

# PERSPECTIVES

9 mars 2023

## 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

La hausse des loyers, les reconversions résidentielles et les *rénovictions* placent une frange de la population urbaine dans des conditions de précarité extrême. Une façon de venir en aide aux ménages à faibles revenus est l'accès à des logements sociaux. Or, le logement social n'a pas toujours bonne presse même si la plupart des gens s'y disent ouverts et favorables. C'est le phénomène du «pas dans ma cour». Plusieurs associent la présence de logements sociaux à un changement du profil socio-économique de leur quartier et sont convaincus que cela diminuera la valeur de leur résidence. Mais qu'en disent les données probantes ? En prenant la ville de Québec comme étude de cas, les auteurs concluent qu'il n'existe pas de réponse simple et unique.

### NICOLAS DEVAUX

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

Les ménages qui consacrent une part importante de leur budget au logement sont placés dans une situation de plus en plus précaire lorsque le prix des loyers augmente. C'est l'ensemble des autres postes de dépenses qui absorbe le choc. L'accès à des logements sociaux permet aux ménages moins fortunés de se loger pour une part constante de leur revenu. Cette stabilité permet de dégager une marge de manœuvre pour les autres dépenses courantes du mois.

Plusieurs personnes, locataires et propriétaires, craignent l'arrivée de logements sociaux près de chez eux puisqu'ils associent ce phénomène à une détérioration du profil socio-économique du quartier, voire à une hausse de la criminalité. Les propriétaires, notamment, sont convaincus que la présence de logements sociaux aura pour effet de diminuer la valeur de leur résidence et, par le fait même, de leur épargne.

Il existe pourtant un certain nombre d'études qui suggèrent qu'au contraire, l'arrivée de nouveaux immeubles stimule la densification et l'urbanisation et nourrit la demande en logement tout en attirant de nouvelles activités commerciales. Loin de nuire aux valeurs résidentielles, ces externalités positives auraient plutôt pour effet d'augmenter la valeur des maisons.

## Des impacts tantôt positifs, tantôt négatifs

À notre connaissance, il n'existe aucune étude canadienne qui examine le lien entre proximité aux logements sociaux et valeurs résidentielles. Dans d'autres pays, les résultats empiriques disponibles suggèrent une relation qui est plus souvent positive que négative (Dubé et al., 2023, tableau 1).

Aux États-Unis et en Australie, certaines études concluent à une relation négative entre la proximité aux logements sociaux et les valeurs résidentielles, alors que d'autres ont démontré l'inverse (Galster et al., 2004, Ellen et al., 2007, Koschinsky, 2009, Woo et al., 2016, Craw, 2020, Nelson et al., 2020, Davison et al., 2017).

En Nouvelle-Zélande et en Afrique du Sud, les résultats proposent essentiellement une relation négative alors qu'une étude finlandaise trouve une relation positive (Du Preez and Sale, 2012, Mnisi and Karam, 2020, Sequeira and Filippova, 2021, Kurvinen and Tyvimaa, 2016).

Quatre considérations expliquent l'hétérogénéité des résultats.

Premièrement, les résultats semblent être liés de manière importante à l'endroit où les études sont menées – ce qu'on réfère dans la littérature comme étant *place dependent*. Il est possible de trouver des conclusions opposées à l'intérieur même d'une ville selon les caractéristiques du voisinage, et plus particulièrement selon le revenu moyen des résidents ou leur profil racial.

Deuxièmement, les résultats semblent être liés au type de clientèle qui habite les logements sociaux. La proximité de logements sociaux abritant des résidents avec des maladies ou des troubles mentaux est habituellement liée à une prime négative. En revanche, la proximité de logements sociaux hébergeant des personnes âgées ou d'autres personnes nécessitant des soins particuliers génère plutôt une prime positive.

Troisièmement, l'effet peut être lié au type de programme. Les programmes de construction de nouveaux logements ou de remise en état de logements existants sont associés à des primes plus importantes que les programmes du type aide au loyer pour les ménages à faibles revenus.

Aux États-Unis par exemple, le programme de subvention au logement (*Low-Income Housing Tax Credit*) engendre des primes de proximité qui sont essentiellement positives, alors que le programme de bons (*voucher*) permettant aux familles à très faible revenu d'acheter une résidence génère surtout des effets négatifs.

Enfin, la concentration spatiale de logements sociaux peut avoir un effet négatif sur les prix des résidences avoisinantes. La concentration amplifie le phénomène de ghettoïsation et accentue les enjeux de pauvreté et de précarité dans certains quartiers. Une meilleure dispersion des logements sociaux sur le territoire est généralement associée à des effets négligeables sur les valeurs résidentielles ou au mieux des effets positifs.

## Le programme Accès-Logis

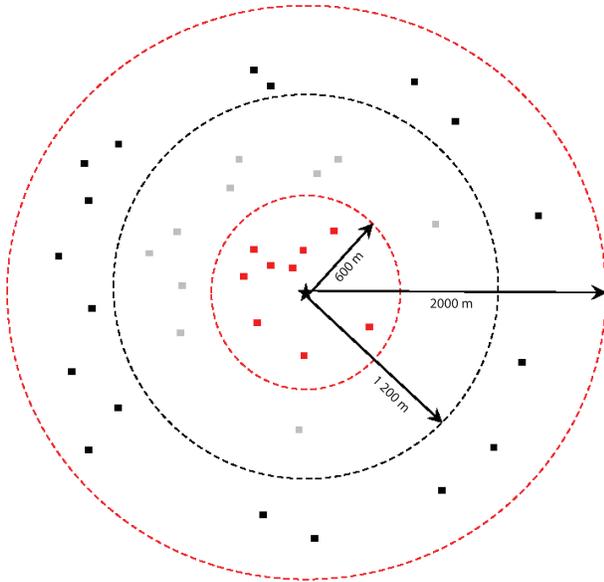
Accès-Logis est un programme par lequel les villes sont mandatées par la Société d'habitation du Québec (SHQ) afin de développer des habitations à loyer modique. Les logements sociaux visent trois clientèles : les personnes âgées, les ménages à faibles revenus, surtout les jeunes ménages, et les clientèles vulnérables comme les personnes avec des troubles mentaux, les femmes victimes de violence, les personnes en situation d'itinérance et les jeunes avec des problèmes spécifiques.

Le programme est en large partie financé par le gouvernement du Québec qui défraye la moitié du coût de la construction. Les organismes locaux participent à hauteur de 5 % à 15 % du coût total et la différence est financée par un prêt hypothécaire d'une durée de 35 ans. Le montant du loyer est habituellement fixé à 25 % du revenu mensuel du ménage et inclut les charges mensuelles pour l'eau, l'électricité et les taxes foncières. Le gouvernement fédéral peut aussi y contribuer.

Avant 2004, 35 immeubles dédiés au logement social ont été construits sur le territoire de la ville de Québec comparé à 157 nouveaux immeubles entre 2004 et 2020. Puisque les immeubles sont construits là où des terrains sont disponibles, il n'y a pas nécessairement un ajustement parfait avec la demande. En fait, la distribution spatiale des logements sociaux est très similaire à celle des logements privés.

## Étude de cas : la ville de Québec

Une liste de plus de 80 000 transactions sur des résidences unifamiliales entre 2004 et 2020 a été mise à notre disposition par la ville de Québec, incluant les condominiums. Pour nos analyses, nous avons restreint cet échantillon selon trois principaux critères.



Légende:

- ★ Nouveaux logements sociaux
- Zone traitement
- Zone de contrôle
- Autres transactions

**Moins de deux kilomètres :** Le choix des zones à l'étude se limite aux transactions situées à moins de 2 kilomètres d'un nouveau logement social ce qui ramène l'échantillon à un peu plus de 50 000 transactions. Une zone est retenue afin de définir le groupe plus exposé aux externalités liées à la présence des logements sociaux, soit moins de 600 mètres. C'est le *groupe traitement*. Une seconde zone moins exposée est retenue afin de comparer les différences dans les prix de vente, soit de 1 200 mètres à 2 kilomètres. C'est le *groupe contrôle*. Les transactions de résidences situées dans un rayon de 2 kilomètres mais situées de l'autre côté d'une autoroute sont éliminées de l'échantillon.

**Transactions multiples :** La base de données contient peu d'information sur les caractéristiques des propriétés, outre celles disponibles dans le rôle foncier. Nous avons donc restreint l'analyse aux résidences ayant fait l'objet de

transactions multiples (au moins deux fois sur la période étudiée) afin d'annuler l'effet de variables qui demeurent identiques entre le moment de la vente et le moment de la revente. C'est ce qu'on appelle l'approche des ventes répétées – ou *repeat sales* en anglais.

« *Flips* » immobiliers : Les résidences qui font l'objet de ventes rapprochées dans le temps sont retirées de l'analyse statistique. Le phénomène des « *flips* » immobiliers ayant pris une place importante dans les dernières années, les résidences qui ont été vendues deux fois en moins de 445 jours ne sont pas retenues.

En conservant uniquement les résidences ayant fait l'objet de transactions multiples dans les zones identifiées, c'est un total de 5 030 paires de transactions qui sont disponibles pour l'analyse. De ce nombre, 2 995 transactions sont situées à moins de 600 mètres d'un nouvel immeuble de logement social.

Nos analyses statistiques s'appuient sur la théorie des prix hédoniques. Ce cadre théorique suggère que le prix de vente d'un bien complexe – comme une maison – peut s'exprimer en fonction de l'ensemble des caractéristiques du bien, autant individuelles que spatiales, ce qui permet de retracer la valeur implicite des différentes composantes du bien, aussi appelée *prix hédonique*.

L'analyse repose sur la différence entre les prix de transactions dans les deux zones *avant et après* l'implantation d'un nouvel immeuble de logement social. Notre stratégie empirique s'appuie donc sur des estimateurs de différence des différences – ou *difference-in-difference* en anglais – contrôlant ainsi pour de nombreuses caractéristiques spatiales latentes susceptibles de générer une autocorrélation spatiale dans les résidus. Notre analyse tient également compte du possible biais lié à la sélection des maisons transigées au moins deux fois.

Notre modèle statistique permet de décomposer la contribution de l'effet des logements sociaux sur le prix de vente en fonction de cinq facteurs : la proximité aux nouveaux logements sociaux ; le nombre d'unités dans l'immeuble de logement social le plus près ; le type de clientèle fréquentant le logement social ; le nombre de logements sociaux dans un rayon de 2 kilomètres ; et la distance au centre-ville historique. D'autres variables sont également prises en compte afin de contrôler pour la croissance de l'offre résidentielle, la croissance de l'offre commerciale et la concentration du nombre de logements sociaux dans le rayon de 2 kilomètres.

## La proximité des logements sociaux a un impact mixte sur la valeur des maisons à Québec

En se basant uniquement sur les statistiques descriptives, on ne trouve aucun impact de la proximité des logements sociaux sur les valeurs résidentielles. En moyenne, les prix des résidences ont augmenté de 28,7 % dans la zone de traitement, soit les maisons situées à moins de 600 mètres d'un nouveau logement social, alors qu'ils ont augmenté de 27,9 % dans la zone de contrôle, soit celles situées entre 1,2 kilomètre et 2 kilomètre. Cette différence n'est pas statistiquement significative.

Néanmoins, ce résultat peut cacher certains phénomènes spécifiques comme la croissance du nombre d'unités résidentielles (en moyenne 200 nouvelles unités entre le moment de la vente et de la revente) et du nombre d'unités commerciales (en moyenne 5 nouvelles unités entre la vente et la revente). Le nombre d'unités de logements sociaux est également largement hétérogène, variant entre 3 et 164 unités dans un même immeuble. Les immeubles avec le plus grand nombre d'unités se retrouvent surtout au centre-ville. D'où l'importance de mener des analyses plus poussées.

Des analyses statistiques rigoureuses nous amènent aussi à conclure à des impacts mixtes. Dans le cas d'un nouvel immeuble de logement social de 70 unités résidentielles

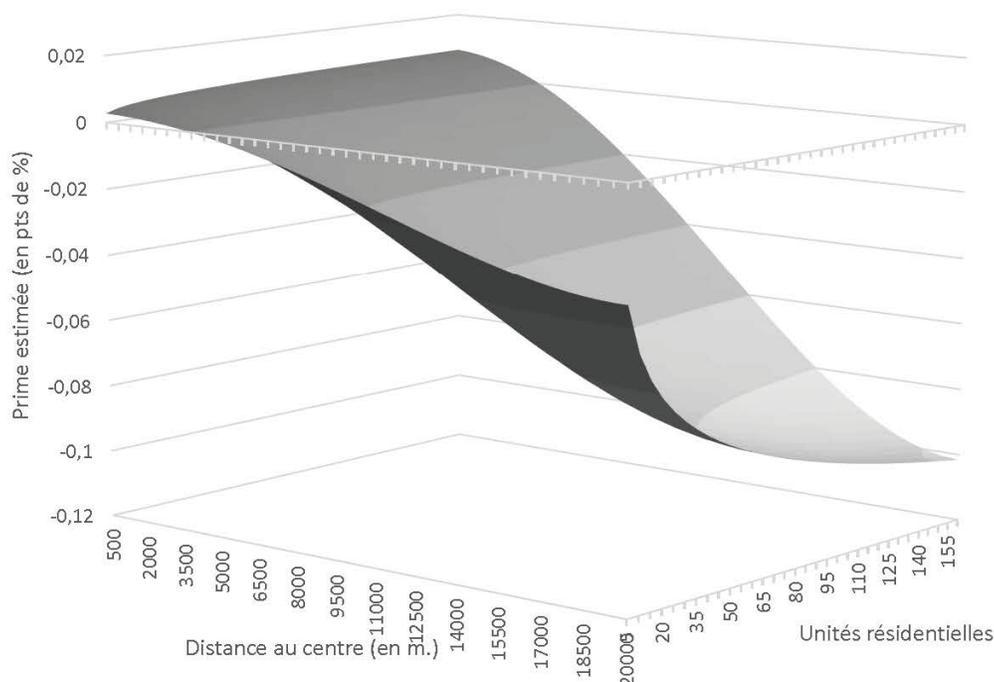
situé à une distance de 50 mètres d'une résidence privée existante, la prime maximale sur la valeur des maisons s'établit entre 2,9% au centre-ville et -4,8 % à une quinzaine de kilomètre du centre-ville. La prime diminue avec la distance à l'immeuble de logement social le plus près, de sorte que cette prime varie entre 0,1% et -6,9% pour une distance à l'immeuble de logement social le plus près de 600 mètres.

La localisation des immeubles mais aussi leur taille sont des facteurs importants comme illustré dans la figure.

Au centre-ville, la proximité des nouveaux logements sociaux se traduit par une augmentation des valeurs immobilières, alors que pour les secteurs du nord de la ville, la prime est généralement négative.

Pour une résidence située à 2,5 kilomètre du centre-ville et à une centaine de mètres d'un immeuble de logement social, la prime varie entre 2,3% (5 unités) et 2,6% (165 unités). Pour une résidence similaire située à 15 kilomètre du centre-ville, la prime varie entre -0,5% (5 unités) et -4,9% (70 unités).

Pour une proximité de 100 mètres à l'immeuble de logement social le plus près, la prime est positive dans un rayon de 7 kilomètre autour du centre-ville, mais devient négative lorsqu'on s'en éloigne. Pour une distance de 500 mètres, la prime est positive dans un rayon de 3 kilomètre.



## Il est possible de tirer le meilleur d'une stratégie d'intégration des logements sociaux dans une ville comme Québec

Le logement social a clairement un rôle à jouer dans l'intégration des ménages plus marginalisés dans la ville. Pour mieux se fondre dans l'architecture des quartiers, les immeubles à logements sociaux doivent s'intégrer au milieu bâti existant. Une meilleure intégration de l'architecture des logements privés et sociaux aurait pour

effet de réduire le stigma négatif associé à la présence de logements sociaux dans ces secteurs. Une intégration architecturale plus harmonieuse des immeubles à logements sociaux avec d'autres nouveaux immeubles rend plus difficile l'identification de la vocation des logements.

Il y a également un certain avantage à développer des projets là où la reconversion résidentielle est relativement importante. La construction des deux types de logement rendrait la distinction entre le logement social et le logement privé plus difficile.

## Références

Craw, M. (2020). Effects of Proximity to Multifamily Housing on Property Values in Little Rock, Arkansas, 2000-2016, *Housing Policy Debate*, DOI: 10.1080/10511482.2020.1821747

Davison, G., Han, H. and Liu, E. (2017). The Impacts of Affordable Housing Development on Host Neighbourhoods: two Australian case Studies, *Journal of Housing and the Built Environment*, 32: 733-753.

Dubé, J. Des Rosiers, F, & Devaux, N. (2023): 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), *Housing Policy Debate*, DOI: 10.1080/10511482.2022.2157219

Du Preez, M. and Sale, M.C. (2012). Determining the Impact of a Low-Cost Housing Development on Nearby Property Prices Using Discrete Choice Analysis, *Studies in Economics and Econometrics*, 36(2): 23-36.

Ellen, I.G., Schwartz, A.E., Voicu, I. et Schill, M.H. (2007). Does Federally Subsidized Rental Housing Depress Neighbourhood Property Values?, *Journal of Policy Analysis and Management*, 26(2): 257-280.

Galster, G., Taitan, P. and Pettit, K. (2004). Supportive Housing and Neighborhood Property Value Externalities, *Land Economics*, 80(1): 33-54.

Kurvinen, A.T. and Tyvimaa, T. (2016). The Impact of Senior House Developments on Surroundings Residential Property Values, *Property Management*, 34(5): 415-433.  
Koschinsky, J. (2009). Spatial Heterogeneity in Spillover Effects of Assisted and Unassisted Rental Housing, *Journal of Urban Affairs*, 31(3): 319-347.

Mnisi, N. and Karam, A. (2020). The Impact of the Integrated Residential Development Programme on Surrounding Property Values: Case Study of Fleurhof, Johannesburg, *Acta Structilia*, 27(1): 29-58.

Nelson, K., DeFilippis, J., Kruger, R., Williams, O., Pierce, J., Martin, D. and Esfahani, A.H. (2020). The Commodity Effects of Decommodification: Community Land Trusts and Neighborhood Property Values, *Housing Policy Debate*, 30(5): 823-842.

Sequeira, V. et Filippova, O. (2021). Does Concentration of Social Housing Influence House Prices? Evidence from New Zealand, *International Journal of Housing Markets and Analysis*, DOI: [https://doi.org/10.1108/I\\_HMA-04-2020-0032](https://doi.org/10.1108/I_HMA-04-2020-0032)

Woo, A., Joh, K. et Van Zandt, S. (2016). Unpacking the Impacts of the Low-Income Housing Tax Credit Program on Nearby Property Values, *Urban Studies*, 53(12): 2488-2510.

## Pour citer cet article:

Dubé J., Des Rosiers F. et Devaux N. (2023). Les propriétaires de maisons ont-ils raison de craindre l'arrivée de logements sociaux dans leur quartier ?, *Revue PERSPECTIVES*, 2023PJ-03, CIRANO.  
<https://doi.org/10.54932/GHJX9103>

PERSPECTIVES est la revue de diffusion et de valorisation de la recherche au CIRANO. Rédigés dans une forme accessible à un auditoire élargi, les articles de la revue PERSPECTIVES assurent une visibilité aux travaux et à l'expertise de la communauté de recherche du CIRANO. Comme toute publication CIRANO, les articles sont fondés sur une analyse rigoureusement documentée, réalisée par des chercheuses, chercheurs et Fellows CIRANO.

Les articles publiés dans PERSPECTIVES n'engagent que la seule responsabilité de leurs auteurs.

ISSN 2563-7258 (version en ligne)

**Directrice de la publication :**

Nathalie de Marcellis-Warin, Présidente-directrice générale

**Rédactrice en chef :**

Carole Vincent, Directrice de la mobilisation des connaissances

[www.cirano.qc.ca](http://www.cirano.qc.ca)

©CIRANO