



MAJ – JUIN 2016

LE BLOGUE 0008

## LES CYCLES DES MARCHES IMMOBILIERS

Sous le parapluie de ce titre j'ai deux articles que j'aimerais vous soumettre afin d'initier le profane sur le fonctionnement des cycles immobiliers. Le premier est issu d'un livre blanc dont la source est inconnue pour le moment, n'ayant pas été en mesure de retracer le ou les auteurs.

Néanmoins, je me souviens d'avoir apprécié spécialement, la lecture de la première partie intitulée :

**C'est une erreur de demeurer optimiste**, lorsqu'une crise cause la mort de la prospérité dans l'immobilier, mais aussi, **C'est une erreur de demeurer pessimiste**, si on s'imagine que la prospérité dans l'immobilier ne reviendra jamais plus.

### **Dans cette première partie, on fait une analyse du cycle du marché immobilier**

"Lorsqu'une crise cause la mort de la prospérité, c'est une erreur de demeurer optimiste. Puisqu'on s'imagine que la prospérité ne reviendra jamais plus, c'est aussi une erreur de demeurer pessimiste".  
A.C. Pigou, Industriel Fluctuations, 1927

Plusieurs Américains semblent convaincus que leur marché immobilier va demeurer dans le marasme, indéfiniment. A l'inverse, la reprise rapide de l'économie de la Chine suite à la crise financière mondiale en a conduit plusieurs à croire que le marché immobilier dans le Royaume Chinois est un pari à sens unique qui ne fait que croître. En fait l'immobilier est la marchandise la plus cyclique de toutes les marchandises. Les sommets (crêtes) et les creux d'un cycle immobilier semblent se répéter continuellement.

**La première partie de ce livre blanc tentera de décrire un cycle immobilier typique par les différents stages qu'il traverse. En particulier, on essaiera d'identifier les caractéristiques des sommets (crêtes) et des creux cycliques.**

La deuxième partie sera consacrée à comprendre le cycle des deux plus importants marchés immobiliers, soit celui de la Chine et celui des États-Unis.

**Je vous donne d'emblée le lien de cet ouvrage que je vous recommande fortement. Si la deuxième partie de ce livre blanc vous intéresse vous n'avez qu'à le demander via l'adresse courriel de notre site web à :**

**[info@info-immobilier-rive-nord.com](mailto:info@info-immobilier-rive-nord.com)**

# **LIVRE BLANC**

## **LE CYCLE DU MARCHÉ IMMOBILIER**

### **PREMIÈRE PARTIE**

---

**Le deuxième article concernant les cycles des marchés immobiliers est quasiment la suite du premier dans le sens où l'auteur nous fait part de ses vues sur les deux derniers cycles immobiliers. Celui de 1985 à 1995 et celui de 1997 à 2012, laissant sous-entendre que nous serions dans un nouveau cycle depuis 2012... L'article provient de**

La Lettre du **CEPII** et c'est daté de 2014, c'est donc très récent. Le titre est le suivant :

**[D'une crise à l'autre :](#)**  
**[30 ans de globalisation des cycles immobiliers](#)**

Si la crise initiée en 2007 est souvent comparée à celle de 1929, elle présente en réalité des similitudes très importantes avec un épisode récent mais peu étudié : la crise qui a touché presque tous les pays de l'OCDE suite au retournement du premier cycle immobilier globalisé au début des années 1990. A partir de 1985, plusieurs marchés immobiliers nationaux ont évolué de façon synchrone du fait du développement d'un système financier déréglementé et globalisé. Depuis

cette date, deux cycles immobiliers globaux se sont succédé (1985-1995, 1997-2012). À bien des égards, le second cycle apparaît comme une reproduction amplifiée du premier. Dans les deux cas, les booms immobiliers vont conduire à une montée des déséquilibres macroéconomiques et financiers, avant que le retournement du cycle n'entraîne crises bancaires et récessions.

### Le cycle des années 2000 : une reproduction du premier cycle immobilier globalisé

La globalisation des cycles immobiliers se caractérise par une synchronisation des cycles nationaux et par une ampleur très forte des variations des prix immobiliers. La déréglementation financière et la libéralisation des mouvements de capitaux sont à l'origine .... (Cliquez sur [ce lien](#) pour la suite)

Je suis certain que vous allez apprécier cet article. Je vous donne le lien pour le texte original : [D'une crise à l'autre](#)

**Comme d'habitude vous trouverez l'à propos de notre existence, ainsi que toutes nos coordonnées sur la dernière page de cet article**


**Bonne lecture**

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://blog.info-immobilier-rive-nord.com/>



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 Tous les textes sont en PDF et vous avez la permission de les télécharger et c'est gratuit. 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**

1. Vous cliquez sur le logo InfoMaison pour plus d'une centaine (100) de documents dans la section InfoMaison
2. Vous cliquez sur le logo du p'tit matin pour plus d'une centaine (100) documents dans la section du p'tit matin
3. Vous cliquez sur le nom de la ville de votre choix (une des 8 principales villes) pour retrouver les documents spécifiques à cette ville.

Vous pouvez consulter le document [L'IMMOBILIER SUR LA RIVE-NORD](#), pour savoir tout ce que peut, vous apporter info-immobilier-rive-nord

Vous pouvez consulter la précieuse documentation sur l'immobilier résidentielle de la Rive-Nord, en cliquant sur la petite maison rouge au centre ou nous suivre sur les medias sociaux ci-dessous.



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