

Cette présentation a été effectuée le 27 novembre 2023, au cours de la journée *Logement et santé publique : à la recherche de leviers pour des interventions prometteuses* dans le cadre des 26es Journées annuelles de santé publique.

Imaginer le développement résidentiel de demain:

Ce que nous enseigne le marché d'hier

Jean Dubé, Ph.D.
 Professeur titulaire
 Université Laval

26^e journées annuelles de santé publique (JASP) du Québec
 Québec, 27 novembre 2023



Centre de recherche
 en aménagement et
 développement (CRAD)

Pour plus de détails

HOUSING POLICY DEBATE
<https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2157219>



Check for updates

Yes or Not in My Backyard (YIMBY vs. NIMBY)? The Impact of New Social Housing Construction on Single-Family House Prices in Quebec City (Canada)

Jean Dubé^a, François Des Rosiers^b and Nicolas Devaux^c

^aESAD, Université Laval, Québec, Canada; ^bPSA, Université Laval, Québec, Canada; ^cDTSD, UQAR, Rimouski, Canada

ABSTRACT

The development of new social housing faces important resistance by local population, a phenomenon known as the "not in my backyard" movement. One argument from residents to oppose such project is the idea that new construction will negatively impact property values. This is what this paper aims to investigate. The analysis is based on a complete recension of the new social housing projects built between 2000 and 2020 and on single-family house transactions that occurred between 2004 and 2020 in Quebec City (Canada). A repeated sales model integrating a difference-in-differences estimator is developed to isolate the net price premium related to the emergence of a new social housing building while accounting for the possible heterogeneity impact related to characteristics of the building, including the number of apartments and the type of clientele hosted as well as the local characteristics, such as the spatial concentration of social housing buildings and distance to the city center. The results show a complex net price premium rent function that leads to mixed conclusions and has important implications for the development of new social housing projects.

ARTICLE HISTORY

Received 25 May 2022
 Accepted 7 December 2022

KEYWORDS

Social housing; public policy evaluation; hedonic pricing model; repeated sales approach; difference-in-differences (DID) estimator

Journal of Housing and the Built Environment
<https://doi.org/10.1080/10963423.2023.2257219>

ARTICLE

Do residential reconversions affect residential property values? An investigation based on Québec city (Canada)

Jean Dubé^a, Maha AbdelHalim^b, François Des Rosiers^c, Nicolas Devaux^d

Received: 2 April 2022 / Accepted: 22 April 2023
 © The Author(s), under exclusive license to Springer Nature B.V. 2023

Abstract

Residential reconversion can foster density and change the structure of neighborhoods. It also upsets current residents when it affects or obstructs their original panorama. Many nearby homeowners argue that new construction of visually imposing residential buildings negatively affects the value of their house. The aim of this paper is to test such a presumption by investigating whether single-family houses' prices are affected (or not) by being close to reconversions. The analysis is based on an exhaustive data set of residential reconversions that were recorded between 2006 and 2016 and is combined with a database of single-family transactions sold in Québec City between 2004 and 2017. The results suggest that residential reconversions lead to a mean net price premium of about 2.48%. This effect, however, varies according to the type of residential reconversion as well as to the density of the reconversions. Results show a negative significant effect, which suggests that the reduction in house prices expected by residents, i.e., sellers, is largely compensated for by buyers' attraction, as expressed by market equilibrium.

Keywords Residential reconversion · Hedonic pricing model · Difference-in-differences estimator · Repeated sales · Single family houses

Land Use Policy (2023) 146:486–496

Contents lists available at ScienceDirect

Land Use Policy

Journal homepage: www.elsevier.com/locate/landusepol



Urban residential reconversion through demolition: A land use model based on administrative spatial micro-data

Jean Dubé^a, Sarah Desautiers, Louis-Philippe Bédard, Antoine Binette, Emmanuelle LeBlanc

^aUnité de recherche d'aménagement et de développement (ESAD) Université Laval, 2325, rue de l'Université, Québec, Québec, G1V 2P6, Canada

ARTICLE INFO

Keywords: Demolition, Greenification, Displacement, Transition, Spatial micro-data, Land use modeling, Production

ABSTRACT

This paper proposes to develop a two-step model based on administrative (spatial) micro-data to identify the determinants that make residential transactions resulting in demolition and reconversion. A logistic model is estimated and serves as a major input to build the land use map to identify where such pattern is more likely to occur in future. The empirical analysis is based on a medium city size (Québec City, Canada) using the yearly tax assessment and opening a decade (2006–2016). Results support conclusions from previous studies regarding arrangements of demolition, with smaller and older homes having a higher probability of facing such a situation. The results also underline the relative importance of local environment and location as a factor that also influences the probability of facing a demolition. The predictive exercise suggests that future reconversion through demolition should occur around concentrated spots within the city. The paper aims at furnishing tools to planners to localize where potential transformations should occur over space and allows them to anticipate appropriate policies instead of reacting to a given situation.

Mise en contexte

Vous aimez nos contenus? **Je donne** **les affaires**

bourse mes finances blogs techno stratégie dos

DOSSIER > IMMOBILIER COMMERCIAL: STRATÉGIES D'ADAPTATION

La pénurie de logement va perdurer, faute d'offre

Publié le 30/06/2023 à 09:13

PAR CHARLES POULIN
Coursier | LinkedIn



L'APCHQ prévoit respectivement 40 000 et 46 000 mises en chantier pour 2023 et 2024. (Photo: 123RF)

RADIO-CANADA MENU

Société

Crise du logement au Québec : « On a perdu le contrôle »

Partout au Québec, les temps sont durs pour les locataires. Les loyers ne cessent d'augmenter, le nombre de logements disponibles diminue. À l'approche du 1er juillet, plusieurs sont inquiets



Difficile de trouver des logements abordables par les temps qui courent.
PHOTO: LA PRESSE CANADIENNE / GRAHAM HUGHES

LA PRESSE

Actualités mardi 13 septembre 2023

19°C

Des chantiers sur pause malgré la pénurie

Crise de l'habitation



Un projet de 90 logements aux Cote-des-Neiges a été retardé plusieurs mois en raison d'un litige avec les propriétaires. Les chantiers à l'habitation ont été retardés après une discussion de médiation.

Mise en contexte

LA PRESSE

Actualités mardi 12 septembre 2023

19°C

ACTUALITÉS INTERNATIONAL DIALOGUE CONTEXTE AFFAIRES SPORTS AUTO ARTS CINÉMA SOCIÉTÉ GOURMET

Chroniques Économie Marchés Entreprises Bourse Immobilier Techno Médias Finances personnelles PME Portifs

Un promoteur du centre-ville se vide le cœur

Vision pour Montréal




PHOTO DAVID BOUQUIN ARCHIVES LA PRESSE
Laurena Vicari, présidente de la société immobilière Povol

RADIO-CANADA MENU

ICI Grand Montréal

À la une En continu Arts Sports

Accueil | Économie | Immobilier

Un promoteur poursuit Valérie Plante

Immobilier


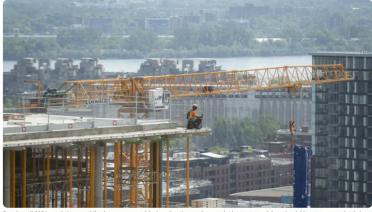


PHOTO ALAIN ROBERTS ARCHIVES LA PRESSE
Chantier du projet immobilier Square Châtelet, au coin du boulevard René-Lévesque et de la rue Atwater, en novembre 2019

Les promoteurs préfèrent payer plutôt que de construire du logement social à Montréal



Depuis avril 2021, un règlement oblige les promoteurs à inscrire dans leur projet un volet logement social ou abordable, notamment destiné aux familles. Mais cette mesure n'a pas eu l'effet escompté.
PHOTO: RADIO-CANADA / ILLUSTRATION

Mise en contexte

The screenshot shows a news article from 'ICI Québec' dated Tuesday, September 12, 2023. The main headline is 'Immeuble controversé à Sainte-Foy : le propriétaire défend la densification'. The article features a photograph of a modern building under construction. A sub-headline reads 'Le droit de veto de 26 personnes'. The text below the photo states: 'Le projet de développement immobilier de plus de 100 logements est tombé à l'eau à Pineroods. Même s'il obtenait le faveur de 75 % des citoyens sondés.' To the right, there is a sidebar with a 'LE DEVOIR' advertisement for dental insurance and another article snippet: 'Un quartier de Lévis bousculé par la densification face au silence du parti au pouvoir'.

Mise en contexte

The screenshot shows a news article from 'ICI Québec' dated Tuesday, September 12, 2023. The main headline is 'Financement des villes : « Pas de marge de manœuvre à Québec », dit François Legault'. The article features a photograph of François Legault. A sub-headline reads 'La ministre Durand lance la balle aux villes pour contrer la crise du logement'. The text below the photo states: 'Le ministre de la Santé, François Legault, a lancé la balle aux villes pour contrer la crise du logement.' To the left, there is a 'LE DEVOIR' advertisement for dental insurance and another article snippet: 'Les villes à la recherche de nouvelles sources de revenus'. Below the main article, there is a section titled 'Financement des infrastructures: les provinces demandent l'aide d'Ottawa' with a photograph of a man speaking.

Mise en contexte

- Peut-on utiliser les leçons du passé pour prévoir le futur?
 - Guider les décisions...
 - ... en tenant compte d'une certaine flexibilité/adaptativité
- Que sait-on :
 - de certains nouveaux phénomènes?
 - des impacts économiques de la densification?
- Prendre appui sur certaines recherches
 - Difficile de généraliser, mais mieux que des constats anecdotiques

Modèle d'économie urbaine

- Modèle d'Alonso (1964), Muth (1969), et Mills (1967, 1972, 1981)
 - Modèle AMM
- Les choix de localisation sont liés à 3 facteurs fondamentaux :
 - Prix du sol
 - Coûts de transport
 - Prix des autres biens
- Relation peut évoluer au fil du temps :
 - Dépréciation / densification
 - Infrastructures publiques

Modèle d'économie urbaine

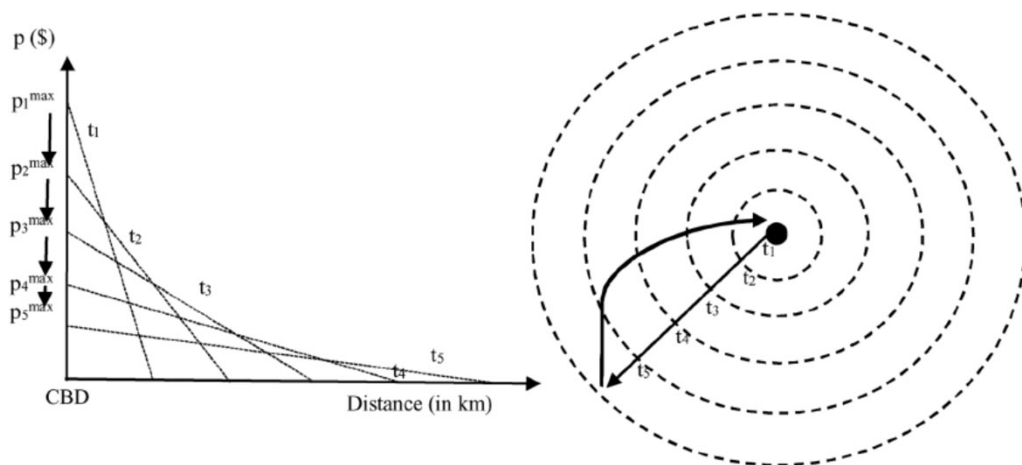


Fig. 1. Conceptual framework – development and redevelopment of cities.

Source : Dubé et al. (2018)

Isoler l'effet des changements

Groupes Traitement/Contrôle:

Choix de comparaison

→ Identifier des biens potentiels comparables

Groupe traitement :

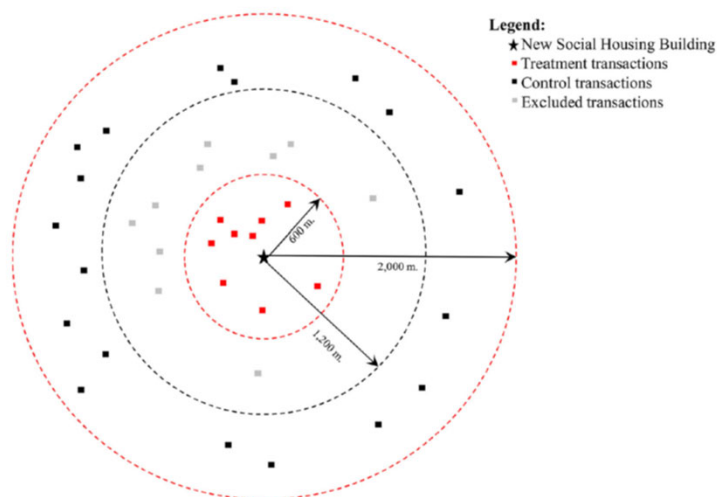
→ Plus susceptible de faire face aux externalités (exposition)
→ Effet est généralement local (600 à 800 m.)

Groupe contrôle :

→ Caractéristiques locales similaires (quartiers)
→ Éviter les effets d'entraînements spatiaux (SUTVA)

Note :

Voir aussi : Pilgram & West (2018); Butts, (2022)



Source : Dubé et al. (2022)

Logements sociaux



Données :

51 128 transactions → 11 999 paires de transactions.

Éliminé si :

- Centile supérieur (99%) ou inférieur (1%)
- Possibilité de *flip* (< 445 jours)

Ajustements :

5 030 paires de transactions.

Éliminé si :

- Hors zones Traitement/Contrôle
- Contrainte environnementale/urbaine

Source : Dubé et al. (2022)

Déterminants de la reconversion

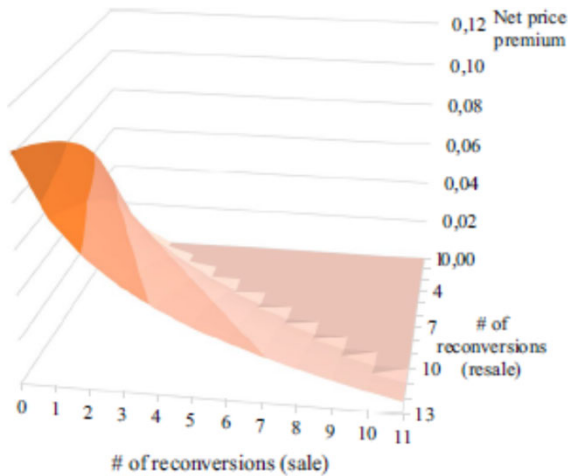
Variables	Model 1		Model 2	
	Coefficient	sign.	Coefficient	sign.
Age (in years)	0.0957	***	0.0839	***
Age ² (in years)	-0.0004	***	-0.0004	***
More than one floor (yes/no)	-0.8006	***	-1.0331	***
More than one dwelling (yes/no)	-0.2249		-0.3767	*
Isolated from the road (yes/no)	2.5709	***	3.2947	***
Ratio of the land value on the total value	2.5249	***	2.2626	***
Lot size (in m ² - log)	0.7849	***	1.2341	***
Length along a public route (in m. - log)	0.7675	***	1.0370	***
Mean lot size (in m ² - log) ‡			0.0148	
Mean length along a public route (in m. - log) ‡			0.4618	**
Mean ratio of the land value on the total value ‡			-2.9839	**
Total number of houses around ‡			0.0051	***
Herfindahl Index (diversity of building vocation) ‡			-2.9548	***
Number of transaction (previous year) ‡			0.0230	*
Number of teardown (previous year) ‡			0.5472	***
Distance to Parliament hill (in m.)			0.0000	
Distance ² to Parliament hill (in m.)			0.0000	
Distance to Université Laval (in m.)			0.0001	
Distance ² to Université Laval (in m.)			-0.0000	**
Distance to Galeries de la Capitale (in m.)			0.0006	***
Distance ² to Galeries de la Capitale (in m.)			-0.0000	***
Constant	-14.9649	***	-19.7845	***
Pseudo-R ²	0.2747		0.3743	
Log-likelihood	-1.559.56		-1.345.28	
χ ² stat.	605.78	***	782.40	***
Moran's I index	0.0006	**	0.0001	
Hosmer-Lemeshow statistic	7.87		7.85	
LROC statistic	0.8708		0.9094	

Legend: ‡ Calculated using the assessment role of the previous year and a 250 m. radius around transactions
 *** p < 0.001; ** p < 0.01; * p < 0.05

Synthèse des résultats

- Plus petites unités (un logement; un étage) ont une plus grande probabilité d'être démolies
- Les résidences avec un grand terrain plus grand ont une plus grande probabilité d'être démolies.
- Les résidences d'une certaine d'années ont une plus grande probabilité d'être démolies.
- Le ratio de la valeur du terrain sur la valeur totale est positivement liée à la probabilité de démolition...
 - ... inverse pour le ratio des unités voisines.
- Environnement dense et diversifié augmente la probabilité de démolition.
- La dynamique du marché est également liée de manière positive à la probabilité de démolition.
- Les reconversions sont plus susceptibles d'apparaître où il y a déjà le phénomène.

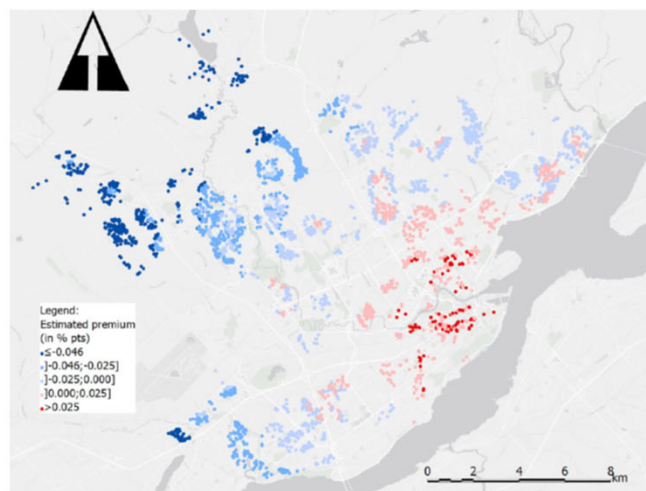
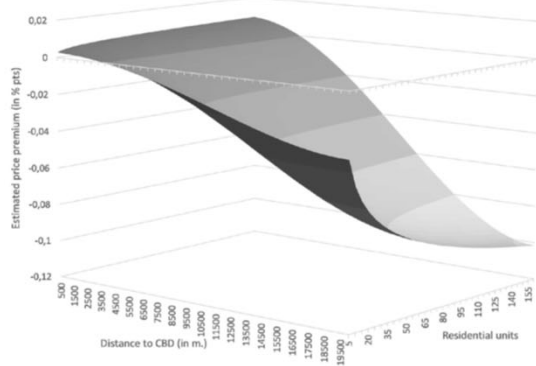
Impact de la reconversion



Synthèse des résultats

- ☐ Globalement, une prime positive est estimée.
 - ✓ Surtout pour le remplacement (1 → 1) de maisons unifamiliales
- ☐ Certaines primes sont liées à la localisation relative.
 - ✓ Effet positif de la construction de lots vacants lorsque vue sur le bâtiment;
 - ✓ Effet positif de la demolition/construction de méga-projets (M → M)
 - ✓ Légère prime negative lors de méga-projets avec vue sur le bâtiment (effet local).
- ☐ Forme de la prime est liée à l'intensité de la reconversion.
 - ✓ Reconversions limitées lorsque vue sur le nouveau bâtiment.
- ☐ Même en variant la taille de la zone contrôle, les résultats sont similaires (robustes).

Logements sociaux



Conclusions :

- Difficile de généraliser l'ATE
- Prix ↑ si < 3,5 km du centre-ville
- Prix ↓ 4% si 10km du centre-ville

Implications pour les politiques publiques

Discussion :

- Variation spatiale de la prime rend difficile les généralisations sur les impacts
- La densification n'apporte pas systématiquement des effets négatifs (NIMBY)
 - Par contre, on peut comprendre les frustrations des résidents directement touchés
 - Système de compensation? Réduction des impacts?
- Intensité des changements n'est pas neutre sur les effets mesurés
- Commencer la reconversion/densification par le centre-ville
 - Assurer une meilleure intégration des développements aux réalités locales
 - Éviter les *one-size-fits-all*

Réflexions:

- Nécessité d'ajuster les règles en fonction des nouvelles réalités / volontés
- La taille du projet a avantage à être ajusté au milieu.
- Le marché réagit peut-être plus vite que le politique : nécessité d'anticiper les changements