur marchande (JVM) et que le vendeur ne veut pas vendre en-dessous de la juste valeur marchande (JVM). On dit souvent que l'acheteur ne veut pas se faire avoir en payant trop cher et le vendeur ne veut pas laisser d'argent sur la table en ne vendant pas assez cher. On devra donc trouver le prix de la juste valeur marchande (JVM) témoignant d'un marché normal, équilibré et non seulement la valeur marchande (VM) de la maison désignée.
- Finalement, la propriété désignée doit être **en bonne condition**, afin de justifier le juste prix demandé. Ce doit être une transaction que l'on appelle : **clé en main**. C'est-à-dire que l'acheteur n'aura pas de travaux à faire et que tout fonctionnera bien. Bien sûr que si l'acheteur envisage quelques transformations adaptées à son goût particulier, il ne pourra justifier la demande d'une diminution de prix à cet effet.

Avant d'entrer dans le vif du sujet, **je présume que le prix demandé** pour la maison désignée (celle que vous voulez vendre ou celle que vous convoitez) est bien le prix de la juste valeur marchande (JVM).

Que vous soyez acheteurs ou vendeurs, vous allez apprécier la façon de maîtriser les principales notions impliquées lors de la vente ou de l'achat de la propriété désignée à l'aide de la méthode de l'OFFRE et la DEMANDE et à cet effet j'aimerais que vous partagiez l'article que vous consultez en ce moment, pour en faire profiter le plus grand nombre de personnes (parents, amis, ou connaissances) pouvant être impliquées dans la vente ou l'achat d'une propriété. Cet article est le fruit d'un travail de longue haleine, je vous l'offre en cadeau, et je vous remercie d'avance de le diffuser.

Dans les prochaines pages, je vais traiter des principales notions du marché immobilier résidentiel, après quoi je vais poursuivre avec le marché des maisons à étages (ME), selon la tranche de prix de **la juste valeur marchande (JVM) de votre maison désignée**. Je terminerai avec un exemple et une brève conclusion.

## **ON POURSUIT AVEC**

## **LES PRINCIPALES NOTIONS À MAÎTRISER**

Votre maison désignée sera toujours dans **UN MARCHÉ DÉSIGNÉ** (pour nous, ce marché sera le marché d'une ville de la Rive-Nord, **là où est située la maison désignée**).

**Remarque:** les notions peuvent s'appliquer dans d'autres villes, en autant que vous soyez en mesure de recueillir les données locales, **(votre courtier immobilier peut faire cela)**.

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

Votre courtier doit rechercher les données suivantes relatives à la maison désignée, à partir de la base de données Centris, cette base de données appartient aux courtiers immobiliers. Le courtier doit trouver les données suivantes selon le genre de votre maison (soit, une maison à étage (ME) c'est-à-dire un cottage ou un split) à vendre à plus de 650,000 \$.

### **Les données à recueillir sont:**

- a) L'offre ( $V_i$ ), le nombre de maison à vendre du même genre (ME), que la maison désignée à la fin d'un mois choisi
- b) Le nombre de ventes (VE) effectuées dans la dernière année (12 mois) finissant à la date choisie ci-dessus
- c) Le nombre de mois ( $M = 12$ ) qu'on utilise pour enregistrer le nombre de ventes (VE)

## 2. Tous les marchés désignés possèdent trois principales caractéristiques :

Votre courtier doit faire les calculs suivants, relatifs à la maison désignée, à la date choisie à l'item précédent et selon les formules indiquées ci-dessous. La barre oblique, en rouge dans les formules indique : *divisé par*

### **Les calculs à faire sont :**

- a) Le nombre de mois d'inventaire ( $M_i$ ) =  $(V_i)/(ve)$
- b) La demande ( $ve$ ) en nombre de maisons vendues par mois,  $(ve) = VE/M$
- c) Le taux de vente en pourcentage (TV%) =  $(ve)/(V_i)$  c'est aussi  $1/(M_i)$

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

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

4. On distingue trois états dans un marché; si le nombre de mois d'inventaire ( $M_i$ ) ci-dessus donne un rapport entre l'offre ( $V_i$ ) et la demande ( $ve$ ) :

- 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

Dans un marché de vendeurs, la valeur de la propriété augmente, la vente se fait rapidement, normalement en dedans de 30 jours, si votre propriété est parmi le premier groupe de maison déterminé par la demande (ve),

Dans un marché équilibré, la valeur de la propriété varie selon l'inflation, la vente se fait en dedans de 45 à 60 jours, si votre propriété est parmi le premier groupe de maison déterminé par la demande (ve),

Dans un marché d'acheteurs, la valeur de la propriété diminue, la vente peut prendre beaucoup de temps à se réaliser et peut même ne pas se réaliser, la maison désignée sera une des premières maisons vendues de sa tranche de prix, si votre propriété est parmi le premier groupe de maison déterminé par la demande (ve),

## 5. La majorité des transactions se font à la juste valeur marchande (JVM)

Lorsqu'on est dans un marché normal, à l'équilibre, la transaction se fait au juste prix du marché (JPM) qui n'avantage ni l'acheteur, ni le vendeur, là où la juste valeur marchande (JVM) n'augmente, ni ne diminue qu'au rythme de l'inflation, on dit qu'on fait alors une transaction équitable.

*Une transaction équitable est celle où un vendeur et un acheteur acceptent d'effectuer une transaction sur un bien immobilier au juste prix d'un marché (JPM) normal, équilibré où le (Mi) est compris entre 5 et 7 mois.*

Le lien suivant devrait être lu après avoir lu toutes les notions: [Trouver la juste valeur marchande par la méthode de l'offre et de la demande](#)

## 6. Faut avoir les bons outils, des outils adaptés à l'immobilier local d'aujourd'hui comme: LE GLOBAL, LA TENDANCE, et LE MAGISTRAL

- A. **LE GLOBAL** c'est-à-dire un tableau indiquant les données (Vi, VE, M) et les caractéristiques (ve, Mi et TV%) de l'ensemble des maisons du même genre dans le marché désigné
- B. **La TENDANCE** du marché désigné (c'est la courbe que l'on obtient de la variation nette de l'inventaire à chaque mois), c'est la moyenne sur un an du nombre de maisons à vendre par jour. Cette moyenne sur un an élimine l'aspect saisonnier de l'immobilier. La DEMANDE (ve) est justement la

moyenne des ventes de l'année incluant les ventes des mois les plus productifs du printemps et ceux moins productifs de l'automne.

**C. LE MAGISTRAL**, c'est-à-dire les données et caractéristiques du marché désigné, dans un tableau par tranches de prix du mois finissant à la date choisie

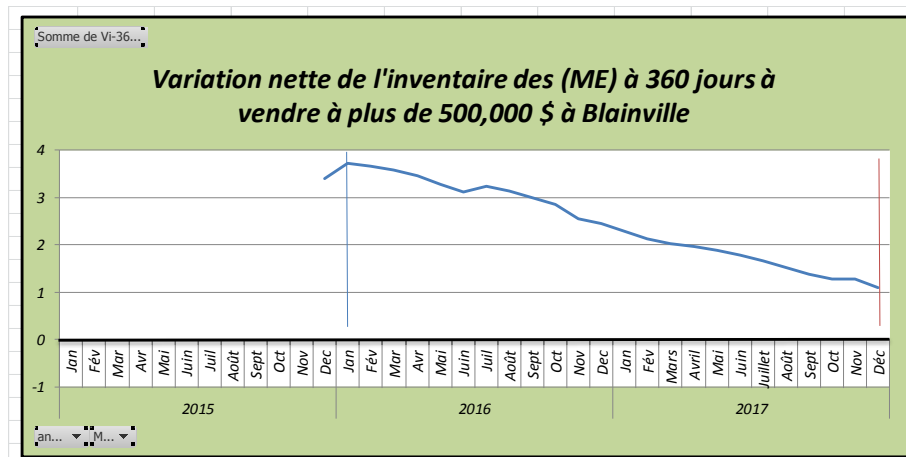
## SUITE À CES NOTIONS.....Voyons Comment Se Comportent Les Marchés Des Maisons À Étages (Me), À Vendre À Plus De 650,000 \$ À Blainville Sur La Rive-Nord Du Grand Montréal

### A. LE GLOBAL

VILLES	LE GLOBAL DES (ME) DE PLUS DE 500,000 \$												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.	déc.
Vi (vendeurs)	142	167	174	180	166	140	136	129	131	143	138	142	162
VE (acheteurs)	102	100	102	109	110	113	116	125	126	125	133	137	100
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	8,50	8,33	8,50	9,08	9,17	9,42	9,67	10,42	10,50	10,42	11,08	11,42	8,33
Mi (mois d'invent.)	16,71	20,04	20,47	19,82	18,11	14,87	14,07	12,38	12,48	13,73	12,45	12,44	19,44
TV% (taux d'vente)	6%	5%	5%	5%	6%	7%	7%	8%	8%	7%	8%	8%	5%
2017 - 2016 - INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - MICHEL BRIEN												2017	2016

Le tableau du GLOBAL ci-dessus nous aide à bâtir la courbe de la TENDANCE ci-dessous, c'est la principale fonction de ce tableau. C'est l'ensemble des ventes annuelles à chaque mois (VE) et le nombre de maison à vendre à la fin de chaque mois (Vi). À la fin de chaque mois, les données comme les caractéristiques s'applique à l'ensemble des maisons à vendre ou vendues des maisons à étages (ME), incluant la maison désignée.

### B. LA TENDANCE



Dans le tableau ci-dessus indiquant la courbe de **LA TENDANCE du marché des maisons à étages (ME) à vendre à plus de 500,000 \$, à Blainville**, on remarque que le marché a changé (la courbe s'est inversée au début janvier 2016). Après cette date **le nombre de maisons à vendre par jour** a augmenté (parce que la courbe était dans la partie positive du tableau) mais il a augmenté **de moins en moins** (de +3,8 à +1,1) jusqu'à la fin décembre 2017.

Après cette date le nombre de maisons à vendre par jour, devrait continuer **à augmenter de moins en moins** pour entrer dans la partie négative du tableau, sous la barre (**la ligne noire horizontale du zéro augmentation – zéro diminution**), signifiant que le nombre de maisons à vendre par jour, **diminuera de plus en plus** parce que la courbe sera alors dans la partie négative du tableau. À partir de la formule  **$(Mi) = (Vi)/(ve)$**  et sachant que  **$(ve)$  est une moyenne, donc une constante, on peut dire que  $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$**  tout en sachant que  **$\Delta Vi = (Vi - VE)$**  à chaque mois. **(Il faut lire : la variation du nombre de mois d'inventaire ( $\Delta Mi$ ) est égale à la variation de l'offre ( $\Delta Vi$ ) divisé par la demande ( $ve$ )), et que ( $\Delta Vi$ ) = l'inventaire ( $Vi$ ) restant à la fin du mois, moins les ventes ( $VE$ ) durant ce mois).** Ainsi, si l'inventaire  $\Delta Vi$  diminue, le nombre de mois d'inventaire va diminuer, et si celui-ci diminue, la valeur de votre propriété va augmenter. Si par contre  $\Delta Vi$  augmente, alors le nombre de mois d'inventaire va augmenter et la valeur de votre propriété va diminuée.

C'est en comparant les tranches de prix correspondantes entre deux tableaux du Magistral du marché désigné, qu'on va identifier cette variation de chacune des tranches de prix.

## C. LE MAGISTRAL

**Les deux premiers tableaux ci-dessous indiquent 18 tranches de prix.** J'ai laissé tomber la tranche de prix allant de **200,000 \$ et moins**, puisqu'il existe de moins en moins de maisons à étages à un prix semblable. Pour 2018 on aura donc un Magistral de 9 tranches de prix allant de 200,000 \$ à 650,000 \$ et un autre Magistral de 9 tranches de prix allant de 650,000 \$ à 1,325,000 \$

On a établi que **la demande immobilière est faible (en rouge)** lorsque l'activité ( $ve$ ) varie **de 0 à 5 ventes en moyenne par mois**. **La demande est moyenne (en jaune)** lorsque l'activité ( $ve$ ) varie entre **5 et 10 ventes en moyenne par mois**, alors que **la demande est forte (en vert)** lorsque l'activité ( $ve$ ) est supérieur à **10 ventes et plus en moyenne par mois**. Ces valeurs s'appliquent seulement au marché immobilier des villes de la Rive-Nord, elles ont été établies par comparaison entre les ventes des marchés immobiliers locaux.

**Quant au nombre de mois d'inventaire (Mi)** le rectangle est **(en vert)** lorsqu'on a un **marché de vendeurs** parce que le ( $Mi$ ) est plus petit que 5 mois, le rectangle est **(en jaune)** lorsqu'on a un **marché équilibré**, parce que le ( $Mi$ ) est entre 5 et 7 mois et le rectangle est **(en rouge)** lorsqu'on est dans un **marché d'acheteurs** parce que le ( $Mi$ ) est plus grand que 7 mois.

C'est en comparant le nombre de mois d'inventaire (Mi) des tranches de prix correspondantes d'un tableau à l'autre, qu'on peut dire si la valeur de la maison désignée augmente ou diminue.

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	200K	250K	300K	350K	400K	450K	500K	550K	600K
K = 1000	à 250K	à 300K	à 350K	à 400K	à 450K	à 500K	à 550K	à 600K	à 650K
Vi (vendeurs)	0	2	11	21	28	20	14	24	13
VE (acheteurs)	7	28	58	57	47	39	34	35	28
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,58	2,33	4,83	4,75	3,92	3,25	2,83	2,92	2,33
Mi (mois d'inven)	0,00	0,86	2,28	4,42	7,15	6,15	4,94	8,23	5,57
TV% (taux de vente)	#DIV/0!	117%	44%	23%	14%	16%	20%	12%	18%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN									
TRANCHE DE PRIX	1	2	3	4	5	6	7	8	9
TRANCHE DE PRIX	10	11	12	13	14	15	16	17	18

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
BLAINVILLE (ME)	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K
K = 1000	à 725K	à 800K	à 875K	à 950K	à 1025K	à 1100 K	à 1175K	à 1250K	1325K
Vi (vendeurs)	19	23	9	8	8	5	1	4	4
VE (acheteurs)	23	9	6	3	3	3	1	2	1
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,92	0,75	0,50	0,25	0,25	0,25	0,08	0,17	0,08
Mi (mois d'inven)	9,91	30,67	18,00	32,00	32,00	20,00	12,00	24,00	48,00
TV% (taux de vente)	10%	3%	6%	3%	3%	5%	8%	4%	2%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN									

Puisque j'ai changé quelques tranches de prix, vous pouvez comparer les tranches de prix allant de 650K à 1,100K tel qu'indiqué par les flèches reliant les 2 tableaux.

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									

Comme votre maison désignée est dans une des tranches de prix du Magistral vous devez admettre que je vais sûrement considérer votre maison désignée, si j'analyse chacune des tranches de prix, ce que je fais dans le document suivant.

### [LES INFORMATIONS SUR CHACUNE DES TRANCHES DE PRIX... \(ME\)](#)

## LES RÉSULTATS GÉNÉRAUX

En comparant le Magistral du 31 janvier 2017 avec celui du 31 décembre 2017, vous pouvez constater que le marché s'est amélioré dans les tranches de prix suivantes (10; 12; 13; et 14;) puisque le nombre de mois d'inventaire a diminué, indiquant que la valeur de la propriété désignée dans ces tranches de prix a augmenté. Par contre, le marché s'est détérioré dans les tranches de prix suivantes (11; et 15) puisque le nombre de mois d'inventaire (Mi) a augmenté, indiquant par ce fait même que la valeur de la propriété désignée dans ces tranches de prix a diminué. Je vous rappelle que le changement dans le nombre de mois d'inventaire est fonction du changement de l'inventaire. On exprime cette opération par la formule suivante :  $\Delta Mi = \Delta Vi / ve$  que l'on a vu en page 6. Exemple :  $8 = 16/2$ , et si  $\Delta Vi$  double, alors  $\Delta Mi = 32/2$  ou 16.  $\Delta Mi$  a augmenté. CQFD



EXEMPLE D'UNE PROPRIÉTÉ À VENDRE À BLAINVILLE

On se rappelle que si (Mi) est moins de 5 mois on a affaire à un marché de vendeurs, mais si (Mi) est plus grand que 7 mois d'inventaire, on a affaire à un marché d'acheteurs. Toutes les tranches de prix indiquent que les maisons désignées sont dans un marché d'acheteurs à la fin déc. 2017. Remarquez aussi, qu'elles étaient toutes dans un marché d'acheteurs à la fin janvier 2017.



Vous êtes à même de constater que l'activité (ve) qui est aussi LA DEMANDE dans un marché est très faible dans toutes les tranches de prix parce que (ve) est moins de 5 maisons vendues par mois. On peut tirer une conclusion semblable pour le nombre de mois d'inventaire (Mi) qui est très élevé dans toutes les tranches de prix, parce que le nombre de mois d'inventaire (Mi) est plus grand que 7 mois dans toutes les tranches de prix. Toutes les maisons à étages (ME) à vendre à plus de 650,000 \$ sont dans un marché d'acheteurs. Dans un marché d'acheteurs la juste valeur marchande (JVM) de la maison désignée, diminue constamment

Il y a plus d'activité dans la tranche de prix allant de 650,000 \$ à 725,000 \$ puisqu'il se vend en moyenne 3,35 maisons par mois à un prix inclus dans cette tranche de prix. Mais imaginez pour un moment que la maison désignée soit dans la tranche de prix allant de 1,100,000 \$ à 1,175,000 \$. WOW Dans cette tranche de prix il se vend 0,08 maison par mois, c'est-à-dire qu'il faut attendre 12 mois pour qu'une maison complète soit vendue ( $0,08 \times 12$ ) = 0,96 maison vendue que je complète à 1,00.

C'est encore pire dans la 18<sup>e</sup> tranche de prix, puisque ça prend aussi 1 an avant qu'une maison soit vendue, mais comme il y en a 4 à vendre, et si votre maison n'est pas celle qui offre le meilleur rapport qualité/prix, mais qu'elle est classée 4<sup>e</sup>, alors le propriétaire devra attendre 4 ans avant d'avoir la possibilité de vendre.

Dans un tel cas le propriétaire a deux choix :

- Ou bien, il abaisse son prix de façon dérisoire, comme l'a fait Céline Dion pour sa propriété à Jupiter en Floride ou pour son château à l'île Gagnon à Laval. Allez voir sur Google et recherchez le texte de Laprade relatif aux endroits cités.
- Ou bien il se retire du marché pour éviter de n'avoir que des wouaireux de tout acabit pendant 4 ans et il attend que le marché lui soit favorable

N.B. Vous pouvez en apprendre davantage en lisant notre article LIS#015 dans la section L'InfoSavoir.

## **LES RÉSULTATS PRATIQUES**

Les résultats découlant des prémisses et des notions que vous venez de voir est de savoir que vous pouvez faire une transaction équitable à la vente ou à l'achat d'une propriété désignée et épargner plusieurs milliers de dollars.

Une transaction équitable est une transaction dans laquelle, ni le vendeur, ni l'acheteur n'a le dessus sur son vis-à-vis, puisque la transaction se fait dans un marché normal, équilibré dans lequel le nombre de mois d'inventaire est entre 5 et 7 mois.

Si vous êtes le vendeur d'une maison désignée, vous pouvez vous être assurer que vous ne laisserez pas d'argent sur la table en vendant à un prix moindre que la juste

valeur marchande (JVM) d'un marché normal dont le nombre de mois d'inventaire varie entre 5 à 7 mois

Si vous êtes acheteurs d'une maison désignée, vous êtes aussi assuré de ne pas vous faire avoir en payant plus que la juste valeur marchande (JVM), en achetant à un prix plus élevé que la juste valeur marchande (JVM) d'un marché normal dont le nombre de mois d'inventaire varie entre 5 à 7 mois

C'est ce que vous devriez avoir saisi.

**Prenez par exemple**, à partir du Magistral des maisons à étages (ME) à Blainville en date du 31 décembre 2017 **à vendre à plus de 650,000 \$** que je reproduits ci-dessous;

TRANCHE DE PRIX	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>VILLE</b>	<b>MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)</b>								
<b>BLAINVILLE (ME)</b>	650 K	725K	800K	875K	950K	1025K	1100K	1175K	1250K
<b>K = 1000</b>	<b>à 725K</b>	<b>à 800K</b>	<b>à 875K</b>	<b>à 950K</b>	<b>à 1025K</b>	<b>à 1100 K</b>	<b>à 1175K</b>	<b>à 1250K</b>	<b>1325K</b>
<b>Vi (vendeurs)</b>	19	23	9	8	8	5	1	4	4
<b>VE (acheteurs)</b>	23	9	6	3	3	3	1	2	1
<b>M (mois)</b>	12	12	12	12	12	12	12	12	12
<b>ve (vendues/mois)</b>	1,92	0,75	0,50	0,25	0,25	0,25	0,08	0,17	0,08
<b>MI (mois d'inven)</b>	9,91	30,67	18,00	32,00	32,00	20,00	12,00	24,00	48,00
<b>TV% (taux de vente)</b>	10%	3%	6%	3%	3%	5%	8%	4%	2%
<b>INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 31 DÉCEMBRE 2017 - PAR MICHEL BRIEN</b>									

Disons que vous **aimeriez vendre** une propriété à étages (ME) à Blainville dont le prix demandé est 680,000 \$. Cette maison est dans la tranche de prix allant de 650,000 \$ à 725,000 \$.

Vous devez vous assurer que le prix demandé est le prix de la juste valeur marchande (JVM) en date du 31 décembre 2017. **Votre courtier devrait être en mesure de faire ces calculs.**

Afin de savoir la juste valeur marchande (JVM) de cette propriété par la Méthode de l'OFFRE et de la DEMANDE, la première chose à faire est de déterminer les caractéristiques essentielles de cette propriété.

**Propriété à étages (ME), à Blainville, isolée (détachée) CC3+; SB2+; SE1+; G2+; avec sous-sol fini, Terrain 10,000 pi.ca. +**

Je cherche ensuite dans quel marché se retrouverait une telle propriété avec ces caractéristiques essentielles. Je cherche des plages de prix qui témoignent d'un marché normal, équilibré dont le nombre de mois d'inventaire varie entre 5 et 7 mois. **Cette recherche, je vous la présente dans le tableau au début de la page suivante:**

BLAINVILLE	PRIX	Vi	VE	ve= VE/12	Mi=Vi/ve	MARCHÉ
BLAINVILLE, 13 janvier 2018	SANS PRIX	67	73	6,08	11,01	ACHETEURS
(ME)	797000-	33	56	4,67	7,07	ACHETEURS
ISOLÉE (détachée)	796000-	32	56	4,67	6,86	ÉQUILIBRÉ
SOUS-SOL FINI	780000-	30	56	4,67	6,43	ÉQUILIBRÉ
SE1+	770000-	27	53	4,42	6,11	ÉQUILIBRÉ
CC3+	760000-	26	52	4,33	6,00	ÉQUILIBRÉ
SB2+	750000-	26	52	4,33	6,00	ÉQUILIBRÉ
AIRE10,000 PI.CA. +	740000-	23	50	4,17	5,52	ÉQUILIBRÉ
G2+	730000-	23	49	4,08	5,63	ÉQUILIBRÉ
	720000-	21	49	4,08	5,14	ÉQUILIBRÉ
On a deux (3) possibilités d'avoir un marché équilibré:	710000-	21	49	4,08	5,14	ÉQUILIBRÉ
	699000-	20	47	3,92	5,11	ÉQUILIBRÉ
	690000-	18	47	3,92	4,60	VENDEURS
	680000-	17	47	3,92	4,34	VENDEURS
	670000-	16	44	3,67	4,36	VENDEURS
	660000-	15	43	3,58	4,19	VENDEURS
	650000-	15	42	3,50	4,29	VENDEURS
	635000-	14	34	2,83	4,94	VENDEURS
	634000-	14	31	2,58	5,42	ÉQUILIBRÉ
	620000-	13	29	2,42	5,38	ÉQUILIBRÉ
	610000-	13	28	2,33	5,57	ÉQUILIBRÉ
	599000-	11	25	2,08	5,28	ÉQUILIBRÉ
	598000-	10	25	2,08	4,80	VENDEURS
	571000-	8	20	1,67	4,80	VENDEURS
	570000-	8	19	1,58	5,05	ÉQUILIBRÉ
	569000-	8	17	1,42	5,65	ÉQUILIBRÉ
	568000-	6	15	1,25	4,80	VENDEURS
	540000-	6	15	1,25	4,80	VENDEURS
	530000-	5	14	1,17	4,29	VENDEURS
	520000-	3	12	1,00	3,00	VENDEURS
	510000-	3	11	0,92	3,27	VENDEURS
	500000-	3	8	0,67	4,50	VENDEURS
	490000-	2	7	0,58	3,43	VENDEURS
	480000-	0	7	0,58	0,00	
	470000-	0	6	0,50	0,00	
	460000-	0	5	0,42	0,00	
	450000-	0	5	0,42	0,00	
	440000-	0	5	0,42	0,00	
	430000-	0	3	0,25	0,00	
	420000-	0	3	0,25	0,00	
	410000-	0	1	0,08	0,00	
	400000-	0	1	0,08	0,00	
	390000-	0	0	0,00	#DIV/0!	
BLAINVILLE, LE 13 JANVIER 2018	PRIX	Vi	VE	ve= VE/12	Mi=Vi/ve	MARCHÉ

Mon premier calcul est fait sans que j'inscrive un prix (sans prix). Les données obtenues sont Vi = 67; VE = 73; et M = 12. Ce qui signifie que j'ai actuellement au 12 janvier 2018, 67 maisons à vendre qui possèdent au moins les caractéristiques essentielles et peut-être plus de caractéristiques essentielles que la maison désignée. J'ai aussi 73 maisons qui ont été vendues durant la dernière année finissant le 13 janvier 2018 et elles possèdent au moins toutes les caractéristiques essentielles et peut-être plus de caractéristiques essentielles que la maison désignée.

L'ensemble de ces maisons sont dans un marché d'acheteurs, mais ce ne sont pas toutes les maisons qui sont dans un marché d'acheteurs. La nature ou l'état du marché des maisons dépend du prix demandé.

J'ai commencé à chercher les données à partir de 800,000 \$ et moins, parce que la valeur au rôle de taxation était à 744,600 au premier janvier 2018, j'estimais que c'était un prix raisonnable pour obtenir un prix témoignant d'un marché équilibré qui serait nécessairement un prix dans le voisinage de l'actuel prix demandé.

J'ai continué à chercher le nombre de maisons à vendre sur le marché ( $V_i$ ) et le nombre de maisons Vendues entre le 13 janvier 2017 et le 12 janvier 2018 (date à laquelle j'ai faits la recherche). Bien entendu que la recherche se fait en maintenant les mêmes caractéristiques essentielles définies au début. Les calculs effectués pour différents prix m'indiquent que j'ai 3 plages de prix témoignant d'un marché normal, équilibré.

Dans un tableau Excel, une fois la mise en place des caractéristiques et des formules pour calculer ( $v_e$ ) et ( $M_i$ ), il ne reste qu'à entrer les données.

Comme cette propriété devrait se retrouvé dans un marché d'acheteurs avec un nombre de mois d'inventaire plus grand que 7 mois (9,91 mois dans la première tranche du Magistral), je dois identifier les prix suggérés qui témoigneraient de la juste valeur marchande (JVM) entre 5 et 7 mois de façons à faire une transaction équitable c'est-à-dire une transaction dans laquelle l'acheteur ne paierait pas plus que la juste valeur marchande (JVM) dans un marché normal (équilibré) et le vendeur ne vendrait pas sous la juste valeur marchande (JVM). La transaction se ferait à un juste prix qui témoigne de l'équilibre du marché puisque le nombre de mois d'inventaire devrait être compris entre 5 et 7 mois.

Je trouve deux possibilités d'obtenir un marché équilibré. D'abord on aura un tel marché si la maison désignée était vendue entre 699,000 \$ et 796,000 \$. Puis on trouve aussi que si la maison désignée était vendue entre 599,000 \$ et 634,000 \$ on aurait aussi une transaction équitable. Il y aurait aussi une 3<sup>e</sup> possibilité d'avoir une transaction équitable et ce serait soit à 569,000\$ ou à 570,000\$.

Comment cela est-il possible? C'est tout simplement une question d'OFFRE et de DEMANDE.

Si cette propriété avait été dans un marché de vendeurs à 680,000 \$ depuis le mois d'août 2017, elle aurait déjà été vendue. Ce qui n'est pas le cas, puisqu'elle est encore sur le marché.

Lorsqu'une propriété est à vendre à un prix qui témoigne d'un marché d'acheteurs, on doit savoir que la valeur de cette propriété diminue constamment tant qu'elle demeure dans ce marché d'acheteurs. ON NE SAIT PAS QUAND ELLE EN SORTIRA et qui plus est, ON NE SAIT PAS QU'ELLE SERA LA VALEUR À CE MOMENT LÀ. C'est la raison pour laquelle, dans un tel cas, on favorise de faire une transaction à un prix qui

témoigne d'un marché équilibré dans lequel, au moment de la transaction, ni le vendeur, ni l'acheteur n'a le dessus sur son vis-à-vis.

#### COMMENT SAVOIR DANS QUELLE MARCHÉ ÉQUILIBRÉ LA MAISON DÉSIGNÉE DEVRAIT-ELLE ÊTRE

Pour répondre à cette question il suffit d'enregistrer les 3 plages de prix et de les visionner. Ce que j'ai fait et j'ai trouvé que cette maison désignée dont le prix demandé était de 680,000 \$ se mariait beaucoup mieux avec les maisons à vendre dont les prix demandé variaient de 599,000 \$ à 634,000 \$ de sorte que selon l'offre et la demande cette propriété désignée était surévaluée à un prix de 680,000 \$ en date du 12 janvier 2018.

Cette maison désignée vaut donc 599,000 \$ à 634,000 \$ en date du 12 janvier 2018. L'acheteur éventuel aimerait bien l'acheter à 599,000 \$ alors que le vendeur voudrait bien en obtenir 634,000 \$. Tous les prix inclus dans cette gamme de prix sont valables puisqu'ils témoignent d'un marché équilibré.

CEPENDANT, le tableau de LA TENDANCE en page 5, nous informe que le marché devrait s'améliorer dans les mois qui viennent (février, mars, avril et mai) puisque le marché immobilier est saisonnier et que durant les mois cités ci-dessus, le marché est habituellement effervescent, c'est la meilleure période.

Si, on jette un coup d'œil au Magistral en page 7, le propriétaire de la maison désignée dans mon exemple à deux choix.

- Il peut diminuer son prix demandé entre 599,000 \$ et 634,000 \$ et profiter du fait que la tranche du Magistral allant de 600,000 \$ à 650,000 \$ est déjà, aujourd'hui dans un marché équilibré (5,57 mois) (autre preuve de la valeur de cette propriété).
- Le deuxième choix, serait d'attendre de voir de combien le marché entre 650,000 \$ et 700,000 \$ va s'améliorer dans les 4 à 5 prochains mois avant d'abaisser son prix demandé. Peut-être le marché s'améliorera suffisamment pour que le propriétaire constate que le prix demandé augmentera au-delà de 634,000 \$

À la lueur de tous ces renseignements, que nous livre le Magistral, il est plus facile de prendre des décisions et de suivre l'évolution de la transaction ce qui vous permet de mieux maîtriser la vente ou l'achat de la propriété désignée.


#### 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**