



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER



Une société d'Equifax

**La puissance des
données immobilières**

JLR, un chef de file en solutions foncières depuis 1986

Fondation de JLR

1986

www.jlr.ca

Première à offrir un registre de transactions en ligne avec photos, cartographie, outils de comparaison et services d'évaluation.

2000

90% des propriétés aux États-Unis

JLR devient l'un des plus grands distributeurs de données immobilières au Canada.

2006

Vorepass et Lazychamp

Acquisition de technologies principales de prévention de la fraude.

2016

1998

Photos de façades

1,2 million de photos de façades à la fin des années 1990.

2005

Teela

Acquisition de son principal compétiteur au Québec.

2011

Collplan

Rachat de JLR par Félix Laroche et Christian Boivin. Nouvelle acquisition, Collplan, qui se spécialise en transactions commerciales.

2018

Un société d'Equifax

En décembre 2018, JLR inc. devient une société d'Equifax.

JLR

Une société d'Equifax

Aperçu de notre base de données au Québec

Mise à jour quotidienne par l'analyse de jusqu'à
650 000 transactions immobilières par an

4 700 000 propriétés

5 700 000
propriétaires

Plus de 10 400 000
transactions
depuis 1986

35 000 000
de parties prenantes
impliquées dans une
transaction

Guichet unique d'information immobilière

Registre foncier
du Québec

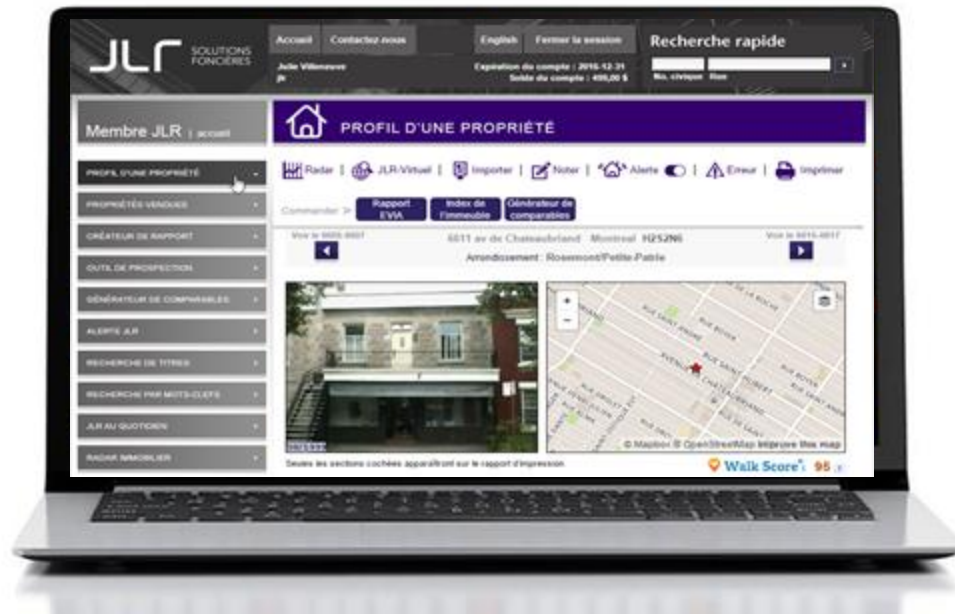
Statistique
Canada

Postes Canada

Municipalités

Données de
proximité

Imagerie
numérique



Fiabilité et mise à jour quotidienne des données



- **Adresse normalisée du bâtiment**
 - Coordonnées géographiques (X, Y)
- **Identification des propriétaires**
 - REQ pour les compagnies
- **Type de transaction, montants et date d'acquisition**
- **Évaluation municipale (terrain et bâtiment)**
- **Description du bâtiment**
 - Catégorie de bâtiment (unifamiliale, duplex, etc.)
 - Type de résidence (bungalow, split, etc.)
 - Superficie habitable
 - Nombre de logements et d'étages
 - Année de construction

Données manquantes et licences de diffusion



- **Données des systèmes MLS**
 - Nombre de chambres à coucher
 - Nombre de salles de bain
- **Données de Zonage**
 - Une demande doit être faite auprès des villes pour chaque terrain
- **Zones inondables**



- **Licences de diffusion académiques**
 - Engagement à respecter un usage déterminé des données
 - Citation de JLR comme source dans la bibliographie dans l'article académique
 - La majorité des demandes sont acceptées

Registre foncier du Québec

JLR collige plus de 50 types de transactions, soit l'ensemble des transactions publiées au Registre foncier du Québec

Ventes immobilières

Préavis d'exercice (avis 60 jours)

Délaissements (reprises de finance)

Hypothèques légales

Avis de retrait de percevoir les loyers

Baux enregistrés

Avis de dé/contamination

Déclarations de copropriétés

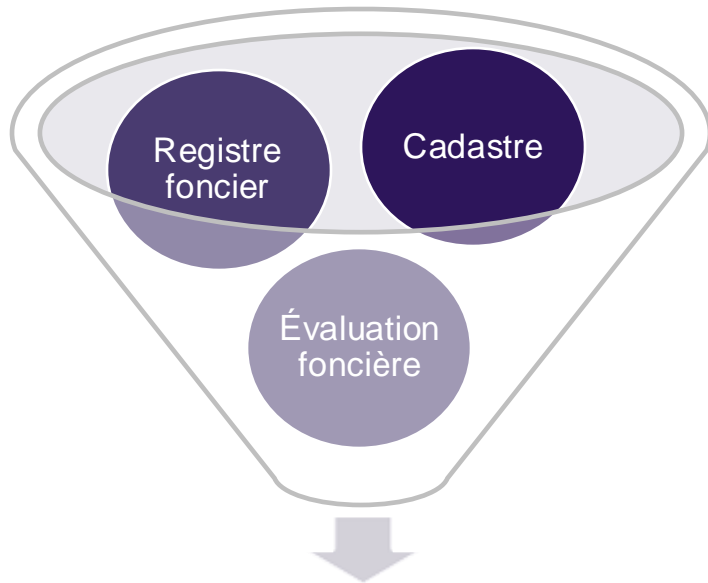
Déclarations de résidences familiales

Ordonnances de blocages

Hypothèques

Transmissions (successions)

Solution complète et personnalisable selon vos besoins



- Évaluation automatisée créée par intelligence artificielle
- Impact des transports en commun
- Analyse géoréférencée
- Indice de prix de ventes pairées
- Cartographie
- Mouvements de population



Profil d'une propriété



Évaluation automatisée



Alerte



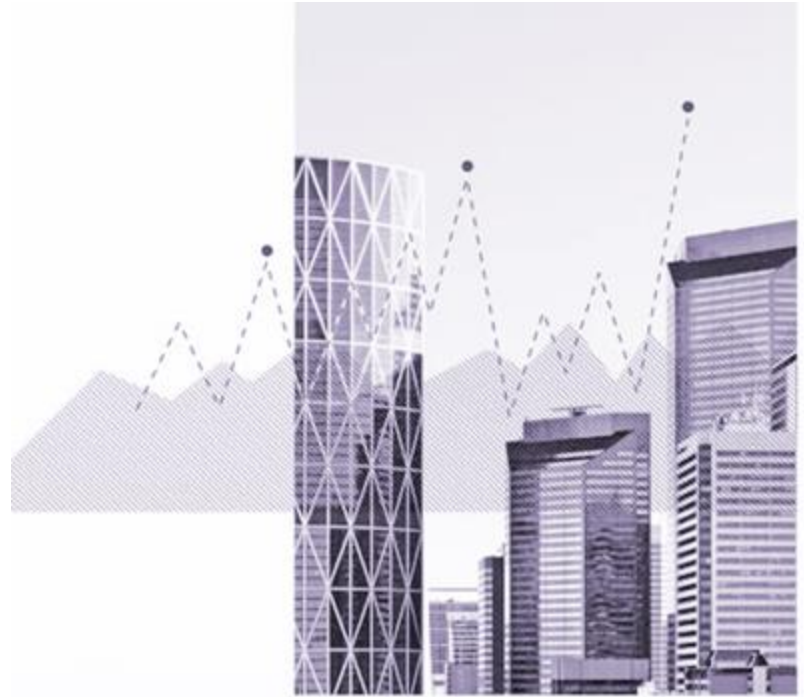
Titre immobilier



Validation des propriétaires

Méthodes de livraison de nos données

- **Portail JLR**
- **Portail personnalisé**
- **API**
- **Fichiers de données brutes**



Des données au profit du...

Domaine financier

- Analyse de risques
- Suivi de portefeuille immobilier
- Développement des affaires
- Prévention de la fraude

Secteur public

- Municipalités ou MRC
- Entreprises de services publics
- Ministères ou agences gouvernementales

Marché immobilier

- Courtage immobilier
- Courtage hypothécaire
- Investisseurs
- Évaluations immobilières

Nos études

Abonnez-vous à notre Centre d'études pour rester informé sur les tendances du marché.

Tendances immobilières

- Rapports mensuels sur le marché immobilier québécois
- Rapports trimestriels

Marché hypothécaire

- Rapport sur le marché 2023

Grands dossiers

- Portraits immobiliers par RMR
- Autres études



Le Radar immobilier



Statistiques mensuelles des transactions au Québec pour juin 2024 : **unifamiliale**

| Prix médian | Volume de ventes | Délaissement (reprise) |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| 425 000\$ | 10 725 | 20 |
| Δ 2023 ^o ↑ 6.3% | Δ 2023 ^o ↑ 6.1% | Δ 2023 ^o nd |
| Δ 12 mois ^o ↑ 5.3% | Δ 12 mois ^o = 0.0% | Δ 12 mois ^o ↑ 35.7% |

1 Choix du SECTEUR **2** Choix du type de PROPRIÉTÉS **3** Choix de la PÉRIODE

Choisir un type Choisir un secteur

2024 Semestriel (2024-S1)

Générer

VENTES IMMOBILIÈRES MAUVAISES CRÉANCES LE SECTEUR

Analyse de secteur (Montréal)



| | |
|--------------------------------------|-----------|
| Prix Médian (2024-06): | 561 250\$ |
| Prix Médian (12 mois) ^o : | 550 000\$ |
| Prix / évaluation (en %): | 139.0 |

The logo consists of the letters 'JLR' in a stylized, white, sans-serif font. The 'J' and 'L' are connected at the top, and the 'R' is positioned to the right of the 'L'.

JLR

The text 'SOLUTIONS FONCIÈRES' is written in a white, sans-serif font inside a white circle. The circle is positioned to the right of the 'JLR' logo.

SOLUTIONS
FONCIÈRES

Une société d'Equifax

1 877 861-5134

info@jlr.ca

www.jlr.ca



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Statistique Canada : données sur le logement

CIRANO – Un Québec en mal de logements
7 novembre 2024



Delivering insight through data for a better Canada



Statistics
Canada

Statistique
Canada

Canada

Le logement à Statistique Canada : un écosystème

Recensement de la population

Programme de la statistique du logement canadien

Enquête canadienne sur le logement

Base de données nationale sur les logements sociaux et abordables

Enquête canadienne sur le revenu

Enquête sur la sécurité financière

Enquête sur la population active



Indice des prix des logements neufs et indice prix des appartements en copropriété neufs

Compte économique du logement

Permis de construction et de démolition et Investissement en construction de bâtiments

Enquête sur l'utilisation des terres et la réglementation municipale connexe

Indice des prix de la construction de bâtiments et de la rénovation résidentielle

Enquête sur les dépenses des ménages

... et aussi : Enquête sur les établissements d'hébergement pour les victimes de violence, Enquête auprès des prêteurs hypothécaires non bancaires, Enquête sur les ménages et l'environnement, Valeur des propriétés

Le continuum du logement

- Le continuum du logement représente l'éventail des types de logement disponibles dans une communauté - des abris d'urgence à l'accession à la propriété. Au sein du spectre, on trouve un assortiment d'options et de logements, chacun étant d'une importance cruciale pour différentes personnes à différents moments de leurs vies.



Graphique du continuum du logement avec l'aimable autorisation de United Way of Halifax (Canada)

- Programmes statistiques basés sur les enquêtes vs données administratives

Enquête canadienne sur le logement (ECL)



Enquête canadienne sur le logement

- L'ECL est une **enquête biennale** qui a commencé en 2018.
- Elle recueille des renseignements auprès des ménages canadiens sur leur **logement, leur communauté et leurs besoins et expériences en matière de logement.**
- Elle fournit des statistiques détaillées et précises sur les ménages occupant des **logements sociaux et abordables.**
- Elle s'inscrit dans l'engagement de la Stratégie nationale sur le logement à l'égard de la production de **renseignements nouveaux, plus nombreux et de meilleure qualité sur le logement** à l'appui de meilleurs résultats en matière de logement pour tous les Canadiens.



*Les renseignements sur le logement sont d'une importance **CLÉ** pour résoudre les difficultés liées au logement*



Thèmes couverts

| Sujet | 2018 | 2021 | 2022 | Sujet | 2018 | 2021 | 2022 |
|--|------|------|------|---|------|------|------|
| Renseignements démographiques et sur les ménages | x | x | x | Liste d'attente pour un logement social et abordable | x | x | x |
| Caractéristiques du logement et mode d'occupation | x | x | x | Intentions de déménager | x | | |
| Frais de logement et hypothèques (propriétaires) | x | x | x | Expérience antérieure de logement subventionné | | x | x |
| Frais de logement et subvention (locataires) | x | x | x | Déménagements forcés (expulsions) et motifs | | x | x |
| Services publics | x | x | x | Bénévolat | x | | |
| Paiements de pensions alimentaires pour les enfants | | | x | Engagement communautaire, satisfaction à l'égard de la vie, satisfaction à l'égard de la communauté | x | x | x |
| Chambreurs et logements accessoires (propriétaires) | x | x | x | Adaptation pour l'accessibilité des logements | x | | |
| Baux de location (locataires) | x | | | Santé générale et mentale | x | x | x |
| Difficultés économiques | x | x | x | Questions d'identification des incapacités | | x | |
| Satisfaction à l'égard du logement et problèmes liés au logement | x | x | x | Itinérance | x | x | x |
| Satisfaction à l'égard du quartier et problèmes liés au quartier | x | x | x | Caractéristiques socioéconomiques | x | x | x |
| Sécurité du quartier et criminalité | x | x | x | Statut d'immigration et de citoyenneté | | x | x |
| Services de proximité | x | | | Répercussions de la COVID-19 | | x | |
| Logement précédent | x | x | x | Accès du ménage aux transports | | | x |

Éclairer les résultats pour les populations cibles de la Stratégie nationale pour le logement

| Populations d'intérêt de la SNL | Caractéristiques de l'ECL |
|---|---|
| Femmes et enfants | Genre, âge, type de ménage |
| Aînés, jeunes adultes | Âge |
| Peuples autochtones | Identité autodéclarée des autochtones |
| Personnes ayant une incapacité * | Indicateurs dérivés basés sur le QII (PDR uniquement) |
| Anciens combattants | Statut d'ancien combattant |
| LGBTQ2+ | Genre, sexe, orientation sexuelle (PDR uniquement) |
| Groupes racisés | Population des minorités visibles |
| Nouveaux arrivants ** | Statut d'immigration |
| Personnes ayant une expérience d'itinérance | Expérience passée d'itinérance (PDR uniquement) |

* Renseignements disponibles uniquement dans l'ECL de 2021, contenu non disponible en 2018 ou 2022

** 2018 : renseignements extraits de la base de données longitudinale sur l'immigration et couplés à l'ECL
2021, 2022 : renseignements recueillis au moyen du questionnaire de l'ECL en plus des données administratives

Stratégie de données de l'ECL

Base de données nationale sur le logement social et abordable (LSA)

- Soutien à l'échantillonnage de l'enquête canadienne sur le logement

Environnement de données de l'ECL

Questionnaire de l'ECL

- Se concentrer sur les lacunes non disponibles dans les données administratives
- Suréchantillonnage des logements sociaux et abordables



Fichiers administratifs

- Fichier de l'univers des logements
 - Données fiscales
 - Base de données longitudinales sur l'immigration
- + Développement d'indicateurs de logement à partir de données administratives (par exemple, les accédants à la propriété)

Possibilités d'intégration avec...

Données sur la santé

Données sur la justice

Données sur l'éducation

Programme de la statistique du logement canadien

Programme de la statistique du logement canadien (PSLC)

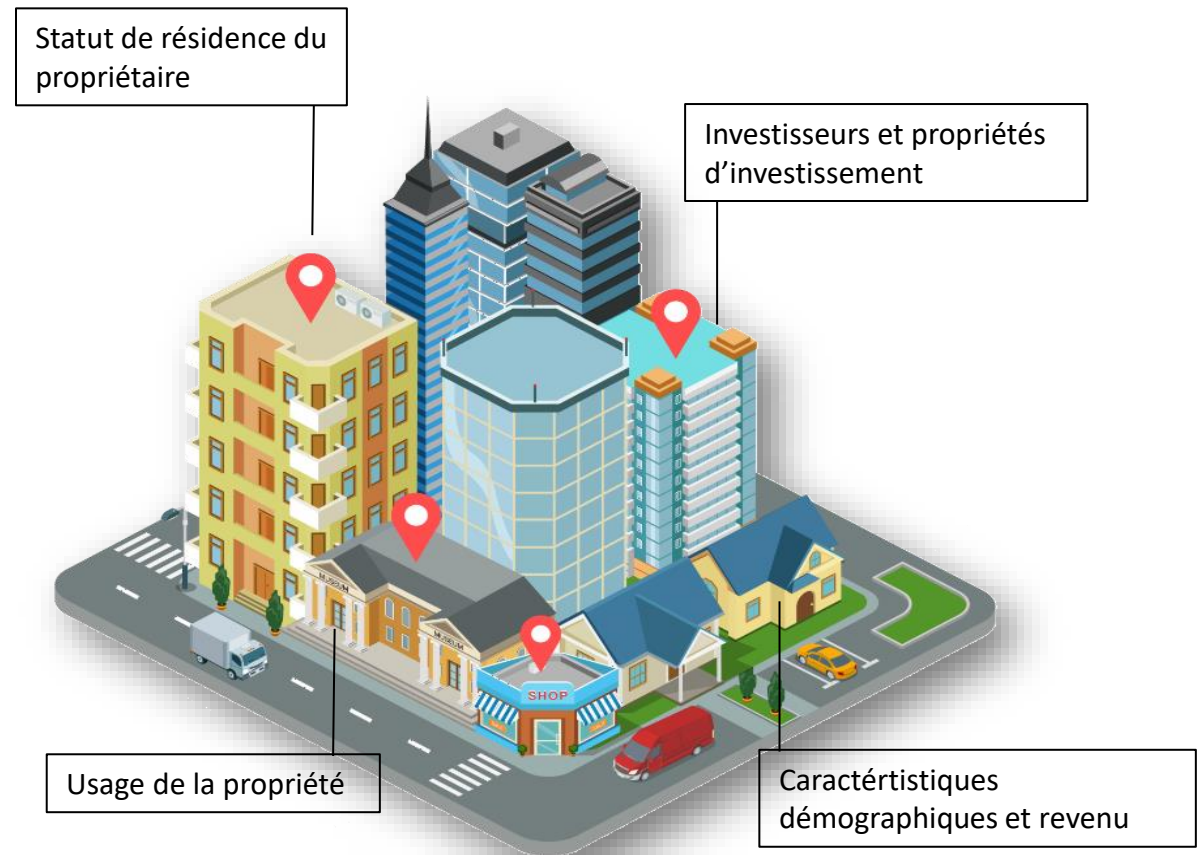


Comprendre le marché

- Statistique Canada a lancé le Programme de la statistique du logement canadien (PSLC) en 2017 dans le but de créer une **base de données sur les propriétés résidentielles**.
- Le PSLC tire avantage de données existantes des provinces et territoires, notamment des **registres fonciers** et des **programmes d'évaluation foncière** pour créer un répertoire complet des propriétés résidentielles au Canada.
- Les propriétés sont liées des données sur les impôts, les entreprises et les immigrants afin de dériver une variété de **caractéristiques des propriétaires**.

Comprendre le marché

- Le PSLC publie maintenant des statistiques **annuelles et désagrégées** sur les caractéristiques des propriétés et de leurs propriétaires.
- **L'intégration de données** permet la création de nouveaux indicateurs et résultats sur le logement.



Variables

Géographies et années de référence



| GÉO | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|----------|------|------|------|------|
| T.-N.-L. | | | ✓ | ✓ |
| Î.-P.-É. | | | | ✓ |
| N.-É. | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| N.-B. | | ✓ | ✓ | ✓ |
| Qc | | | | |
| Ont. | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Man. | | | ✓ | ✓ |
| Sask. | | | | ✓ |
| Alb. | | | | ✓ |
| C.-B. | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| Yn | | | ✓ | ✓ |
| T.N.-O. | | ✓ | ✓ | ✓ |
| Nt | | | ✓ | ✓ |

Caractéristiques des propriétés résidentielles



Type de propriété

Maison (individuelle non attenante, jumelée, en rangée), appartement en copropriété, propriété avec plusieurs unités résidentielles, maison mobile, terrain vacant

Valeur de l'évaluation foncière

Période de construction

Superficie habitable

Superficie habitable totale, valeur médiane de l'évaluation foncière par pied carré

Usage de la propriété

Propriété d'investissement

Nombre de propriétaires

Nombre de ventes sur le marché et hors marché

Prix de vente

Caractéristiques des propriétaires



Statut de résidence

Type de propriétaire

Personnes, entreprises, gouvernements

Revenu

Âge, sexe, type de famille

Caractéristiques des immigrants

Période d'immigration, catégorie d'immigration, pays de naissance

Propriétaires de multiples propriétés

Type d'investisseur

Secteurs du SCIAN et forme juridique des entreprises et des gouvernements

Acheteurs, Statut d'acheteur d'une première propriété de la personne

Ratio prix-revenu

Exemples de résultats

- Ces données peuvent être couplées avec d'autres bases de données pour créer de nouveaux résultats :
 - Lien avec l'historique des données fiscales :
 - [Résultats intergénérationnels en matière de logement](#) et la relation entre la propriété immobilière des parents et la probabilité que leurs enfants deviennent propriétaires à l'avenir;
 - [Les accords de copropriété entre parents et enfants](#) et la transmission indirecte de la richesse immobilière.



Intégration de données

- Statistique Canada travaille présentement sur plusieurs projets qui tirent avantage des **données administratives** et alternatives :
 - Annonces sur les loyers et les logements disponibles ;
 - Données judiciaires sur les expulsions ;
 - Résidents des refuges (itinérance) ;
 - Profil des résidents en logement social et de ceux bénéficiant de programmes d'aide au logement.

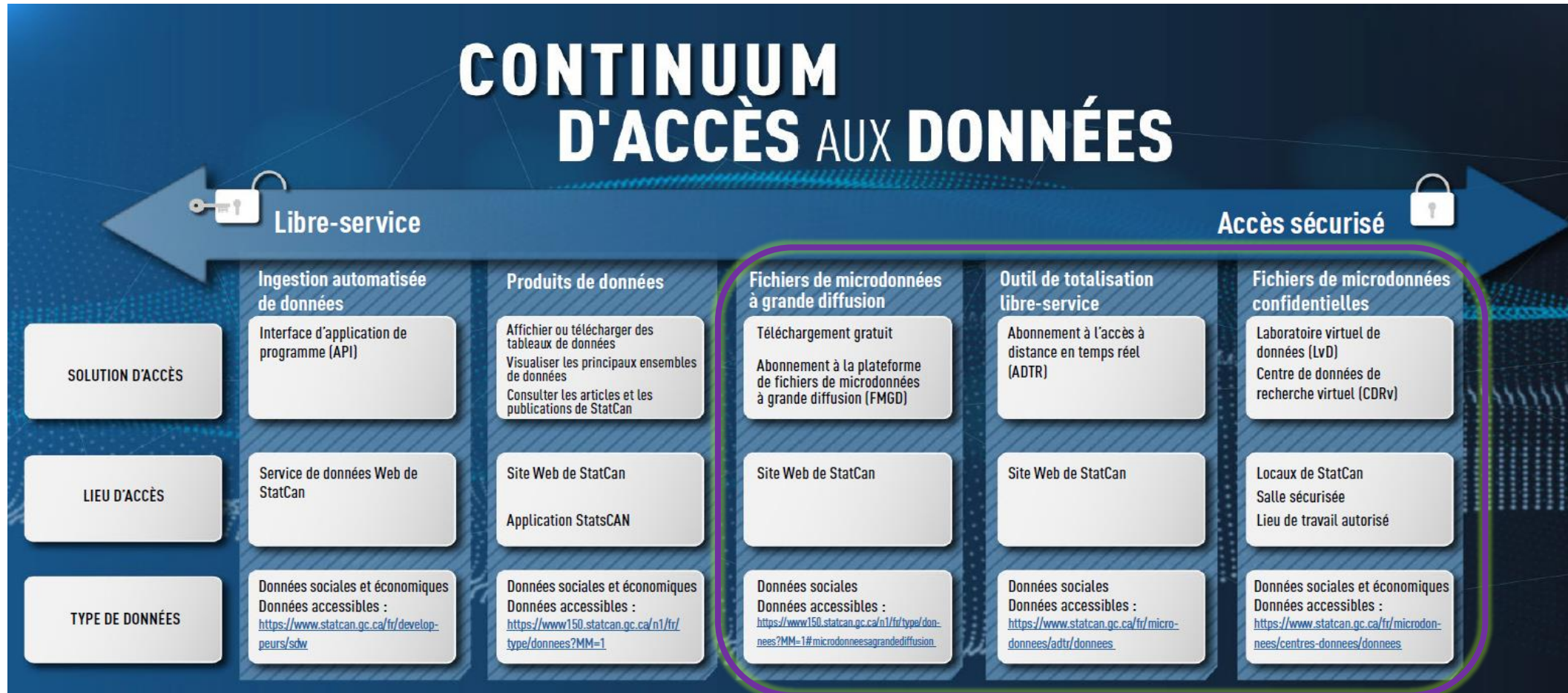


Objectifs

- Objectifs généraux de ces initiatives :
 - Les données administratives et alternatives sont utilisées au lieu des données d'enquête, ou pour les compléter, ainsi que pour soutenir les activités statistiques.
 - Surmonter les limites des méthodes d'enquête traditionnelles (échantillonnage pour des événements rares, suivi longitudinal, diminution des taux de réponse) ;
 - Augmenter la couverture, la fréquence et la granularité.
- Défis et enjeux



Division de l'accès aux données de StatCan



Coordonnées des personnes-ressources

Si vous avez des questions au sujet de l'accès aux données, vous pouvez consulter les ressources suivantes :

Centres de données de recherche

Liste des données disponibles : <https://www.statcan.gc.ca/fr/microdonnees/centres-donnees/donnees>

Communauté d'utilisateurs : <https://www.statcan.gc.ca/fr/microdonnees/centres-donnees/communaute>

Demandes de renseignements ou d'assistance : statcan.dad-apu-dad-uta.statcan@statcan.gc.ca

Fichiers de microdonnées à grande diffusion

Collection de FMGD : <https://www150.statcan.gc.ca/n1/fr/type/donnees?MM=1#microdonneesagrandediffusion>

Demandes de renseignements ou d'assistance : statcan.fmgd-pumf.statcan@canada.ca

Accès à distance en temps réel

Liste des données disponibles : <https://www.statcan.gc.ca/fr/microdonnees/adtr/donnees>

Demandes de renseignements ou d'assistance : statcan.dad-rtra-dad-adtr.statcan@statcan.gc.ca



Statistiques et analyses en ligne

Statistique Canada / Statistics Canada

Rechercher dans le site Web

Sujets | Données | Analyses | Références | Géographie | Recensement | Enquêtes et programmes statistiques | À propos de StatCan | Canada.ca

Accueil | Sujets

STATISTIQUES SUR LE LOGEMENT

Trouvez des données

- Caractéristiques du logement
- Construction résidentielle et investissements
- Coût de l'habitation et abordabilité du logement
- Indices des prix des logements
- Logement et situation dans le ménage
- Taux d'inoccupation

Autres sujets connexes : logement

Indicateurs du marché du logement

Programme de la statistique du logement canadien

Enquête canadienne sur le logement

21,0 milliards de dollars
0,2 % ↑
(variation mensuelle)

Indice des prix de la construction de bâtiments résidentiels
(Deuxième trimestre de 2024)
0,8 % ↑
(variation trimestrielle)

Plus d'indicateurs clés

Qu'arrive-t-il aux prix des maisons neuves au Canada?

Article 6 de 6

Vous souhaitez en savoir plus?

[Portail de statistiques sur le logement](#)

Contient des renseignements sur les sujets suivants :

- Programme de la statistique du logement canadien
- Recensement de la population
- Enquête canadienne sur le logement
- ... et d'autres ressources à Statistique Canada

D'autres questions?

infostats@statcan.gc.ca





Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

Increasing housing supply, strengthening collaboration, and building data capacity

Canadian Open Data Summit
October 31, 2024



CMHC's Data and Research

Our priority is to provide data and research to inform decisions for better housing sector outcomes.

Three key takeaways:

- CMHC collects, acquires and manages large amounts of data.
- We also collaborate with researchers and data professionals around the country on projects to advance our collective understanding of housing in Canada.
- Data and research together are imperative for driving decision-making and we endeavour to address knowledge gaps primarily in the areas of housing supply, housing finance, housing needs and building science and construction.

Data

What do we do?

- We conduct CMHC's housing surveys to enable insights into the state of new home construction and rental housing across the country.
- We make data from our housing surveys broadly available in order to promote market stability, research, as well as support CMHC program development, program administration and measurement.
- We provide key metrics and visualizations to monitor housing conditions in Canada using data from Statistics Canada, Equifax, and other sources.

Who do we work with?

- Various divisions within all sectors of CMHC – to meet their data needs and to coordinate efforts when reaching out to external parties such as those listed below.
- Federal (e.g., Statistics Canada, Housing, Infrastructure and Communities Canada), Provincial, Territorial (e.g. statistical agencies and housing departments), and Municipal organizations (e.g. providers of social and affordable housing).
- Homebuilders, landlords including associations that represent these groups.
- Private sector data providers.

What we deliver

Data Products



Data tables and data visualizations



Reports, publications, press releases



Housing Market Information Portal



Open Government

Data Services



Custom data requests and queries



Analytic/research support, awareness

Data We Collect and Manage

Internal Data



- Starts and Completions Survey
- Market Absorption Survey
- Rental Market Survey
- Condo Apartment Survey
- Social and Affordable Housing Survey – Rental Structures
- Seniors Housing Survey*
- NHS-funded Multi-Unit projects

External Data



Statistics
Canada



- Census of Population
- Statistics Canada Surveys
 - Public Use Microdata Files
 - Real Time Remote Access
 - Research Data Centres & Virtual Data Labs
- Equifax Canada
- Canadian online classified rental listings

*Discontinued; 2021 is last reference period

CMHC's Housing Surveys Program

Frequency: Monthly

Focus: New home construction market, all tenures

- Starts and Completions Survey
- Market Absorption Survey



Starts and Completions Survey and Market Absorption Survey

Highlights

- **When:** Monthly frequency and expanded quarterly survey
- **Where:**
 - Census of all 10,000+ population centres
 - Sample survey in rural centres
- **Scope:**
 - Census of all new housing construction: self-contained and not congregate living
 - Observational survey: unique amongst industrialized nations

Output data product



HMI Portal



Data tables (CMHC's website)

Data

- Count of units started, completed, under construction, length of construction, count of accessory units, conversions and demolitions (CMAs² only), sold and unsold inventory, sale price (both sold and unsold)
- Intended market (freehold, condominium, rental, co-op), price range
- Canada, provincial, CMA, zone, neighbourhood, census tracts

CMHC's Housing Surveys Program

Frequency: Annual

Focus: Rental tenure housing across the housing spectrum

- Rental Market Survey
- Condo Apartment Survey
- Social and Affordable Housing Survey - Rental Structures
- Seniors Housing Survey*



*Discontinued; 2021 is last reference period

Rental Market Survey

Highlights

- **When:** Annually (October)
- **Where:** All urban centres 10,000+ population and rural centres every 5 years
- **Scope:** Sample of row and apartments with 3 or more units
- **How:** Telephone survey, site visits, but obtaining more administrative data
- **Who:** Respondents are landlords, property management companies and/or their on-site representatives

Output data product



HMIP Portal



Data tables (CMHC's website)

Data

- Vacancy rate (VR), turnover rate, average rents, median rents, rent percentiles, rent growth, count of all units, arrears (both units and \$ rent outstanding)
- Dwelling type, bedroom type, age of building, size of building, VR by rent ranges
- Canada, provincial, CMA, zone, neighbourhood, census tracts

Condo Apartment Survey

- Survey conducted in September in certain CMAs. Scope is condominium apartment buildings only and respondents are: condominium board representatives, property management companies and/or their on-site representatives.

Data

- Vacancy rate, average rent, condo unit count, rental condo unit count, proportion of condo apartment stock that is rented
- Apartment only, bedroom type, size of building
- Select CMAs, submarket levels (condo zones)

Output data product



Data tables (CMHC's website)

Social and Affordable Housing Survey

Rental Structures

- Annual survey (from April to July) in which a 10-year survey cycle is funded by NHS. Scope is census of all structures with at least one subsidized unit (all areas of Canada) and respondents are: provincial and municipal housing bodies, non-profit entities, property management companies and/or their on-site representatives.

Data

- Unit counts, vacancy rate, average rent, rental mix, building condition, repairs needed, accessibility features, targeted populations
- Bedroom type, size of building, age of building, management type
- Canada, province, centre level, including rural

³Except SAHS-RS data which is not disseminated via HMIPortal

Canadian Housing Survey

Highlights

- **When:** Bi-annually
- **Where:** Across the 10 provinces
- **Scope:** Sample of private dwellings excluding collective residences, institutions, military camps and Indigenous reserves; oversamples social and affordable households
- **How:** Survey is conducted by Statistics Canada in partnership with CMHC, using an electronic questionnaire with combined mail/telephone/SMS follow up
- **Who:** The household member with the most knowledge of household's housing situation is requested to respond

Output data product



Microdata in the Federal Data Research Centre/Research Data Centre network



Data tables (CMHC's website and STC's website); Custom requests



Public Use Microdata File

Data

- Housing conditions, needs and experiences in market and social and affordable housing
- Dwelling and neighbourhood satisfaction
- Impact of housing on well-being
- Waitlist information for subsidized housing
- Past experience of eviction and homelessness
- Older adults and population aging

Market Insights

What do we do?

- We work with housing industry participants and internal business partners to identify analysis needs related to challenges in the housing system.
- We develop insights and advice that meet the needs of our clients and address knowledge gaps in the housing system.
- We advance the dialogue within the housing industry and provide our expertise to support decision making both within and outside of CMHC.
- We improve processes, build our learning and development, and adopt leading practices to optimize the way we work and keep our people engaged.

Why do we do it?

- To deepen our knowledge on housing markets and better understand the people who consume our work.
- To create objective insights and provide sound advice that will impact key areas of the housing sector.
- To motivate housing participants to act and help CMHC deliver our products and programs.
- To efficiently deliver our products and expertise in the best work environment possible.

What we deliver

Publications



Housing Market Outlook
(HMO)



Rental Market Report
(RMR)



Housing Supply Report
(HSR)



Northern Housing Report
(NHR)



Housing Market Insights
(HMI) & Other Reports

Continuous Analysis



Media interviews



Client presentations



Economic updates to
CMHC Board

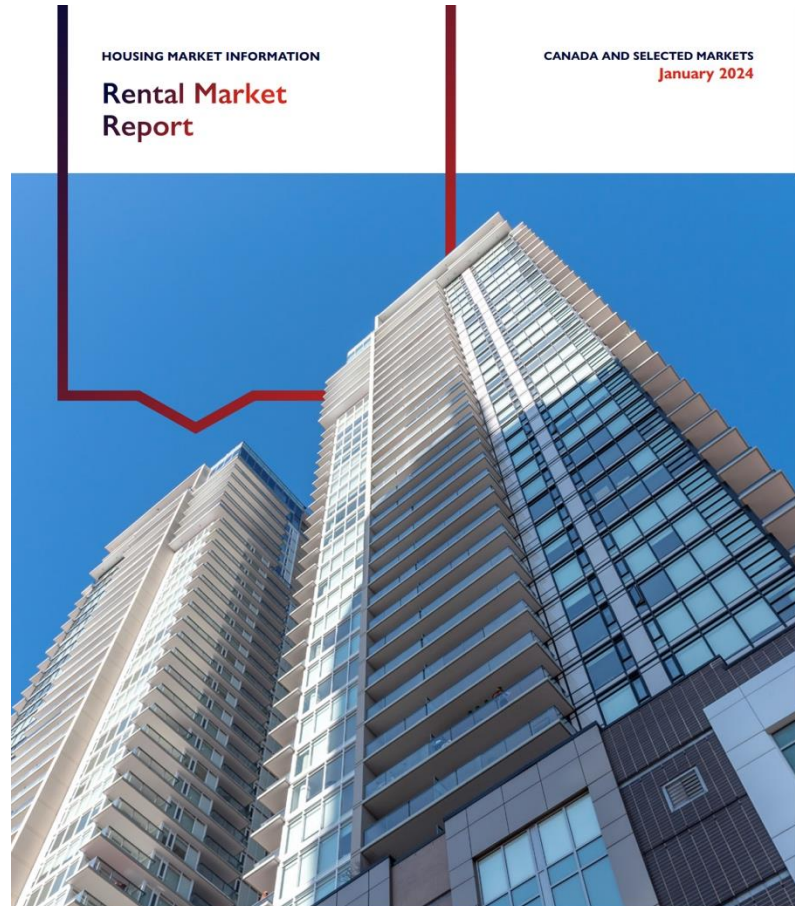


Briefing notes



Support to Chief
Economist Team

Rental Market Report (RMR)



- Annual publication providing analysis and insights on major private rental markets across Canada.

Highlights from the 2024 Rental Market Report

- **City-Specific Market Trends:** Toronto, Montréal, Calgary and Edmonton witness significant declines in vacancy rates, while Vancouver and Ottawa maintain stability. Rent growth accelerates in major markets, with Calgary and Edmonton experiencing the sharpest increases.
- **Affordability Decline:** Rent growth outpaces wage growth, decreasing affordability. Lower-income renters face below-average vacancy rates for more affordable units in major cities, compounding the affordability challenge.

To request an alternate format, please contact us at:
1-800-668-2642
contactcentre@cmhc.ca

700 Montreal Road,
Ottawa, ON K1A 0P7

Subscribe
cmhc.ca/housingupdates

Canada



Housing Supply Report



- A bi-annual publication providing insights into new housing supply in Canada's major cities and urban areas

Important topic areas covered in our most recent edition include:

- Housing starts in 2023 by housing type
- Government programs aimed at increasing rental supply
- Factors contributing to longer construction timelines, highlighting supply-side challenges

CMHC Research

What we do

- Improve understanding of opportunities and barriers to affordability across the housing continuum
- Coordinate with internal and external partners on our research plan
- Create and mobilize data, evidence and insights
- Provide timely, relevant and authoritative advice within CMHC and to our partners

Who we work with

- Federal, provincial, territorial, and municipal governments and departments
- Indigenous partners and organizations
- Developers, builders and associations
- Not-for-profit housing providers
- Financial institutions
- Academia, research institutions, think tanks
- Divisions across CMHC

Housing Supply and Demand



Identify and forecast drivers, trends in market housing demand, supply gaps and affordability imbalances

Recent work:

- Identified causes of higher rents in Real Estate investment Trusts (REIT): about 77% of the differences in rents are due to investment strategy rather than unfair rent pricing; another 14% of difference is explained by more often inclusion of utilities in REIT's rents (based on study of Montreal)
- [Understanding filtering: Long Term Strategy for New Supply](#)
- [Municipal Land Use Regulations and Housing Affordability](#)

Upcoming publications

- Practices to preserve affordable housing: a case-study approach
- Measuring demand and supply of social and affordable housing

Continued work:

- Further understanding filtering in Canadian context: Vacancy chains and spillover effects
- Further understanding the relationship between municipal land use regulation and housing supply

Housing Finance



Understanding barriers and solutions to improve access to financing while ensuring the stability of the housing finance system

Recent work:

- [Residential Mortgage Industry Report](#) (Spring 2024)
- [Exploring Environmental, Social, and Governance Performance Measurement in the Housing Sector](#)
- [Canadian Rental Housing Developers Survey](#)

Work underway and upcoming:

- Residential Mortgage Industry Report (Fall 2024)
- Comprehensive multi-unit housing financial landscape
- Impact of financing conditions on rental development and rents
- Assessment of international MLI policy, underwriting and pricing

Residential Mortgage Industry Report (RMIR)

The Residential Mortgage Industry Report is a bi-annual, economic analysis of the residential mortgage industry in Canada.

This report:

- provides a whole market view from origination to funding, covering insured and uninsured mortgages from all lender types
- consolidates information from a variety of sources to provide further insights into the evolving mortgage landscape
- provides insight to a number of emerging trends in the Canadian residential mortgage industry



Building Science & Construction Innovation



Understanding how scientific and technological innovation across the building life cycle can and is applied to deliver more and better housing

Critical Questions:

- What challenges across building lifecycle need to be addressed?
- What is the potential of building science and construction innovation to address challenges in the housing system?
- How can adoption of innovation across the building lifecycle be encouraged?

Work underway:

- Working with vendors for permit-ready design packages for the Housing Design Catalogue initiative
- Identifying cost-optimized retrofit pathways for Multi-unit Residential Buildings (MURBs)
- Market study of resilience technologies for Canadian housing
- Flood policy best practices and impacts on vulnerable populations

Housing Needs



Understanding housing needs, with a focus on affordability and barriers to meeting housing needs

Recent work:

- [2022 Canadian Housing Survey results](#)
- [Housing Transitions and Systemic Barriers](#)

Upcoming publications

- Annual and long-term flows in and out of Core Housing Need (*upcoming publication*)
- Housing Hardship measure (*upcoming publication*)

Work underway:

- Redefining the scope of this HUB to align with new Housing Knowledge and Expertise functional strategy
- Further analysis of 2022 CHS data on housing needs



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER

À propos de l'importance des données de transactions immobilières en recherche...

Jean Dubé, Ph.D.

Professeur titulaire, ÉSAD

Montréal, le 7 novembre 2024



UNIVERSITÉ
LAVAL

Faculté d'aménagement,
d'architecture, d'art et de design
École supérieure d'aménagement
du territoire et de développement
régional



Introduction

- ❑ Utilité des données de transactions immobilières
 - ❑ Analyse des politiques publiques (aménagement et développement)
- ❑ Des exemples d'applications
 - ❑ Les infrastructures autoroutières
 - ❑ Le transport en commun
 - ❑ La densification urbaine
 - ❑ Le logement social
 - ❑ Lignes de transmission électrique
- ❑ Des opportunités... et des défis
 - ❑ Collaborations de recherche?

Utilité des données immobilières

Une perspective recherche

- ❑ Comment aménager les villes?
 - ❑ Évaluer « l'acceptabilité sociale » des aménités spatiales
- ❑ Mesurer la « volonté-de-payer »
 - ❑ Mesure des externalités urbaines/rurales à partir de la méthode des **préférences révélées**
 - ❑ Absence de marché → difficulté à identifier la valeur monétaire
 - ❑ Approche hédonique
 - ❑ Informations sur les valeurs immobilières.
 - ❑ Nécessite les prix de vente (final) des biens immobiliers
 - ❑ Défi : assurer une interprétation causale
 - ❑ Méthodes d'identification appropriées

Des exemples d'applications

Les infrastructures routières

LA PRESSE La Presse, mardi 29 octobre 2024 Montréal 11°C

ACTUALITÉS INTERNATIONAL DIALOGUE CONTEXTE **AFFAIRES** SPORTS AUTO ARTS CINÉMA SOCIÉTÉ GOURMET

Chroniques Économie Marchés Entreprises Marché immobilier Techno Médias Finances personnelles PME Portfolios

ÉCONOMIE

Budget du Québec

Les routes devant le transport collectif



PHOTO MARTIN CHAMBERLAND, ARCHIVES LA PRESSE

RADIO-CANADA MENU

INFO

À la une En bref En continu ICI RDI Vidéos Mon fil

Accueil | Info | Politique | Politique provinciale | Tout sur le 3e lien Québec-Lévis

Troisième lien : la décision de Legault était prise depuis des mois

184



Des démarches pour relancer le projet de troisième lien entre Québec et Lévis ont débuté des mois avant l'annonce officielle. François Legault semblait avoir pris sa décision depuis longtemps.

PHOTO : LA PRESSE CANADIENNE / JACQUES BOISSINOT

RADIO-CANADA MENU

INFO

À la une En bref En continu ICI RDI Vidéos Mon fil

Accueil | Info | Économie | Transports | Tout sur le 3e lien Québec-Lévis

Troisième lien : Lévis accusée de faire une lecture tendancieuse de son étude économique

191



Le troisième lien consistera en un tunnel bitube.

PHOTO : SITE DU RÉSEAU EXPRESS DE LA CAPITALE

Des exemples d'applications

Les infrastructures routières

Transportation Research Part D 97 (2021) 102945



ELSEVIER

Contents lists available at [ScienceDirect](#)

Transportation Research Part D

journal homepage: www.elsevier.com/locate/trd



Investigating the economic impact of noise barriers on single-family housing markets

Yves-Bryand Yao^a, Jean Dubé^{b,1}, Mathieu Carrier^{c,d}, François Des Rosiers^b

^a MA Regional and Urban Planning, Université Laval, Québec, Québec G1V 0A6, Canada

^b Université Laval, Québec, Québec G1V 0A6, Canada

^c INRS-UCS, Montréal, Québec H2X 1E3, Canada

^d Direction de la planification et de la mobilité durable, Ministère des Transports du Québec (MTQ), Québec, Canada

ARTICLE INFO

Keywords:

Noise barrier
Public policy evaluation
Difference-in-differences estimator
Matching estimator
Exploratory analysis
Noise

ABSTRACT

Noise has important consequences on health, and these impacts are internalized into real estate prices. From a landscape and public policy perspective, the construction of noise barriers appears to be an effective solution to reduce the impact of negative externalities. However, barriers also create local negative externalities for owners, such as a reduction in sunshine hours and visual encumbrance. The aim of the paper is to investigate the local net effect of noise barriers for the Greater Montreal area using single-family house transactions between 2000 and 2017. The analysis is based on a matching methodological framework with a difference-in-difference approach applied on various noise levels along highway segments. The estimated net impact appears to be place-dependent, with a price premium being assigned to houses located closer to the core of the metropolitan area. This conclusion points towards considering those specificities when authorities aim at implementing such an infrastructure.

CANADIAN JOURNAL
OF REGIONAL SCIENCE

REVUE CANADIENNE DES
SCIENCES RÉGIONALES



LE SILENCE EST D'OR... MAIS QUE VAUT L'OR? IMPACT DE LA PROXIMITÉ AUX AXES ROUTIERS SUR LES VALEURS RÉSIDENTIELLES UNIFAMILIALES À QUÉBEC, 1993-2004

Yves-Bryand Yao, Jean Dubé, David Lubala

Yves-Bryand Yao

Candidat à la maîtrise en ATDR
École supérieure d'aménagement
du territoire et de développement
régional, Université Laval
bi-goore-yves-bryand.yao.1@ulaval.ca

Jean Dubé

Professeur agrégé
École supérieure d'aménagement
du territoire et de développement
régional, Université Laval
jean.dube@esad.ulaval.ca

David Lubala

Diplômé au baccalauréat
en économique, Université Laval

Soumis: 15 juillet 2019

Accepté: 9 décembre 2019

Résumé:

La théorie hédonique stipule que les externalités sont internalisées dans le prix de vente des biens immobiliers. Pour la proximité aux autoroutes, le défi est de taille puisque ces infrastructures génèrent à la fois des effets positifs, une amélioration de l'accessibilité, mais également des effets négatifs, notamment sur la santé des individus. En utilisant les informations sur le marché immobilier, il est possible de recouvrer la prime nette exprimant l'équilibre entre ces deux types d'externalités. L'article propose de développer une approche permettant d'isoler la prime, ou volonté de payer, associée aux externalités négatives liées à la proximité des grands axes routiers. Une application est développée pour le territoire de la ville de Québec à partir d'une analyse par appariement des transactions résidentielles unifamiliales entre 1993 et 2004. Les résultats montrent que, selon le type d'infrastructure, une trop grande exposition aux externalités négatives engendre une baisse de la valeur variant entre 6 % et 14 % du prix moyen. Ces résultats soulignent la présence d'une forme d'iniquité environnementale liée à une trop grande proximité aux axes routiers.

Mots clés: Externalités négatives, Infrastructures de transport, Immobilier, Méthode d'appariement.

JEL: C21, D12, D62, R31, R41

Remerciements: Les auteurs tiennent à remercier la Chambre immobilière de Québec, ainsi que François Des Rosiers et Marius Thériault pour nous avoir donné un accès aux données de transactions.

Des exemples d'applications

Le transport en commun

LA PRESSE La Presse, mardi 29 octobre 2024 Montréal 11°C


ACTUALITÉS INTERNATIONAL DIALOGUE CONTEXTE AFFAIRES SPORTS AUTO ARTS CINÉMA SOCIÉTÉ GOURMET

Chroniques Éditoriaux Caricatures Analyses National Politique Grand Montréal Régional Justice et faits divers

ACTUALITÉS

Budget du Québec 2024

Le « flou » autour des investissements en transport collectif inquiète



RADIO-CANADA MENU

Ohdio

À la une Radios Balados Rechercher Mon OHdio

Première heure | Mercredi 13 mars 2024 : Clinique pour la santé cérébrale et budget 2024-2025

Budget 2024-2025 : les transports en commun délaissés?

Mercredi 13 mars 2024

Lancer l'écoute 5 min



À Québec, le RTC dépense 8,09 \$ pour chaque kilomètre parcouru par ses autobus, ce qui représente 22 % de plus que la moyenne canadienne, selon l'étude.
PHOTO : Radio-Canada / Olivia Laperrière-Roy

RADIO-CANADA MENU

ICI Québec

À la une En continu Arts Sports Vidéojournal 3e lien Tramway de Québec FAQ

Accueil | Politique | Politique municipale | Tramway de Québec

Duhaime, Ouellet et Bertrand demandent la fin du tramway devenu « hors de contrôle »

51



Martine Ouellet et Guy Bertrand ont tenu un point de presse au sujet de la nouvelle proposition de tramway du maire Bruno Marchand.
PHOTO : RADIO-CANADA / SYLVAIN ROY-ROUSSEL



Anticipation and post-construction impact of a metro extension on residential values: The case of Laval (Canada), 1995–2013

Nicolas Devaux^{a,*}, Jean Dubé^b, Philippe Apparicio^c^a UQAR (Université du Québec à Rimouski), Département Société, Territoire et Développement, Rimouski, QC, Canada^b Université Laval, École Supérieure d'Aménagement et de Développement, Québec, QC, Canada^c INRS (Institut National de Recherche Scientifique), Montréal, QC, Canada

ARTICLE INFO

Keywords:
 Hedonic pricing model
 Public transportation
 Housing values
 Spatial difference-in-differences (SDID) estimator
 Repeated sales approach
 Spatiotemporal analysis

ABSTRACT

The application of hedonic pricing models has a long history in estimating the externalities associated with urban infrastructure, such as public transportation. However, results accuracy crucially depends on methodological and empirical considerations such as: i) presence of spatial latent component (spatial autocorrelation); ii) temporal breaks related to different periods over which the infrastructure is built; and iii) heterogeneity of the effect along the line and stations. This paper aims to assess the impact of Montréal's metro extension to the suburb city of Laval (announced in 1998 and started operating in 2007). A spatial difference-in-difference (SDID) estimator based on a repeated sales approach is used to isolate the impact of the proximity to the new infrastructure on single-family house prices depending on the implementation phases and the stations. The results suggest that among the three new infrastructures, only one shows a positive impact of proximity after the first operation of the transit service. The study results tend to relativize the sometimes high expectations in terms of economic impacts of such a project, at least for residential properties.

Transportation Research Part A 54 (2013) 49–66

Des exemples d'applications Le transport en commun

Transportation Research Part B 64 (2014) 24–40



Contents lists available at ScienceDirect

Transportation Research Part B

journal homepage: www.elsevier.com/locate/trb

A spatial Difference-in-Differences estimator to evaluate the effect of change in public mass transit systems on house prices

Jean Dubé^{a,*}, Diègo Legros^b, Marius Thériault^c, François Des Rosiers^d^a Université du Québec à Rimouski (UQAR), 300, Allée des Ursulines, Rimouski G5L 3A1, Canada^b Université de Bourgogne, 2, Boulevard Gabriel, 21066 Dijon Cedex, France^c Université Laval, 2325, rue des Bibliothèques, Pavillon Félix-Antoine-Savard, Québec G1V 0A6, Canada^d Université Laval, 2325, rue de la Terrasse, Pavillon Palasis-Prince, Québec G1V 0A6, Canada

ARTICLE INFO

Article history:
 Received 22 July 2013
 Received in revised form 26 February 2014
 Accepted 27 February 2014

Keywords:
 Mass transit
 Policy evaluation
 Hedonic pricing model
 Difference-in-Differences estimator
 Spatial econometrics

ABSTRACT

Evaluating the impact of public mass transit systems on real-estate values is an important application of the hedonic price model (HPM). Recently, a mathematical transformation of this approach has been proposed to account for the potential omission of latent spatial variables that may overestimate the impact of accessibility to mass transit systems on values. The development of a Difference-in-Differences (DID) estimator, based on the repeated-sales approach, is a move in the right direction. However, such an estimator neglects the possibility that specification of the price equation may follow a spatial autoregressive process with respect to the dependent variable. The objective of this paper is to propose a spatial Difference-in-Differences (SDID) estimator accounting for possible spatial spillover effects. Particular emphasis is placed on the development of a suitable weights matrix accounting for spatial links between observations. Finally, an empirical application of the SDID estimator based on the development of a new commuter rail transit system for the suburban agglomeration of Montréal (Canada) is presented and compared to the usual DID estimator.

© 2014 Elsevier Ltd. All rights reserved.



Contents lists available at ScienceDirect

Transportation Research Part A

journal homepage: www.elsevier.com/locate/tra

Commuter rail accessibility and house values: The case of the Montreal South Shore, Canada, 1992–2009[☆]

Jean Dubé^{a,*}, Marius Thériault^b, François Des Rosiers^c^a Département sociétés, territoires et développement, Université du Québec à Rimouski (UQAR), 300 allée des Ursulines, Rimouski, Québec, Canada^b Université Laval, École supérieure d'aménagement du territoire et de développement régional, Pavillon Félix-Antoine-Savard, 2325, rue des Bibliothèques, Québec, Québec, Canada^c Université Laval, Faculté des sciences de l'administration, Pavillon Palasis-Prince, 2325, rue de la Terrasse, Québec, Québec, Canada

ARTICLE INFO

Article history:
 Received 28 February 2013
 Received in revised form 12 June 2013
 Accepted 18 July 2013

Keywords:
 Commuter train
 Public transportation
 Hedonic price model
 Difference-in-differences estimator
 Spatio-temporal analysis
 Policy evaluation

ABSTRACT

While public transportation (PT) plays a crucial role in the social and environmental dimensions, its impacts on the location rent remain poorly known. However, there is a strong connection between PT infrastructures and real estate markets since the former may generate externalities that can influence sales prices. This paper aims at estimating the actual effect of implementing a commuter train service between a major city (Montreal, Canada) and its southern periphery occurring in 2000–2003. Using a difference-in-differences (DID) estimator in the hedonic price model for single-family house sales between 1992 and 2009, the paper estimates the direct marginal price impact of a new commuter train service following changes in access to stations. Results suggest that the opening of a new commuter train service on the Montreal South Shore generates a location premium for houses located in the stations' vicinity (as measured through walking distance and car driving time) as opposed to houses that do not experience any improvement in accessibility to the commuter train service, either in space or in time. In addition, the new service raises property tax income for involved municipalities by several million dollars a year through enhanced property values.

© 2013 Elsevier Ltd. All rights reserved.

Des exemples d'applications

Le transport en commun

Transportation Research Part A 45 (2011) 46–62



ELSEVIER

Contents lists available at ScienceDirect

Transportation Research Part A

journal homepage: www.elsevier.com/locate/tra



Journal of Transport Geography 72 (2018) 258–269



ELSEVIER

Contents lists available at ScienceDirect

Journal of Transport Geography

journal homepage: www.elsevier.com/locate/jtrangeo



Economic impact of a supply change in mass transit in urban areas: A Canadian example

Jean Dubé^{a,*}, François Des Rosiers^b, Marius Thériault^b, Patricia Dib^b

^a UQAR, Canada

^b Université Laval, Pavillon Félix-Antoine-Savard Québec, Canada G1K 7P4

ARTICLE INFO

Article history:

Received 22 May 2009

Received in revised form 18 August 2010

Accepted 17 September 2010

Keywords:

Policy evaluation
Rapid bus transit
Public transportation
Hedonic price model
Difference-in-differences estimator
Economic impact

ABSTRACT

This paper aims at estimating the economic impact of a supply change in the bus transit service in a Canadian city of medium size. By using a quasi-experiment approach and a difference-in-differences (DID) estimator, it evaluates the impact of the introduction of a rapid bus transit (RBT) in Quebec City (Canada) through a spatio-temporal analysis of house price variations. The hedonic price model shows that the new service generates an increase in house price ranging from 6.9% to 2.9%, for those properties located close to the service corridor where the population is quite dense and where the service was offered initially. Using sales transaction data and municipal assessment records from 1997, the effect on price is translated into an economic impact for the whole region. The paper shows that the improvement in public transit supply generates, for Quebec City, a significant fiscal impact estimated to \$6 M and a plus-value for properties owners close to \$35 M over 12 years. Finally, the implications of this kind of analysis for urban planning and development are discussed.

© 2010 Elsevier Ltd. All rights reserved.

Exploring difference in value uplift resulting from new bus rapid transit routes within a medium size metropolitan area

Jean Dubé^a, Eugénie Andrianary, François Assad-Déry, Janie Poupart, Justine Simard

École supérieure d'aménagement et de développement (ÉSAD), Université Laval, Pavillon Félix-Antoine-Savard, Québec, Québec G1V 0A6, Canada



ARTICLE INFO

Keywords:

Location Rent
Bus Rapid Transit
Hedonic Approach
Difference-in-differences (DID) Estimator

JEL codes:

C10
C51
C54
R30
R40

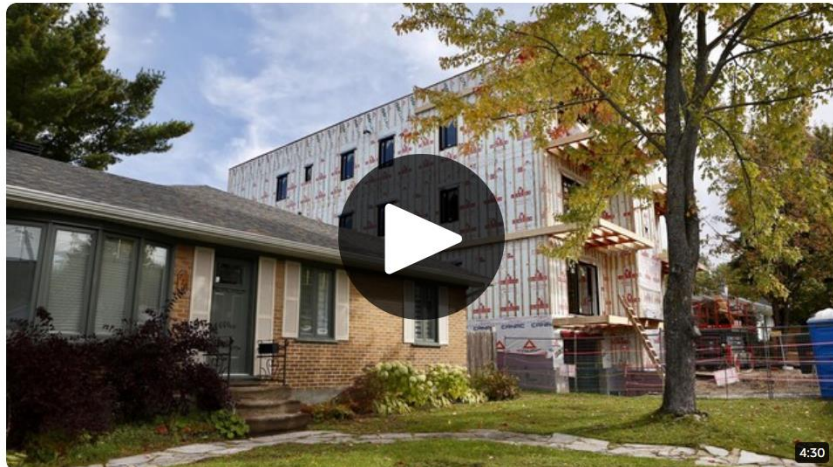
ABSTRACT

Studies have already attempted to measure the impact of the development of a new bus rapid transit (BRT) route on real estate values. So far, results have proven to be generally positive, while the impact varies considerably among cities. One of the reasons explaining such heterogeneity is based on the fact that empirical analyses are conducted for different cities using different methodologies. The paper proposes to deal with two main questions: is the impact of new BRT routes similar over different routes within a given metropolitan area? If not, is the variation of the estimated impact for different BRT routes related to the characteristics of their stops? The empirical analysis is conducted using information on the implementation of seven distinct BRT routes between 1992 and 2011. Using information on single-family housing transactions in the Québec metropolitan area (Canada) between 1986 and 2015 with a difference-in-differences (DID) estimator using a repeated sales approach for seven distinct BRT routes, the empirical investigation reveals that the impact varies between routes and, when significant, the impact is spatially concentrated. An exploratory analysis shows that there exists some statistical relation between characteristics of the stops along the routes and the impact estimated.

Des exemples d'applications

La densification

Immeuble controversé à Sainte-Foy : le propriétaire défend la densification



Un immeuble de 14 mètres pousse sur la rue Terrasse Laurentienne, à Sainte-Foy, au grand dam des résidents du secteur.

PHOTO : RADIO-CANADA / DANIEL COULOMBE

Densification à Sainte-Foy : des résidents exigent un dédommagement



Des résidents de la rue Terrasse Laurentienne ont dénoncé la « densification violente » de leur quartier au conseil municipal lundi soir.

PHOTO : RADIO-CANADA / DANIEL COULOMBE

Le développement fulgurant soulève des questions à Lévis



De nombreuses tours à logements ont poussé dans le secteur de Saint-Romuald à Lévis au cours des dernières années.

PHOTO : RADIO-CANADA / BRUNO GIGUÈRE

Des exemples d'applications

La densification

Journal of Housing and the Built Environment
<https://doi.org/10.1007/s10901-023-10041-1>

ARTICLE



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

Jean Dubé¹ · Maha AbdelHalim² · François Des Rosiers¹ · Nicolas Devaux³

Received: 2 April 2022 / Accepted: 22 April 2023

© The Author(s), under exclusive licence to Springer Nature B.V. 2023

Abstract

Residential reversion 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 Quebec 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 reversion as well as to the density of the reconversions. Results show no negative significant effects, 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 reversion · Hedonic pricing model · Difference-in-differences estimator · Repeated sales · Single family houses

Land Use Policy 76 (2018) 686–696

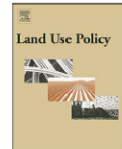


ELSEVIER

Contents lists available at ScienceDirect

Land Use Policy

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



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

Jean Dubé*, Sarah Desaulniers, Louis-Philippe Bédard, Antoine Binette, Emmanuelle Leblanc

École supérieure d'aménagement et de développement (ÉSAD) Université Laval 2325, rue des Bibliothèques, Pavillon Félix-Antoine-Savard, Québec, Québec, G1V 0A6, Canada



ARTICLE INFO

Keywords:

Demolition
Gentrification
Densification
Teardown
Spatial micro-data
Land use modelling
Prediction

ABSTRACT

This paper proposes to develop a two-step model based on administrative (spatial) micro-data to identify the determinants that makes residential transactions resulting in demolition and reversion. A logistic model is estimated and serves as a major input to build land use maps 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 roll spanning a decade (2006–2016). Results support conclusions from previous studies regarding determinants 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 reversion through demolition should occur around concentrated spots within the city. The paper aims at furnishing tools to planners to localize where potential teardowns should occur over space and allows them to anticipate appropriate politics instead of reacting to a given situation.

Des exemples d'applications

Le logement social

RÉGIONAL

Projet de logement social à Québec

Des retraités s'inquiètent du bruit d'une future garderie



PHOTO EDOUARD PLANTE-FRÉCHETTE, LA PRESSE

ICI Grand Montréal

À la une En continu Arts Sports

Accueil | Économie | Immobilier

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

130



Depuis avril 2021, un règlement oblige les promoteurs à inclure 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 / IVANOH DEMERS

Actualités

Un voisin s'oppose à Mission Unitainés

Un immeuble de 100 logements sociaux et abordables pour aînés



Esquisse du projet du projet Mission Unitainés prévu à Rimouski (Photo courtoisie)

Des exemples d'applications

Le logement social


HOUSING POLICY DEBATE

<https://doi.org/10.1080/10511482.2022.2157219>

 **Routledge**
Taylor & Francis Group

 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; ^bFSA, 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



Les propriétaires de maisons ont-ils raison de craindre l'arrivée de logements sociaux dans leur quartier ?

JEAN DUBÉ

Professeur agrégé, École supérieure d'aménagement du territoire et de développement régional, Université Laval
Chercheur CIRANO

FRANÇOIS DES ROSIERS

Professeur titulaire, Faculté des sciences de l'administration, Université Laval

NICOLAS DEVAUX

Professeur, Département Sociétés, territoires et développement, Université du Québec à Rimouski

Des exemples d'applications

Les lignes de transmissions

LEDEVOIR Société
L'enfouissement des fils électriques, au-delà des coûts

Des drogues plus dangereuses dans les écoles

Des ados à la recherche d'une intoxication forte, et rapide

Un patient en attaque un autre avec un objet tranchant à l'urgence du...

L'in

✕
📌
✉
📄
🔖

L'enfouissement des fils électriques, au-delà des coûts

[Accueil] / [Société]



LEDEVOIR
soulève les questions.
Ensemble, soutenons la réflexion.

LA PRESSE La Presse, mardi 29 octobre 2024 Montréal 12°C

ACTUALITÉS INTERNATIONAL DIALOGUE CONTEXTE AFFAIRES SPORTS AUTO ARTS CINÉMA SOCIÉTÉ GOURMETS

Chroniques Éditoriaux Caricatures Analyses National Politique Grand Montréal Régional Justice et faits divers

ÉDITORIAUX

Encore une panne ? Enterrons le problème !

A photograph showing a large, tangled pile of snow-laden tree branches and limbs. The branches are heavily coated in white snow and are piled up in front of a multi-story brick house. A dark-colored car is partially visible behind the snow pile. The scene is set in a residential area during winter, with snow covering the ground and rooftops.

PHOTO HUGO-SÉBASTIEN AUBERT | LA PRESSE

Des exemples d'applications

Les lignes de transmissions

Environmental Impact Assessment Review 109 (2024) 107639



Contents lists available at [ScienceDirect](https://www.sciencedirect.com)

Environmental Impact Assessment Review

journal homepage: www.elsevier.com/locate/eiar



External costs of high-voltage overhead transmission lines: Evidence from a causal approach in rural France

Tina Rambonilaza^{a,*}, Jean Dubé^b, Jean-Sauveur Ay^a

^a CESAER, UMR1041, INRAE, Institut Agro, Université Bourgogne Franche-Comté, 26, Boulevard Docteur Petitjean, 21079 Dijon Cedex, France

^b Université Laval, 2325 rue des Bibliothèques, Pavillon Félix-Antoine-Savard, Québec, Québec G1V 0A6, Canada

ARTICLE INFO

Keywords:

Transmission line
Expectations
Hedonic valuation
Difference-in-differences estimator
Policy analysis

ABSTRACT

In light of climatic change and global warming, electricity transmission networks need to be developed for the integration of renewable sources. In North America and Europe, to achieve renewable electricity goals, massive investments in electricity transport infrastructure are planned to connect solar and wind generation sites to the grid network. However, local opposition to new installations of high-voltage overhead transmission lines (HVOTLs) is causing delays and cost overruns. Visual nuisance is an important basis of local stakeholders' opposition to a new project. Estimations of the local economic impact of HVOTLs can help in identifying the external costs of the electricity supply industry to improve both efficiency in electricity pricing and fairness in defining provision for host community compensation. Prior research has provided evidence that existing HVOTLs have negative but not substantial effects on their immediate neighbourhoods. However, these studies have applied a correlational approach. This paper revisits the external effects of HVOTLs, exploring the case of a 225 kV line connecting two medium-size cities (Saint-Privat-d'Allier to Saint-Etienne) in France. We take advantage of the public disclosure in 2009 of undergrounding 8 km out of a total of 87 km lines as a result of a network upgrade project, to develop a difference-in-difference specification of a hedonic regression model, by comparing house sale prices at different distances from existing pylons, before and after the announcement of the decision to upgrade the line. We show that undergrounding was accompanied by an increase of about 38% in the price of treated houses located within 200 m of old pylons. The implied environmental costs of proximity to high-voltage pylons are substantial and their reduction is internalized into house prices as soon as the decision to go underground is announced.

Power Lines, Visual Encumbrance and House Values: A Microspatial Approach to Impact Measurement

Authors

François Des Rosiers

Abstract

This research looks at the impact of high-voltage transmission lines (HVTL) on surrounding property values, using a microspatial approach. It is based on a sample of 507 single-family houses sold over the 1991–96 period in the City of Brossard, in the Greater Montreal area, Canada. Findings suggest that although severe visual encumbrance due to a direct view on a pylon or conductors does exert a significantly negative impact on property prices with depreciations ranging from 5% to well in excess of 20%, being adjacent to the easement will not necessarily cause a house to depreciate and may even increase its value in similar proportions where proximity advantages exceed drawbacks.

Des opportunités...

Utiliser des données du web

id Voir toutes les actualités Actualité Justice et faits divers Sports et loisirs Culturel Affaires et économie

ACTUALITÉ

SADC du Bas-Saint-Laurent : une étude révèle des retombées de 78 M\$



22 février 2024 | 06h30



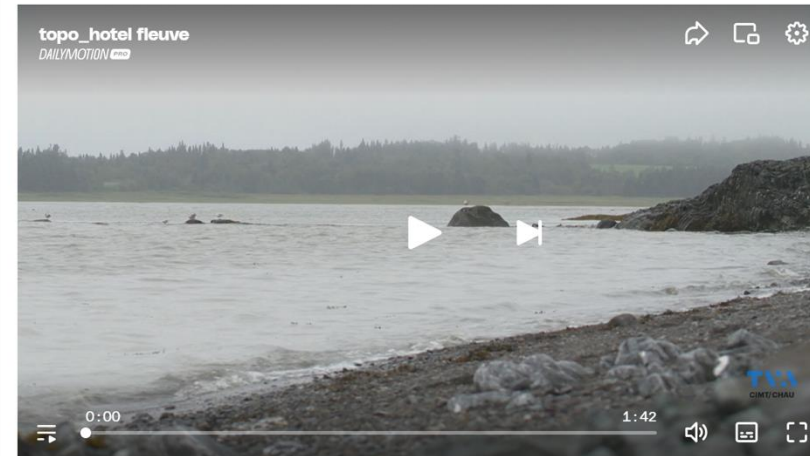
CIMT-CHAU > Nouvelles > Bas-Saint-Laurent : le Fleuve comme allié économique des hôteliers

NOUVELLES

Bas-Saint-Laurent : le Fleuve comme allié économique des hôteliers

Publié le 11 août 2023 à 17:17, modifié le 21 août 2023 à 17:28

Par: CIMTCHAU



Le fleuve Saint-Laurent est l'allié économique numéro un des hôteliers du Bas-Saint-Laurent. C'est ce que révèle une nouvelle étude de l'Université Laval.

Hotel room pricing and economic benefit for local economies: evidence from Canada

Jean Dubé, Anthony Lapointe, Vincent Martel, Mackens Brejnev Placide and Isabel Victoria Torres Ospino

Abstract

Purpose – This paper aims to estimate the price premium for a sea view on room rent in a Nordic context, i.e. where proximity to the sea is not valued for the presence of swimmable beaches and sunbathing activities. The analysis also explores regional and seasonal variations in price premiums.

Design/methodology/approach – To do so, the study uses information from a Web search of room rents during winter and summer peak seasons. The investigation is based on hotels located along the St. Lawrence River in the Province of Quebec (Canada), where about 40 to 60 km separate both shores. A matching procedure and hedonic pricing models are used to identify the causal impact of a sea view on individual room rents.

Findings – Results suggest that the view price premium varies between 0% and 20%. It is relatively stable on the North Shore, but varies highly on the South Shore, where tourist activities are mainly operating in summertime. The estimation suggests a median local economic benefit of about \$30.1M/year.

Practical implications – The analysis reveals that a hedonic pricing model might fail to identify causal effects, especially if it does not account for hotel characteristics. A multiple linear regression model does not ensure a causal interpretation if it neglects unobserved characteristics correlated with the view.

Originality/value – The paper proposes a matching identification procedure accounting for spatial confounding to retrieve the causal impact of the view of the sea on hotel room rents. A heterogeneity analysis suggests that view price premium on room rent can vary within seasons but mainly across regions, even for the same amenities.

Keywords Propensity score matching, Hedonic pricing model, Economic benefit, Causal analysis, Location rent, Sea view

Paper type Research paper

酒店房间价格与地方经济的经济效益——来自加拿大的印证

摘要

目的: 该论文旨在估算北欧背景下海景房租金的价格溢价, 也即, 在北欧情境中, 由于有可游泳的海滩和日光浴活动, 因此不考虑靠近大海。论文还探讨了价格溢价的区域和季节变化。

设计方法/途径: 为了做到这一点, 本研究使用了冬季和夏季高峰期期间租金的网络搜索信息。这项调查基于位于加拿大魁北克省圣劳伦斯河沿岸的酒店, 那里的海岸两岸相距约40至60公里。使用匹配程序和特征定价模型来确定海景对单个房间租金的因果影响。

结果: 表明, 景观房的价格溢价在0%到20%之间变化。北岸相对稳定, 但南岸变化很大, 那里的旅游活动主要在夏季进行。预测显示, 当地经济效益中值约为3010万美元/年。

应用价值: 分析表明, 享乐定价模型可能无法确定因果效应, 尤其是如果它没有考虑酒店特征的话。如果多元线性回归模型忽略了与景观相关的未观察到的特征, 则不能确保因果解释的准确性。

原创性/价值: 本文提出了一种考虑空间混淆的匹配识别程序, 以检索海景对酒店房间租金的因果影响。异质性分析表明, 房间租金的景观价格溢价可能在不同季节有所不同, 但主要是在不同地区, 即使是相同的设施。

关键词 区位租金、享乐定价模型、因果分析、倾向得分匹配、海景、经济效益
文章类型 研究型论文

Jean Dubé, Anthony Lapointe, Vincent Martel, Mackens Brejnev Placide and Isabel Victoria Torres Ospino are all based at the Department of ÉSAD, Université Laval, Québec, Canada.

Received 27 March 2024
Revised 31 May 2024
11 June 2024
Accepted 11 June 2024

The authors would like to thank Nicolas Devaux (UCAFR) for help as well as the anonymous reviewers for their constructive comments. Their work contributed greatly to the quality of the text.

... et des défis

- ❑ Encore peu d'accès aux données de transactions commerciales et industrielles.
 - ❑ Limites plusieurs analyses et possibilités d'explorer l'impact de certaines décisions politiques.
- ❑ Assurer une meilleure collaboration recherche/milieu professionnel
 - ❑ Développer une recherche appliquée où tout le monde peut y trouver son compte
- ❑ Vers des données ouvertes
 - ❑ Fragmentaire et pas toujours cohérentes
 - ❑ Disponibilité à parfaire.



Un Québec en mal de logements

Contribution de la recherche à la réflexion sur le logement au Québec



Développement économique
et inégalités des territoires
ESG UQÀM



OBSERVATOIRE
IVANHOÉ CAMBRIDGE
DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET IMMOBILIER