

L'accessibilité piétonne et la valeur des propriétés

L'accessibilité piétonne peut se définir comme le degré d'accès et de confort relatif à une adresse pour les déplacements à pied. Sur le site Centris.ca, une valeur Walk Score® est indiquée pour chaque propriété à vendre afin d'offrir une mesure quant à la dépendance à la voiture.

La FCIQ s'est intéressée au lien entre la valeur de la cote Walk Score® et le prix des propriétés vendues par l'entremise du système Centris® pour les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal, de Québec et de Gatineau.

Un modèle hédonique a été utilisé pour isoler l'effet de la cote Walk Score® de tout autre facteur¹ ayant un effet sur la valeur des propriétés², soit, notamment, la taille des propriétés, la superficie des terrains, le nombre de pièces, la présence d'un garage, les vues qu'elles offrent, leur distance par rapport au centre-ville, etc.

À propos du Walk Score®

Walk Score® est un organisme qui mesure l'accessibilité piétonne de toute adresse basée sur des distances de marche vers plusieurs destinations regroupées en 13 catégories, soit les supermarchés et les magasins d'alimentation, les cafés, les cinémas, les parcs, les librairies, les pharmacies, les restaurants, les bars, les écoles, les bibliothèques, les centres de conditionnement physique, les quincailleries et les magasins de vêtements et de musique.

Plus une propriété est située à proximité de ces lieux, plus elle obtient un nombre de points élevé. Les points les plus élevés sont accordés lorsque les destinations considérées sont à moins de 5 minutes de marche (< 400 mètres). À l'inverse, aucun point n'est attribué lorsque la destination est à plus de 30 minutes de marche (>2,5 km). Une cote entre 0 et 100 est alors attribuée à chaque adresse. Plus la cote est élevée, moins les résidents sont dépendants de leur voiture. Voici comment l'organisme qualifie les différentes cotes :

Walk Score®	Description
90 à 100	Le paradis du marcheur La voiture n'est pas nécessaire sur une base quotidienne
70 à 89	Très grande accessibilité piétonne La majorité des déplacements peuvent être effectués à pied
50 à 69	Accessibilité piétonne moyenne Quelques déplacements peuvent être effectués à pied
25 à 49	Dépendance à la voiture La majorité des déplacements doivent être effectués en voiture
0 à 25	Dépendance à la voiture Presque tous les déplacements doivent être effectués en voiture

Une cote entre 0 et 100 est attribuée à chaque adresse.
Plus la cote est élevée,
moins les résidents sont dépendants de leur voiture.

1 Le concept de toutes choses étant égales par ailleurs est appliqué pour permettre de mesurer l'impact de la variation d'une seule variable (dans ce cas-ci la cote Walk Score®) sur le prix des propriétés et ainsi de faire abstraction de toute autre variation de caractéristique.

2 Les unifamiliales et les copropriétés ont été analysées de manière indépendante.

L'organisme offre aussi un *Bike Score* qui se veut une cote pour l'accessibilité cycliste, principalement calculée à partir de l'accès à des pistes cyclables, voies réservées, élévations et destinations accessibles. Cette cote n'est cependant pas présente sur les fiches *Centris*®. Finalement, *Walk Score*® octroie aussi une cote de *Transit Score* qui mesure l'utilité du transport en commun pour chaque adresse, établie en fonction de la distance à parcourir pour atteindre ce service, du mode de transport, de la fréquence des arrêts et des destinations accessibles par le réseau. Au Québec, cette dernière cote n'est seulement disponible que pour certains secteurs de Montréal et de Québec à l'heure actuelle.

Pour chacune des trois RMR, la cote du *Walk Score*® est en moyenne plus élevée pour les copropriétés que pour les unifamiliales, ce qui n'est pas étonnant dans la mesure où les copropriétés sont habituellement situées dans des milieux où la densité est plus élevée.

Voici un sommaire détaillé des cotes du *Walk Score*® pour les trois RMR étudiées, par catégories de propriétés :

	Unifamiliale			Copropriété		
	Montréal	Québec	Gatineau	Montréal	Québec	Gatineau
Médiane	43	32	32	70	58	45
Moyenne	42	32	33	65	56	45

Les statistiques descriptives révèlent que pour chacune des trois RMR, la cote du *Walk Score*® est en moyenne plus élevée pour les copropriétés que pour les unifamiliales, ce qui n'est pas étonnant dans la mesure où les copropriétés sont habituellement situées dans des milieux où la densité est plus élevée et où les règlements de zonage permettent un usage mixte du territoire. De plus, les données démontrent que, géographiquement, les propriétés vendues dans la RMR de Montréal ont une cote *Walk Score*® plus élevée.

L'impact du *Walk Score*® sur le prix de l'unifamiliale

L'impact d'une cote *Walk Score*® élevée a un effet positif et statistiquement significatif pour les unifamiliales des trois RMR analysées. Dans la RMR de Montréal, chaque point de *Walk Score*® supplémentaire fait augmenter le prix des maisons de 0,07 % en moyenne, alors que dans la RMR de Gatineau, chaque point de plus entraîne une hausse moyenne de 0,03 % du prix des maisons. C'est dans la RMR de Québec que la cote *Walk Score*® a le plus d'impact sur le prix des propriétés : chaque point de plus entraîne une hausse moyenne de 0,17 % du prix des maisons.

Le schéma suivant illustre la valeur attribuée à une différence de 50 points *Walk Score*® pour une maison unifamiliale de 250 000 \$, toutes choses étant égales par ailleurs, pour chacune des trois RMR sélectionnées.

Montréal



• Walk Score® 25
• Prix : 250 000 \$



• Walk Score® 75
• Prix : 258 714 \$

Québec



• Walk Score® 25
• Prix : 250 000 \$



• Walk Score® 75
• Prix : 271 591 \$

Gatineau



• Walk Score® 25
• Prix : 250 000 \$



• Walk Score® 75
• Prix : 254 053 \$

Selon le modèle, la différence de 50 points de la cote Walk Score® sur le prix de deux maisons évaluées à 250 000 \$, qui autrement possèdent des caractéristiques identiques, a entraîné une hausse de 8 714 \$ pour la RMR de Montréal, de 21 591 \$ pour la RMR de Québec et de 4 053 \$ pour la RMR de Gatineau.

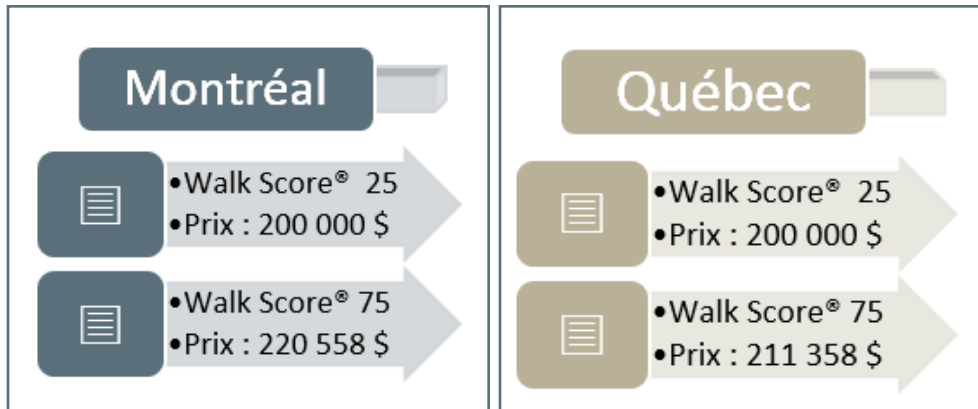
Bien que l'effet positif d'une cote Walk Score® plus élevée s'est avéré conforme aux attentes, son impact somme toute modeste pour la RMR de Montréal a surpris. Il se peut, toutefois, que cette influence plus faible de la cote Walk Score® dans la RMR de Montréal s'explique par le fait que les stations de métro ne sont pas considérées comme des destinations de marche par l'organisme, puisque par définition, elles seraient incluses dans le Transit Score. Or, les Montréalais valorisent la possibilité de marcher jusqu'à une station de métro ou de train de banlieue et les propriétés avoisinantes y sont en général plus chères. Si les stations de métro avaient été considérées, ces propriétés se seraient alors vues allouer une cote Walk Score® plus élevée. Dans le modèle employé, ces propriétés plus dispendieuses en périphérie des stations ont peut-être été mal estimées par le modèle, ce qui explique le biais à la baisse soupçonné.

Selon le modèle, la différence de 50 points de la cote Walk Score® sur le prix de deux maisons évaluées à 250 000 \$, qui autrement possèdent des caractéristiques identiques, a entraîné une hausse de 8 714 \$ pour la RMR de Montréal, de 21 591 \$ pour la RMR de Québec et de 4 053 \$ pour la RMR de Gatineau.

L'impact du Walk Score® sur le prix de la copropriété

L'impact d'une cote Walk Score® élevée est plus important dans la région de Montréal que dans la région de Québec, avec des hausses de prix respectives de 0,21 % et de 0,11 % par point. Dans la RMR de Gatineau, la cote du Walk Score® s'est avérée sans impact significatif pour la copropriété.

Le schéma suivant illustre la valeur attribuée à une différence de 50 points Walk Score® pour une copropriété de 200 000 \$, toutes choses étant égales par ailleurs, pour chacune des deux RMR où l'impact est significatif :



Le modèle suggère que la différence de 50 points sur deux copropriétés évaluées à 200 000 \$ et qui autrement seraient identiques est de 20 558 \$ pour la RMR de Montréal et de 11 358 \$ pour la RMR de Québec.

Le modèle suggère que la différence de 50 points sur deux copropriétés évaluées à 200 000 \$ et qui autrement seraient identiques est de 20 558 \$ pour la RMR de Montréal et de 11 358 \$ pour la RMR de Québec. L'impact est donc plus élevé pour la RMR de Montréal que pour la RMR de Québec dans ce cas-ci, ce qui peut possiblement être attribuable à l'accès plus difficile à un stationnement dans la région montréalaise. Malgré cela, il n'en demeure pas moins que l'absence de la prise en compte de la proximité de stations de métro demeure une lacune.

Ces citoyens qui délaisseront peut-être la voiture

Bien que près de 87 %³ des ménages québécois possèdent au moins un véhicule⁴, cette proportion est demeurée stable depuis 2011, et ce, malgré une population grandissante et un contexte économique plutôt favorable. Les grandes villes de la province se sont dotées de plans d'urbanisme qui, au détriment de l'automobile, incitent tous au transport actif (marche et vélo) et au transport en commun. Il est donc plausible de croire que les acheteurs chercheront de plus en plus des propriétés qui leur permettront de diminuer leur dépendance à la voiture et que la valeur d'une cote Walk Score® élevée aura encore un impact positif sur le prix des propriétés.

³ Source : Statistique Canada, données de 2013.

⁴ Les locations à long terme sont incluses. Un véhicule est une automobile, un camion ou une fourgonnette.

Si vous avez des questions ou des commentaires à propos du contenu de cet article, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse courriel stats@fciq.ca.

Cette publication est produite par le service Analyse du marché de la FCIQ

Paul Cardinal
Directeur

Camille Laberge
Économiste

Maïka Carrier Roy
Analyste

Écrivez-nous à stats@fciq.ca