

# Le p'tit matin



MAJ – FÉVRIER 2018

PM1069-C

## LA CONDITION DU MARCHÉ IMMOBILIER DES MAISONS À ÉTAGES (ME) À VENDRE OU À ACHETER DANS LES 13 VILLES DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE

EN DATE DU 28 FÉVRIER 2018

Voici en quelques pages l'état du marché des maisons à étages (ME) des 13 villes de Lanaudière. Voici d'abord quelques notions sur l'immobilier, si vous êtes familier avec ces notions vous pouvez passer tout de suite à la page 3

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

**La région métropolitaine de Montréal est la région métropolitaine de recensement (RMR), elle** possède plus de 137 marchés immobiliers répartis sur la Rive-Sud, l'Île de Montréal, Laval, Chateauguy/Valleyfield et la Rive-Nord. Pour les 2 grandes villes que sont Laval et Montréal, un marché local, c'est un quartier. Pour la Rive-Sud (disons Brossard) ou une ville de la Rive-Nord (disons Mascouche, un marché local c'est une ville et ça pourrait être un quartier lorsqu'il y a suffisamment de maisons. **La situation décrite par les média 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 ces trois principales caractéristiques :

- (Vi) est le nombre de maisons à vendre à une date de votre choix, c'est aussi l'OFFRE sur le marché immobilier
- (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. C'est aussi la mesure du marché immobilier désigné.
- (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 c'est donc une moyenne. C'est aussi la DEMANDE du marché immobilier désigné.

## 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 (ME) de chacune des villes de la région de Lanaudière comme premier tableau et le Global des maisons à étages (ME) de Terrebonne.

### **VOYONS MAINTENANT UN PREMIER TABLEAU**

Le tableau #01 au début de la page suivante nous donne tous les renseignements nécessaires que l'on doit connaître pour savoir dans quelle condition est le marché où est située la maison à étages (ME) que vous voulez vendre ou acheter (ce sera la maison désignée)

Dans la région Lanaudière on a relevé 13 villes et chaque ville représente **un marché local**. Ces villes sont : **Charlemagne, L'Assomption, Lavaltrie, Le Gardeur, L'Épiphanie paroisse, L'Épiphanie ville, Repentigny, Saint-Sulpice, Saint-Lin, Lachenaie, La Plaine, Mascouche, Terrebonne.**

De ces 13 villes, il y en a quatre qui ont une activité (ve) plus grande que les 9 autres villes, ce sont: **Repentigny, Lachenaie, Mascouche, Terrebonne.** Pour chacune de ces quatre villes, on a produit un tableau que l'on a appelé le GLOBAL et vous pouvez les voir à la suite du tableau #01 des 13 villes de la Région Lanaudière. C'est le tableau

qui nous renseigne sur la condition de l'ensemble des maisons à étages (ME) de chacune de ces villes.

LES 13 VILLES DE LA RÉGION LANAUDIÈRE										
VILLES - (ME)	Ni	Vi	VE	M	ve VE/M	Mi Vi/ve	MARCHÉ	VE/Ni	MARCHÉ	TV% ve/Vi
Charlemagne		4	7	12	0,58	6,86	ÉQUILIBRÉ			15%
Assomption		89	88	12	7,33	12,14	ACHETEUR			8%
Lavaltrie		55	38	12	3,17	17,37	ACHETEUR			6%
Le Gardeur		52	55	12	4,58	11,35	ACHETEUR			9%
L'Épiphanie par.		15	12	12	1,00	15,00	ACHETEUR			7%
L'Épiphanie vil.		17	5	12	0,42	40,80	ACHETEUR			2%
Repentigny		222	259	12	21,58	10,29	ACHETEUR			10%
Saint-Sulpice		13	1	12	0,08	156,00	ACHETEUR			1%
Saint-Lin		84	59	12	4,92	17,08	ACHETEUR			6%
Lachenaie		127	155	12	12,92	9,83	ACHETEUR			10%
La Plaine		81	58	12	4,83	16,76	ACHETEUR			6%
Mascouche		173	158	12	13,17	13,14	ACHETEUR			8%
Terrebonne		204	238	12	19,83	10,29	ACHETEUR			10%
TOTAL LANAUDIÈRE		1136	1133	12	94,42	12,03	ACHETEUR			8%
L'ÉTAT DU MARCHÉ DES MAISONS À ÉTAGES DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE AU 28 FÉVRIER 2018										

Tableau #01 - les 13 villes de la région de Lanaudière

Que vous choisissiez le tableau #01 ou le tableau #02, vous obtenez les mêmes résultats.

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
TERREBONNE (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.	fév.
Vi (vendeurs)	198	204	231	222	207	202	198	185	201	210	219	192	242
VE (acheteurs)	233	238	273	283	271	271	270	276	267	264	260	223	264
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	19,42	19,83	22,75	23,58	22,58	22,58	22,50	23,00	22,25	22,00	21,67	18,58	22,00
Mi (mois d'invent.)	10,20	10,29	10,15	9,41	9,17	8,94	8,80	8,04	9,03	9,55	10,11	10,33	11,00
TV% (taux d'vente)	10%	10%	10%	11%	11%	11%	11%	12%	11%	10%	10%	10%	9%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2018-2017 - PAR MICHEL BRIEN													2017

Tableau #02 - TERREBONNE

Les calculs nous indiquent que l'activité (ve) est de 19,83 maisons vendues en moyenne par mois, que le nombre de mois requis pour vendre les 204 maisons en inventaire est de 10,29 de sorte que la condition du marché de toutes les maisons à étages (ME) à Terrebonne est un marché d'acheteurs et qu'un vendeur a 10% de chance de vendre dans le mois de mars (les 30 prochains jours) si sa maison fait partie des 20 (19,83) maisons qui sont normalement vendues chaque mois.

Les autres villes où il y a plus d'activité sont les villes suivantes :

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
REPENTIGNY (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.	fév.
Vi (vendeurs)	198	222	252	247	238	204	199	193	199	212	214	192	256
VE (acheteurs)	260	259	277	268	264	272	273	277	283	282	282	249	259
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	21,67	21,58	23,08	22,33	22,00	22,67	22,75	23,08	23,58	23,50	23,50	20,75	21,58
Mi (mois d'invent.)	9,14	10,29	10,92	11,06	10,82	9,00	8,75	8,36	8,44	9,02	9,11	9,25	11,86
TV% (taux d'vente)	11%	10%	9%	9%	9%	11%	11%	12%	12%	11%	11%	11%	8%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2018-2017 - PAR MICHEL BRIEN													2017

Tableau #03 - REPENTIGNY

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
MASCOUCHE (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.	fév.
Vi (vendeurs)	170	173	188	199	198	164	151	143	149	151	163	165	183
VE (acheteurs)	149	158	163	172	178	182	185	190	194	198	195	150	161
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	12,42	13,17	13,58	14,33	14,83	15,17	15,42	15,83	16,17	16,50	16,25	12,50	13,42
Mi (mois d'invent.)	13,69	13,14	13,84	13,88	13,35	10,81	9,79	9,03	9,22	9,15	10,03	13,20	13,64
TV% (taux d'vente)	7%	8%	7%	7%	7%	9%	10%	11%	11%	11%	10%	8%	7%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2018-2017 - PAR MICHEL BRIEN													2017

Tableau #04 – MASCOUCHE

VILLES	GLOBAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)												
LACHENAIE (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.	fév.
Vi (vendeurs)	112	127	160	139	139	134	132	128	114	118	120	101	164
VE (acheteurs)	155	155	187	198	194	192	198	201	207	203	204	131	183
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	12,92	12,92	15,58	16,50	16,17	16,00	16,50	16,75	17,25	16,92	17,00	10,92	15,25
Mi (mois d'invent.)	8,67	9,83	10,27	8,42	8,60	8,38	8,00	7,64	6,609	6,98	7,06	9,25	10,75
TV% (taux d'vente)	12%	10%	10%	12%	12%	12%	13%	13%	15%	14%	14%	11%	9%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - 2018-2017 - PAR MICHEL BRIEN													2017

Tableau #05 – LACHENAIE

Vous avez remarqué que les chiffres en noir solide sont ceux de l'année 2018 alors que les chiffres en gris sont ceux de 2017. Dans la dernière colonne de chaque GLOBAL on a les chiffres (en rouge sur fond blanc) du mois de février 2017 correspondant aux chiffres de février 2018 en noir solide. Ces tableaux du GLOBAL sont disponibles sur le site d'info-immobilier-rive-nord.com, dans la section du GLOBAL située dans la colonne de droite.

Il est possible de faire le GLOBAL de toutes les villes qui **présentent au moins 30 maisons vendues dans les 12 derniers mois** (une loi de la statistique). Il n'est pas recommandé de faire LE GLOBAL des villes de Charlemagne, l'Épiphanie paroisse et

l'Épiphanie ville ainsi que Saint-Sulpice puisque ces villes ne présentent pas assez de maisons vendues annuellement (min. 30).

On remarque aussi qu'il n'y a qu'une seule ville qui présente un marché équilibré pour l'ensemble des maisons à étages (ME) et c'est la ville de Charlemagne.

## MAIS EST-CE QUE TOUTES LES MAISONS DE LA RÉGION DE LANAUDIÈRE SONT DANS UN MARCHÉ D'ACHETEURS?

Pour le savoir info-immobilier Rive-Nord a créé un autre modèle de tableau qu'on appelle **LE MAGISTRAL**. Ce tableau utilise les mêmes données que le tableau du GLOBAL mais il présente l'ensemble des maisons à étages (ME) de chacun des marchés, sous formes de tableau par tranches de prix de 50,000 \$ réparti sur 9 tranches de prix allant de 200,000 \$ à 250,000 \$ jusqu'à 600,000 \$ à 650,000 \$.

**Voici le MAGISTRAL des maisons à étages (ME) de la ville de Terrebonne en date du 28 février 2018.**

VILLE	MAGISTRAL DES MAISONS À ÉTAGES (ME)								
TERREBONNE (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)	4	13	38	45	29	15	8	5	11
VE (acheteurs)	10	33	70	58	31	8	10	5	7
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	0,83	2,75	5,83	4,83	2,58	0,67	0,83	0,42	0,58
Mi (mois d'inven)	4,80	4,73	6,51	9,31	11,23	22,50	9,60	12,00	18,86
TV% (taux de vente)	21%	21%	15%	11%	9%	4%	10%	8%	5%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD - AU 28 FÉVRIER 2018 - PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #05 – les tranches de prix varient par tranche de 50,000 \$ au 28 février 2018

VILLE	MAISONS À ÉTAGES (ME)								(ME)
TERREBONNE (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	11	46	40	37	15	12	36	20
VE (acheteurs)	14	30	65	68	31	16	6	10	0
M (mois)	12	12	12	12	12	12	12	12	12
ve (vendues/mois)	1,17	2,50	5,42	5,67	2,58	1,33	0,50	0,83	0,00
Mi (mois d'inven)	0,86	4,40	8,49	7,06	14,32	11,25	24,00	43,20	#DIV/0!
TV% (taux de vente)	117%	23%	12%	14%	7%	9%	4%	2%	0%
INFO-IMMOBILIER-RIVE-NORD AU 31 JUILLET 2015 PAR MICHEL BRIEN									

Tableau #06 – les tranches de prix varient par tranches de 50,000 \$ au 31 juillet 2015 alors que le marché a changé.

## LA COULEUR DES CARREAUX DE LA DEMANDE (ve) ET DU NOMBRE DE MOIS D'INVENTAIRE (Mi) POUR CHAQUE TRANCHE DE PRIX

Pour la DEMANDE (ve), on a peint les carrés en rouge lorsque la quantité est plutôt faible (0 à 5), en jaune pour indiquer que la quantité est moyenne (5 à 10) et en vert pour une quantité souhaitable (10 et plus) 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).

On remarque, au début du tableau #05 que la ligne représentant la demande (ve) est tout en rouge (tous les carreaux sont en rouge) ce qui signifie que la demande est très faible. Par contre dans la ligne représentant le nombre de mois d'inventaire (Mi) on a les 2 premiers carreaux en vert, ce qui représente un marché de vendeurs (0 à 5), puis on a un carreau en jaune signifiant que les maisons dans cette tranche de prix (la 3è) sont dans un marché équilibré (entre 5 et 7 mois).

Pour savoir comment la valeur des maisons a variée, il suffit de comparer les tranches de prix correspondantes entre deux dates. Ainsi pour savoir si la valeur d'une maison désignée qui se retrouve dans la tranche de prix allant de 250,000 \$ à 300,000 \$ a augmentée ou diminuée, il suffit de comparer le nombre de mois d'inventaire d'une date par rapport à l'autre. Ainsi, le nombre de mois d'inventaire (Mi) est passé de 8,49 mois au 31 juillet 2015 (un marché d'acheteurs) à 6,51 mois d'inventaire au 28 février 2018, cette maison désignée est maintenant dans un marché équilibré.

Pour les villes dont les ventes VE sont supérieures à 30 pour une année, info-immobilier peut trouver pour vous, dans quelle condition de marché se retrouve la maison désignée (celle que vous voulez vendre ou celle que vous aimeriez acheter)

Ainsi, pour savoir si votre maison est dans un marché d'acheteurs, dans un marché équilibré ou dans un marché de vendeurs vous devez en faire la demande en communiquant avec Michel Brien via les coordonnées suivantes :

**Adresse courriel : [Info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:Info@info-immobilier-rive-nord.com) Tél: (450) 932-1267**


#### 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**