

Synthèse de recherche

Effets de la
densification
résidentielle sur les
valeurs foncières
des environs : une
courte revue de
littérature

13 novembre 2020, Ville de Boisbriand



Document déposé par :
Matthieu Déborbe, urbaniste, MOUQ, MICU
Sonia Dumont, consultante senior en participation publique


spécialité : participation publique

Effets de la densification résidentielle sur les valeurs foncières des environs : une courte revue de littérature

Document déposé à la Ville de Boisbriand, le 13 novembre 2020

Contexte du document et mises en garde

Le document a été élaboré pour répondre à une question qui revenait souvent lors de la démarche de participation publique sur le projet de redéveloppement du 305, montée Sanche, à Boisbriand. Ce projet, dans sa version présentée aux résident.e.s à l'automne 2020, comportait un bâtiment de 4 étages et 16 unités qui serait construit sur un site alors vacant. Ce site est bordé de maisons unifamiliales sur deux de ses quatre limites de terrain, alors que des ensembles de densité comparable ont été implantés récemment dans le secteur, et notamment le long de la montée Sanche.

La crainte des résident.e.s est de voir la valeur foncière de leurs propriétés diminuer du fait de ce nouveau projet. D'un point de vue empirique, la perception exprimée par les participants qui évoquaient ce sujet était relativement unanime : le voisinage d'un tel projet de densification serait peu désirable, ce qui ferait baisser les valeurs des propriétés dans le secteur. Les raisons de cette appréhension ont été en partie explicitées par certain.e.s participant.e.s : nuisances, moindre reconnaissance ou moindre affinité avec ce nouveau voisinage perçu comme moins nanti.

Mises en garde :

1. Ce document n'est pas une recherche directe, mais bien une « méta-recherche », soit une brève revue de littérature visant à répondre de façon générale à la question de recherche suivante :

« *la densification provoque-t-elle des effets sur les valeurs foncières environnantes, à la hausse ou à la baisse ?* »

2. Bien que le document permet généralement de répondre à la question de recherche, il ne constitue pas une évaluation de l'effet d'un projet précis sur le secteur du 305, montée Sanche à Boisbriand. Pour répondre à la question de la valeur de revente anticipée de ces propriétés, une évaluation doit être effectuée par un évaluateur agréé ou tout autre professionnel aux compétences équivalentes.
3. Le document ne se veut pas une revue de littérature exhaustive. Il concentre les écrits pertinents pour répondre à la question dans un temps d'élaboration restreint. Il n'éteint pas cette question dans tout contexte, qu'il soit géographique, économique, social, politique, culturel. Plutôt, il fournit des éléments de réponse et des explications à un mécanisme urbanistique tel qu'il est observé à des endroits variés de la planète et dans des contextes variés (« dénominateur commun »). Tout contexte politique, culturel, géographique, social ou économique peut entraîner des variations à ce mécanisme et ces variations elles-mêmes dans le contexte de la ville de Boisbriand pourront toujours faire l'objet d'une recherche académique en bonne et due forme, notamment dans l'objectif de préciser et quantifier l'effet réel de la densification dans le secteur de la montée Sanche sur les valeurs foncières de ce secteur.

Méthode utilisée

Le contenu principal de ce document est basé sur une recherche rapide d'écrits scientifiques. Elle a été réalisée de la façon suivante :

1. La recherche a été menée dans le moteur de recherche Google Scholar (<http://scholar.google.com>), où les mots-clés suivants étaient utilisés : *densification effect on « land values »*

2. Par la suite, un tri rapide des articles selon leur titre et les mots-clés auxquels ils sont associés (lorsque disponibles) a permis de filtrer les articles n'ayant en fait aucun lien avec la question de recherche.
3. Après ce premier tri, les articles retenus ont été classés selon 3 niveaux de priorité d'intérêt concernant la question.
4. Des articles de priorité la plus élevée, soient ceux en lien direct avec la question de recherche, 8 articles ont été lus afin d'en discerner les conclusions relatives au lien possible entre densification et valeurs foncières.
5. Enfin, des recherches complémentaires sur des notions fondamentales ont été effectuées. Elles concernaient les théories de la rente foncière et la logique de la localisation, émises par David Ricardo et Johann H. von Thünen.

La liste complète des écrits consultés peut être vue à [l'annexe 1](#) ci-après : articles émanant de la première recherche, écrits et extraits de livres émanant de la recherche complémentaire.

Cette recherche d'écrits a été complétée d'une recherche statistique dans les recensements publics (Statistique Canada) pour la grande région de Montréal, dans le but de comparer l'évolution des valeurs de logements entre un quartier dense du grand Montréal et le quartier où se situe le 305, montée Sanche, à Boisbriand. Bien que ces conclusions ne puissent pas être extrapolées scientifiquement à l'ensemble de la question, elles servent d'illustration des dynamiques en jeu entre densification et valeurs foncières.

Synthèse de recherche

Revue de littérature : plusieurs études de cas lient densité et valeur du foncier

Certains écrits considérés dans la recherche mettent de l'avant l'hypothèse suivante : lorsque la valeur foncière est élevée, la densité tend à l'être également. C'est d'ailleurs une notion fondamentale en urbanisme, ancrée dans les théories de l'économie spatiale de David Ricardo et de Johann H. von Thünen : « la décroissance de la rente foncière urbaine à mesure que la distance au centre augmente ainsi que la baisse de la densité de population quand on s'éloigne du centre » (Fujita et Thisse, 2003). La densité est un signal de désirabilité d'un secteur : plus le secteur urbain est dense, plus il est en demande, et le texte de Fujita et Thisse démontre, par la théorie des sciences économiques, le comportement des résidents consommateurs de sol dans une ville donnée. Même si les résidents les mieux nantis s'installent en périphérie de la ville lorsque les coûts de déplacement diminuent, les aires résidentielles les plus en demande sur le marché sont toujours celles qui sont les plus denses ; le résultat de cette demande étant un prix plus élevé.

Inversement, l'autorisation d'une densité plus élevée devrait donc produire un effet à la hausse sur la valeur des propriétés. Bien que cette hypothèse ne se révèle pas toujours vraie (Bibby et Philipps, 2015), elle l'est dans le contexte d'une demande élevée. La densification ne suit pas nécessairement le changement aux règlements d'urbanisme : si la demande n'est pas au rendez-vous mais que les densités permises ont été rehaussées, le terrain peut rester non-développé. Cependant, cette même étude concédait que lorsque la hausse de la demande et l'ajustement au zonage coïncident, cette demande se matérialise par des projets de densification et une valeur foncière en hausse. La hausse constante de la population dans le grand Montréal et des prix des logements crée certainement un tel contexte (voir partie suivante, chiffres de Statistique Canada).

Les écrits scientifiques qui apparaissent dans la recherche effectuée sur Google Scholar sont essentiellement des études de cas. Plusieurs d'entre elles étudient la variation de densité et de valeur foncière dans le cadre de la mise en place de projets de transports collectifs structurants, qui sont une diminution du « coût » de transport, ou une hausse de l'accessibilité. L'accessibilité est la dimension que considèrent les ménages pour leur choix de localisation, en équilibre avec la superficie domestique (Fujita et Thisse, 2003 ; Cervero et Kang, 2011 ; etc.). Ainsi, si un secteur devient plus facile d'accès, sa valeur va augmenter et sa densité également (Cervero et Kang, 2011 ; Bocarejo, Portilla et Pérez, 2013)

Il est intéressant de constater que les recherches sont abondantes en lien avec les grands équipements de transport collectif. Ces équipements créent en effet un changement rapide dans l'accessibilité des territoires qu'ils desservent, le changement s'opérant à un moment précis, le jour de leur mise en service. Ce changement facilite les études qui comparent deux conditions différentes influençant la densité : l'accessibilité, avant et après la mise en service. De façon générale, ces équipements entraînent une densification et une hausse nette des valeurs foncières, à l'exception des secteurs résidentiels plus aisés, où la hausse est parfois nulle voire, dans de rares cas, négative.

Les autres recherches concernent des scénarios de densification variés. Un des articles nomme un problème créé par la hausse de valeur amenée par la densification d'un secteur, soit la pénurie de logements abordables (Debrunner et Hartmann, 2020). S'il y a moins de logements abordables, on peut facilement en déduire que la densification est liée à une hausse des prix ; à tout le moins, ces deux conditions sont présentes en même temps.

Une autre recherche étudiait l'effet du déménagement vers un quartier plus dense (Thomas, Walton et Lamb, 2011). Les sujets de l'étude accordaient de l'importance dans leur choix à l'accessibilité des lieux qu'ils fréquentent au quotidien. Tout comme les études sur les équipements de transport collectif le mentionnaient, l'accessibilité et la densité sont donc liés. Lors de leur déménagement, les sujets de cette étude avaient l'impression que les valeurs foncières de leur nouveau quartier étaient surévaluées. Ici, c'est au niveau des perceptions que la valeur plus élevée des quartiers plus denses transparait.

Un dernier écrit, considéré ici, mettait en lien la densité et l'imposition ou non d'une taxe foncière, dans une comparaison entre deux villes de la même région géographique (Wenner, 2018). L'ajout d'une taxe sur la valeur foncière a poussé à la densification des zones taxées, plus rapide que les zones non-taxées. L'hypothèse suivante peut se dégager de la lecture de cet article : lorsque le coût du sol augmente, la densité augmente.

Le cas de la montée Sanche : comparaison entre quartier dense et quartier suburbain

Pour illustrer de façon exploratoire les constats retirés de la revue de littérature, nous avons extrait des données-clés du recensement de Statistique Canada afin d'illustrer des valeurs de densité et de hausse de valeurs foncières dans la région métropolitaine de recensement de Montréal. Ainsi, nous créons une piste de recherche sur ce sujet : les quartiers denses ou ayant vécu une densification ont-ils vu une hausse de leur valeur foncière ? Loin d'être systématique, il s'agit surtout ici de donner un exemple en contexte local.

Dans l'aire de diffusion correspondant au quartier de Boisbriand situé au sud-ouest de l'intersection de la montée Sanche et de l'avenue Provencher, la densité a diminué de 11,02 % entre 2006 et 2016. Dans le même intervalle de temps, les valeurs foncières ont augmenté de 53,70 %. Dans un quartier dense de Montréal, représenté par une aire de diffusion du Plateau-Mont-Royal, ces valeurs sont respectivement de -1,9 % et + 69,21 %. La différence de densité entre les deux quartiers est d'environ 1 pour 5 (2882 habitants/km² contre 18611 pour le quartier dense).

Autrement dit, même si les valeurs foncières du quartier considéré à Boisbriand ont augmenté de plus de moitié en 10 ans, cette prise de valeur est moindre que dans un quartier plus dense où, malgré une très légère baisse de population, les valeurs ont augmenté plus vite que dans le quartier considéré à Boisbriand ou qu'ailleurs à Montréal. Même si la faible densité ne signe pas une baisse de valeur absolue, les quartiers denses voient leurs valeurs foncières augmenter plus vite, et ce, même si une légère baisse de population pourrait laisser croire à une baisse de désirabilité de ces quartiers denses. Le fait que les acheteurs de propriétés soient prêts à payer de plus en plus cher, même en termes relatifs, est associé ici au quartier dense, plutôt qu'au quartier peu dense.

Tableau 1 : comparaison de l'évolution de la densité et de la valeur foncière d'un quartier montréalais dense, d'un quartier de Boisbriand, de la région de Montréal et du Québec, 2006-2016.

Sources : recensements de 2006 et 2016, Statistique Canada.

Aire de diffusion	24661964	24730059	462	
Description du lieu	Montréal (Arr. Plateau-Mont-Royal), entre les voies suivantes : Henri-Julien, de Bullion, Marie-Anne, Mont-Royal	Boisbriand, entre les voies suivantes : Sanche, Provencher, du Pasteur, Curé-Boivin	RMR de Montréal (contrôle)	Province du Québec (contrôle)
Population 2006	738	490	3635571	7546131
Population 2016	724	436	4098927	8164361
Superficie territoire (km ²)	0,038902	0,151284	4604,26	1356625,27
Densité 2006 (personnes/km ²)	18971	3239	790	5,56
Densité 2016 (personnes/km ²)	18611	2882	890	6,02
Variation densité	-1,90%	-11,02%	12,74%	8,19%
Valeur moyenne des logements 2006	236 344 \$	156 737 \$	244 417 \$	182 399 \$
Valeur moyenne des logements 2016	399 926 \$	240 912 \$	366 974 \$	290 484 \$
Variation valeurs des propriétés	69,21%	53,70%	50,14%	59,26%

NB : voir les cartes de ces secteurs en annexe 2.

Le terme « logements » recoupe toutes les typologies (maisons, appartements, etc.) et modes de tenure (propriété, location, etc.).

Conclusion

Les études de cas, la théorie et la consultation de statistiques exploratoires sont globalement cohérentes entre elles lorsque la question se pose de la variation de valeurs foncières reliée à une densification urbaine : la densité d'un secteur et sa valeur foncière sont liées, de telle sorte que l'on peut poser **l'hypothèse que la hausse de densité dans un secteur n'entraînera pas de baisse des valeurs foncières**. Plusieurs des études de cas ont d'ailleurs confirmé cette hypothèse, dans des contextes de densification induite par d'autres facteurs qu'un changement réglementaire. Si la densification ne peut pas être nommée comme une cause de hausse des valeurs, on remarque que les secteurs denses voient généralement leur valeur croître plus vite. Également, la pression à la densification, par exemple les demandes pour augmenter la densité permise par zonage, sont en fait symptomatiques d'une hausse réelle de la valeur des terrains, puisque densité et valeur foncière sont intimement liées.

A contrario, la comparaison rapide de chiffres de densité et de valeurs foncières extrapolés du recensement de Statistique Canada permet de poser une hypothèse plus localisée : **la valeur foncière du secteur de la montée Sanche augmente-t-elle moins vite qu'ailleurs au Québec ou que dans des quartiers plus denses de Montréal, en raison de la baisse récente de sa densité et de sa population ?** La présente étude ne permet pas d'y répondre, mais un suivi futur, à moyen terme, des valeurs transactionnelles des immeubles permettrait d'y répondre, dans le contexte d'un lien potentiel de la densification qui sera effectuée ou non dans les faits.

Bibliographie

Voir annexe 1 : toutes les sources utilisées sont répertoriées à la matrice de recherche.

Mentions de responsabilité professionnelle

Le document est établi en fonction des lectures effectuées et des recherches statistiques conduites à partir des bases de données de Statistique Canada. Il ne s'agit pas d'une recherche exhaustive, plutôt d'un exposé de principe et d'un document relatant plusieurs recherches académiques effectuées sur le sujet d'intérêt ici.

Ayant effectué une recherche diligente, l'urbaniste ne saurait être tenu responsable de toute omission provenant d'une tierce partie qui se serait glissée dans ce document. Pour plus d'information sur la responsabilité professionnelle de l'urbaniste, consultez le [Code de déontologie des urbanistes](#).

Document déposé à titre d'opinion professionnelle par :

Matthieu Déborbe, urbaniste
matthieu.deborbe@gmail.com
1-7239, av de l'Épée
Montréal (QC)H3N 2E2

438-922-3417

Dépôt le 13 novembre 2020.



Annexe 1 : matrice de recherche d'écrits scientifiques, "la densification provoque-t-elle des effets sur les valeurs foncières environnantes, à la hausse ou à la baisse ?"

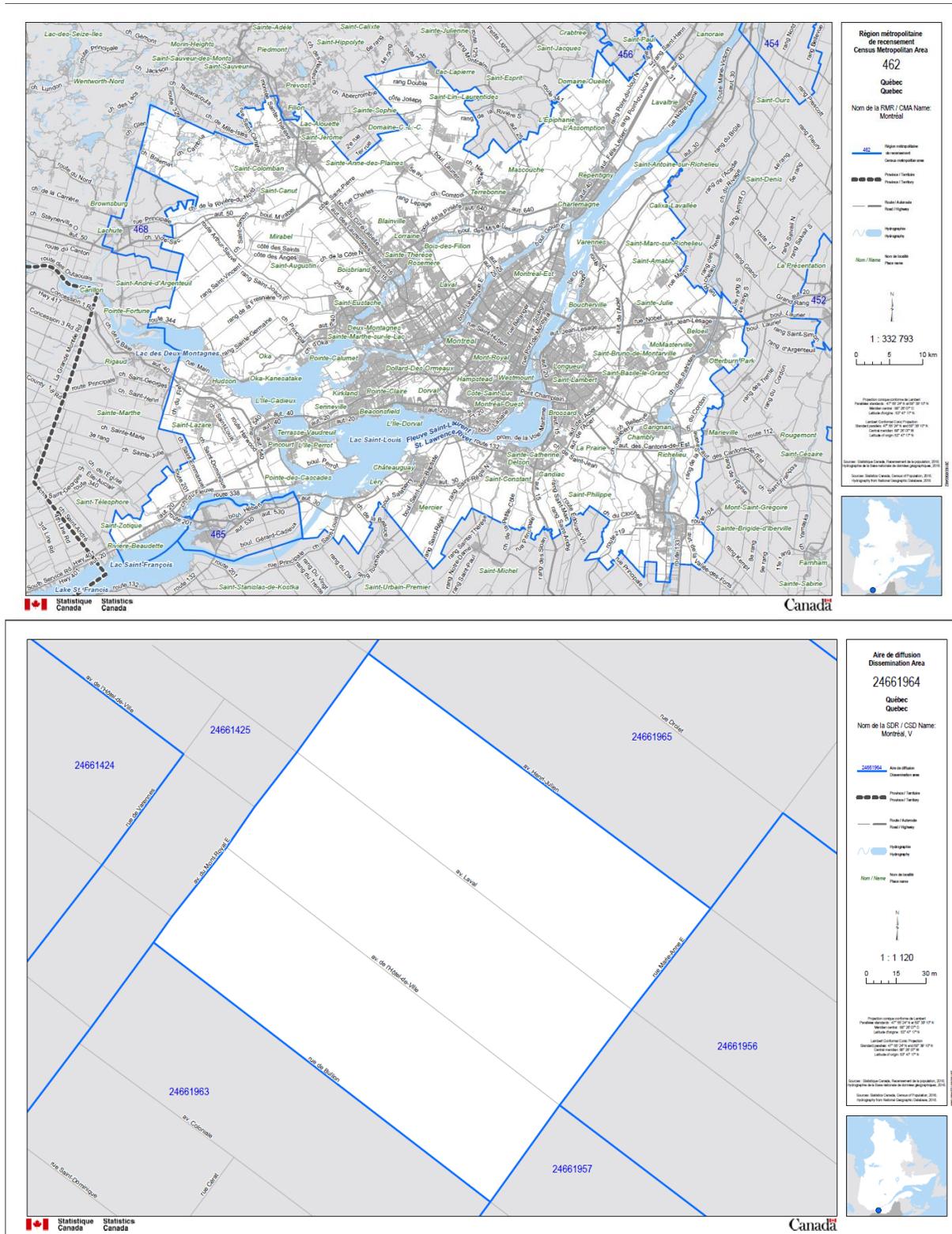
ID	Auteurs	Année	Éditeur ou revue	Titre	DOI ou lien URL	Résumé	Mots-clés	Cote d'intérêt (sur 10)	Conclusions intéressantes concernant la thématique
1	Robert Cervero, Chang Deok Kang	2011	Transport Policy	Bus rapid transit impacts on land uses and land values in Seoul, Korea	doi:10.1016/j.tranpol.2010.06.005	Bus rapid transit (BRT) has gained popularity as a cost-effective alternative to urban rail investments; however, relatively little is known about its impacts on land-use changes and land values. This paper examines the land-market effects of converting regular bus operations to median-lane bus services in Seoul, Korea, one of the densest, most congested cities in the world. Multilevel models reveal BRT improvements prompted property owners to convert single-family residences to higher density apartments and condominiums. Land price premiums of up to 10% were estimated for residences within 300 m of BRT stops and more than 25% for retail and other non-residential uses over a smaller impact zone of 150 m. The research findings underscore the importance of introducing zoning and other land regulatory changes prior to the initiation of BRT improvements as well as applying value-capture tools to help finance investments and redress inequities.	Bus rapid transit; Land use; Capitalization; Hedonic price models; Multilevel models; Land-use planning; Value capture;	9	<p>1. L'amélioration d'accessibilité par le SRB (BRT) a généré une hausse des valeurs foncières ainsi qu'une densification à proximité de ce corridor de SRB (environ 300 m).</p> <p>2. "Land-use intensification, along with the access improvements conferred by BRT, also translated into higher real-estate prices, especially for residential uses" / traduction libre : l'intensification de l'usage du sol, ainsi que la meilleure accessibilité permise par le SRB, se sont également traduites par des valeurs foncières plus élevées, notamment pour les usages résidentiels.</p> <p>3. <u>Biais possible : augmentation de valeurs foncières dues seulement à l'ajout d'un service de bus (non pas à cause de la densification).</u></p> <p>4. "As is often the case, this one infrastructure component – BRT – was likely a necessary, though by itself, insufficient, factor in intensifying residential activities and increasing land values" / traduction libre : Comme c'est souvent le cas, cette partie de l'infrastructure urbaine - le SRB - était probablement un facteur nécessaire, mais insuffisant en soi, pour intensifier les activités résidentielles et augmenter les valeurs foncières".</p>
4	Juan Pablo Bocarejo*, Ingrid Portilla, Maria Angélica Pérez	2013	Research in Transportation Economics	Impact of Transmilenio on density, land use, and land value in Bogotá	doi:10.1016/j.retrec.2012.06.030	While urban sprawl has been the general growth pattern in most developing cities worldwide, the city of Bogotá has undergone a process of densification in specific areas in the past decade. Using a differences-in-differences methodology, we have shown that the bus rapid transit (BRT) network, Transmilenio, built in this period is one of the variables that account for this higher density. Areas served by Transmilenio, especially those in the periphery that have been provided with feeder bus routes, have a higher growth rate than zones without access to this system. Using a similar methodology for assessing the growth of newly built areas, we have not found a clear relation between the BRT and recent evolution of residential, commercial, or work areas. However, recent scientific literature confirms an impact of the BRT on land value.	Land use/transport planning; Urban development; Land value	9	<p>1. Les zones sous l'influence d'un BRT ont vu leur densité augmenter.</p> <p>2. Dans ces mêmes zones, les valeurs foncières des propriétés commerciales ont augmenté. L'augmentation des valeurs foncières résidentielles dans ces secteurs est moins claire, mais elle serait présente dans les quartiers de classe moyenne.</p> <p><u>En corollaire : la densité et la valeur foncière semblent liées.</u></p>

5	Masahisa Fujita, Jacques-François Thisse	2003	De Boeck Supérieur	Chapitre 3. Von Thünen et la formation de la rente foncière dans Économie des livres et de la localisation (2003)	https://www.cairn.info/economie-des-villes-et-de-la-localisation--9782804143381-page-87.htm#	(sans objet)	(aucun)	8	<ol style="list-style-type: none"> 1. la rente foncière urbaine décroît, ainsi que la densité, en s'éloignant du centre de la ville (formant des cercles concentriques à partir de celui-ci). 2. les résidents les mieux nantis s'établissent plus loin du centre de la ville, car le coût de transport représente une proportion plus faible de leur revenu disponible. 3. lorsque le sol est plus cher, la ville est plus compacte, le nombre de personnes (la densité) est plus élevée, et ils paient plus cher pour ce sol. 4. En contrepartie d'un terrain plus petit ou d'un sol plus cher, les consommateurs obtiennent une plus grande accessibilité.
6	Gabriela Debrunner, Thomas Hartmann	2020	Land Use Policy	Strategic use of land policy instruments for affordable housing – Coping with social challenges under scarce land conditions in Swiss cities	doi:10.1016/j.landusepol.2020.104993	For decades, many cities have introduced densification policy objectives to stop urban sprawl or to promote efficient use of natural resources. In the urban housing sector, however, densification projects often intensify social challenges. Due to rising rents after modernization of existing housing stocks as a consequence of densification, low-income tenants are forced to leave their apartments. Risks of social exclusion and segregation increase simultaneously. In this article, we analyze how municipal planning authorities cope with affordable housing shortages in a context of urban densification. Specifically, we ask: How do municipal planning authorities promote affordable housing in densifying cities? To answer this research question, we apply a neoinstitutional analysis approach to better understand (1) the basic mechanisms of how land policy instruments impact affordability, and (2) why specific instruments are activated to defend affordable housing objectives. Through qualitative case study analysis of four Swiss urban municipalities, our results show that the mere availability of land policy instruments is not sufficient but that the strategic activation of specific instruments matters.	Land policy; Affordable Housing; Densification; Gentrification	8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Dans un contexte de rareté du sol, la densification crée une pression à la hausse sur les prix et les loyers, au point de créer une pénurie de logements abordables. <u>En corollaire, la densification semble faire augmenter la valeur d'une même propriété.</u>
8	Peter Bibby et Andrew Phillips	2015	Ecogeo ; Université de Liège ; The University of Sheffield	Les expériences anglaises en matière de densification douce : quel apport pour l'élaboration d'une politique publique construite ?	(sans objet)	(omis. Texte trop long)	(aucun)	8	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lorsque la densification douce est très présente, et que la demande est forte, les prix seront élevés. Si la demande est faible, les prix seront faibles et les terrains resteront vacants. <u>En corollaire : la densification douce produit une hausse de valeur lorsqu'elle est associée à une demande résidentielle élevée.</u>

2	Fabian Wenner	2018	Land Use Policy	Sustainable urban development and land value taxation: The case of Estonia	doi:10.1016/j.landusepol.2016.08.031	<p>Where real estate taxation differentiates between land uses, size of built structures, developed and undeveloped land, it has an influence on the decisions of landowners what and how to build. Still, real estate taxation is often only used to generate a stable source of revenue for the public administration, rather than as an active control mechanism in land policy and planning, despite its relationship with urban development. /As a form of real estate taxation, a tax on land values only is recurrently discussed in literature to have beneficial effects for urban development. Planners who propose a land value tax (LVT) often argue that it leads to higher building density and a more frequent re-use of brownfields. LVT could curb undesired 'urban sprawl' and lead to a more efficient land use, compliant to zoning and urban planning designations. In most countries however, the real estate tax is determined by the value or size of buildings, and not by the value of land. Only a small number of countries has introduced a land-based only real estate tax system. Estonia is the only country in the European Union that in 1993 has done so, but there has been no case study of the effects of it on urban structure so far. This is surprising given its relatively rigorous implementation. / In this paper, I will give an overview of the debate on land value tax and urban planning, before I briefly analyse the dynamics of land policy that ensued from the introduction of the land value tax on urban development in the Estonian capital Tallinn since its introduction in 1993. I compare my findings with neighbouring Riga in Latvia, which has retained a building-based taxation system. I conclude that, while statistical results indeed seem to suggest an increased capital-land-ratio and slightly increasing population density in Tallinn as opposed to Riga, both regions show considerable suburbanisation and sprawl, challenging the effectiveness of the LVT implementation in Tallinn. The result also points to the importance of other influences on urban development, and the difficulties in separating the effects of LVT from them.</p>	Land policy; Land taxation; Land value tax; Urban development; Urban planning; Sustainability; Density	7	<p>1. L'ajout d'une taxe sur la valeur foncière a poussé à la densification des zones taxées, plus rapide que les zones non-taxées. <i>Déduction corollaire : on peut émettre l'hypothèse, suite à la lecture de cet article, que lorsque le coût du sol augmente, la densité augmente.</i></p>
3	J. A. Thomas • D. Walton • S. Lamb	2011	Social Indicators Research	The Influence of Simulated Home and Neighbourhood Densification on Perceived Liveability	doi:10.1007/s11205-010-9742-0	<p>This study experimentally manipulated neighbourhood density and home location to reveal the effect of these changes on perceived liveability. Two hypothetical scenarios were provided to 106 households using a Computer-Aided Personal Interview (CAPI). The first scenario examined a densification of the participant's current property, and the second scenario examined a change to the location of the participant's home. Current home location, key destinations and alternative locations were recorded using an integrated Geographic Information System (GIS) interface. The findings show that people do optimise their location based on factors such as accessibility and transport distances to key locations. When given the choice to relocate to a range of different neighbourhoods, people trade closer travel distances in order to maintain a friendly, safe, clean neighbourhood environment. Home-owners are loss-averse when it comes to densification, but older home owners and those with larger homes have relatively fewer barriers to land area reduction.</p>	Home liveability; Neighbourhood liveability; Density	7	<p>1. Dans le choix d'un nouveau quartier où demeurer, les gens accordent de l'importance à l'accessibilité des lieux qu'ils fréquentent au quotidien. 2. En déménageant dans un quartier plus dense, les gens ont l'impression que les valeurs foncières de leur nouveau quartier sont surévaluées. <i>En corollaire : on peut émettre l'hypothèse que la densité génère une hausse des prix des immeubles.</i> 3. Un déménagement vers une maison plus petite ou un quartier plus dense affecte négativement leur agrément domestique ("home liveability").</p>

7	Anastasia Touati-Morel	2015	International journal of urban and regional research	Hard and soft densification policies in the Paris city-region	DOI:10.1111/1468-2427.12195	<p>This essay is concerned with the planning and densification of suburbs, which present a huge challenge insofar as they form a large area of urbanized land that remains underexploited due to low residential density. Drawing on current research in the Paris cityregion, the essay focuses specifically on the difficulty in implementing densification policies in low-rise suburban areas. It examines the varying degrees of densification fostered by these policies, and builds upon recent urban studies literature on suburban change to trace how suburban areas are being transformed through regulations, instruments and market dynamics associated with densification processes. What kinds of densification policy are being implemented and what are the socio-economic, political and cultural determinants of each type of regulatory approach? This essay will attempt to answer this question via an analysis of the densification policies being put in place in the municipalities of the Paris city-region. It will offer in turn a typology of these different policies. It shows that densification is an instrument that can be used to address local political concerns which vary greatly depending on the economic, social and geographical position of municipalities within larger urban areas.</p>	(aucun)	7	<ol style="list-style-type: none"> 1. La valeur de transaction des terrains augmente lorsque les politiques municipales y permettent une plus forte densité. 2. L'opposition des résidents des secteurs faisant l'objet d'une densification repose souvent sur la valeur d'usage perçue par ceux-ci de leur propre quartier, elle s'oppose à la valeur transactionnelle des propriétés.
---	------------------------	------	--	---	-----------------------------	--	---------	---	---

Annexe 2 : cartographie des aires de diffusion de recensement considérées



Synthèse de recherche : effets de la densification sur les valeurs foncières des environs Ville de Boisbriand

