

Des pratiques à repenser pour réduire les coûts

Panel – La viabilité économique de nos collectivités par l'aménagement durable du territoire

*Par Jean-Pierre Lessard, associé
30 novembre 2017*

AVISEO CONSEIL
stratégie & économie

La version présentée fait foi

L'importance de la qualité de vie d'une ville pour le développement économique

“The Project requires a significant number of employees. We want to invest in a community where our employees will enjoy living, recreational opportunities, educational opportunities, and an overall high quality of life. Tell us what is unique about your community”

- Amazon HQ2 RFP



**Des pratiques du
point de vue du
*non pratiquant***

1. Le développement compact
2. Une aventure sur le schéma
3. Des outils puissants



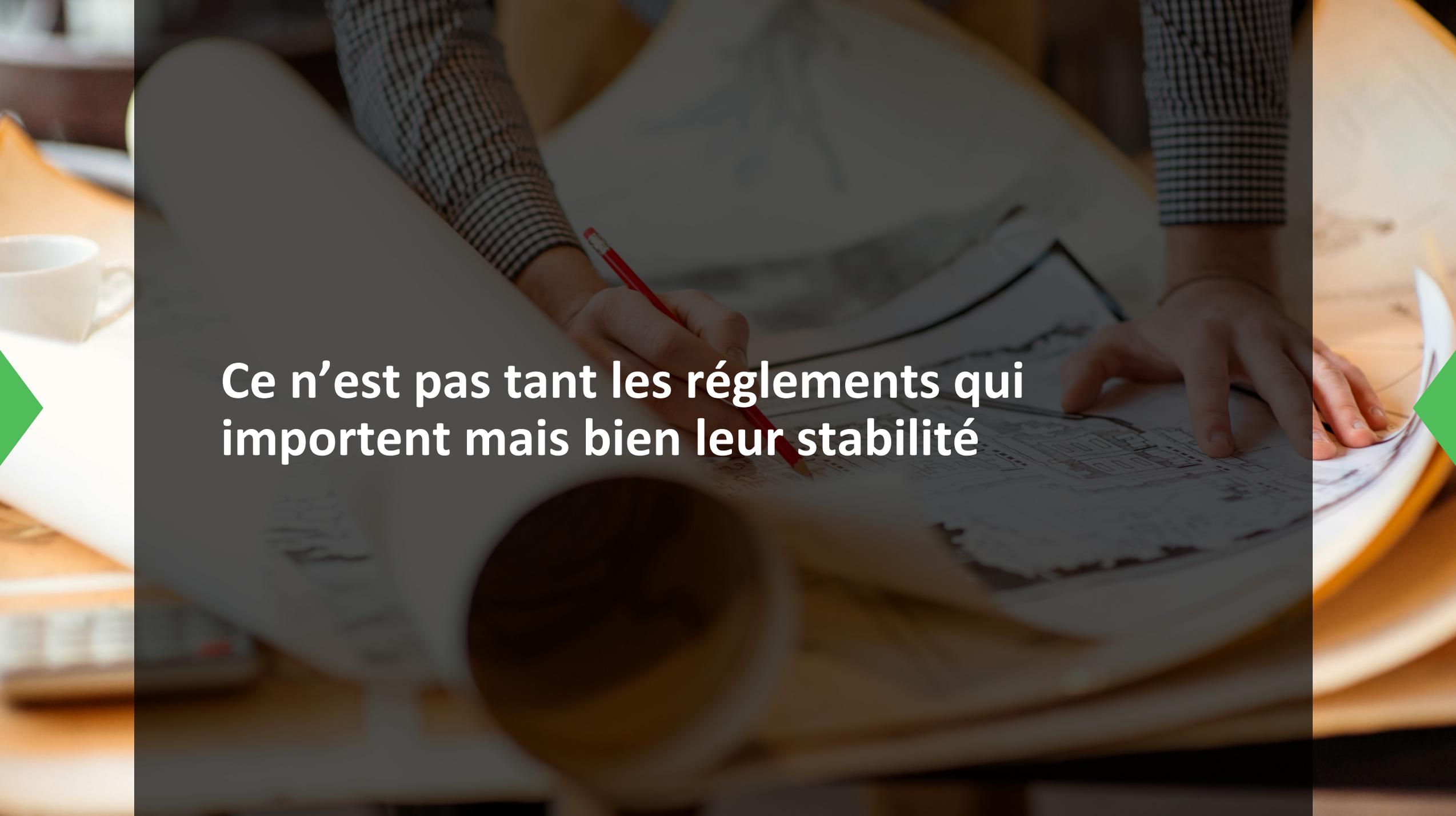


Comment réduire les coûts?

- En faire moins
 - En faire mieux
 - Optimiser
- 

Planifier le territoire

- Oui les schémas
- Fonctionner par scénarios
- L'avis franc et direct

A person wearing a checkered shirt is shown from the chest down, sitting at a wooden table. They are using a red pencil to draw on a large sheet of paper that appears to be architectural plans or a blueprint. The paper is spread out on the table, and the person's hands are visible as they work. In the background, there is a white cup and a calculator on the table. The image has a dark, semi-transparent overlay, and the text is centered in white. There are green arrow-shaped graphics on the left and right sides of the text.

**Ce n'est pas tant les règlements qui
important mais bien leur stabilité**

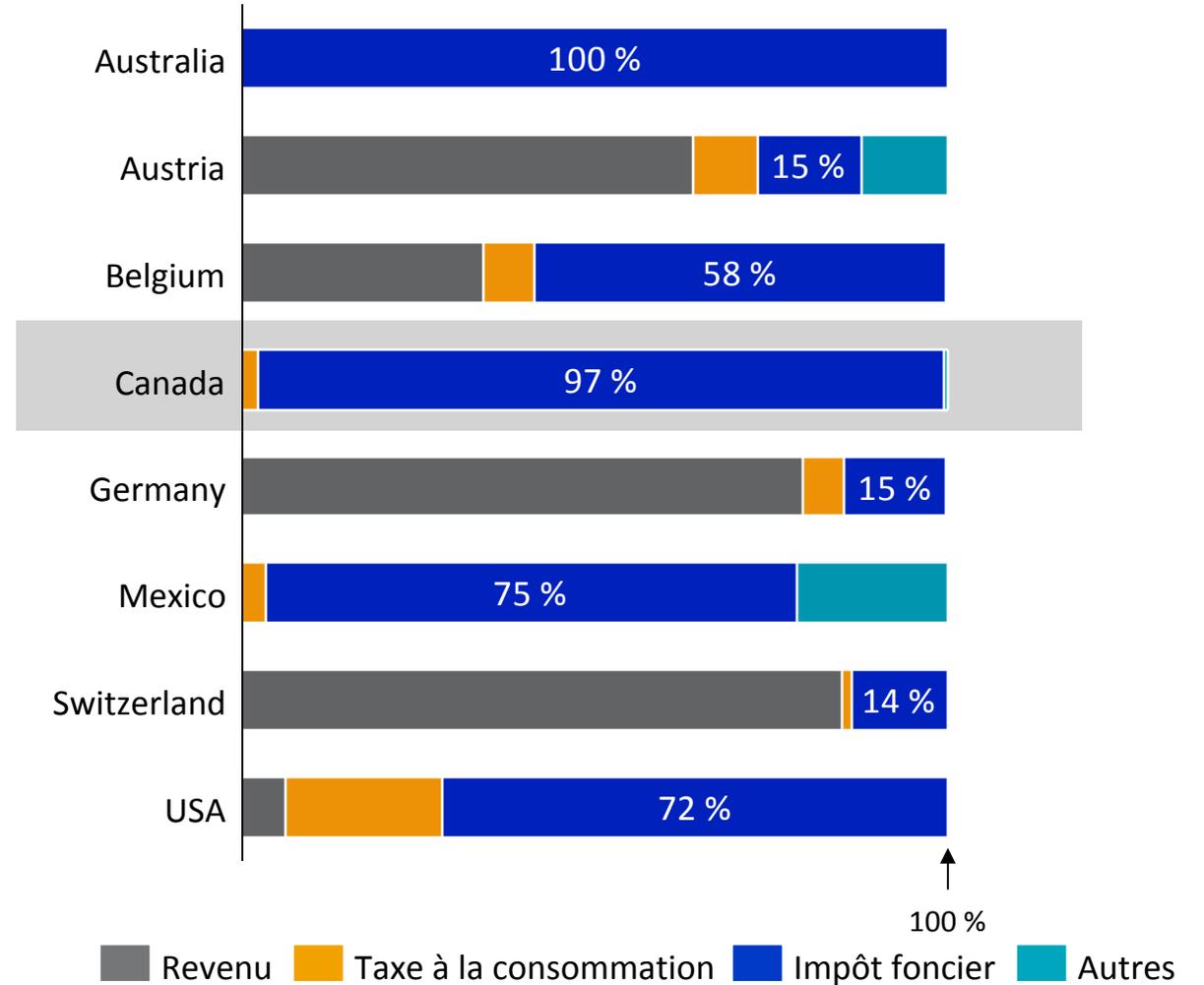


Les outils économiques à la rescousse

(Ça implique de délaisser quelque peu – juste un peu – tous ces règlements...)

Dans un contexte de recherche d'une diversification

Sources de revenus des municipalités 2013; Systèmes fédératifs ; en %



Les **outils économiques** peuvent contribuer à optimiser les infrastructures

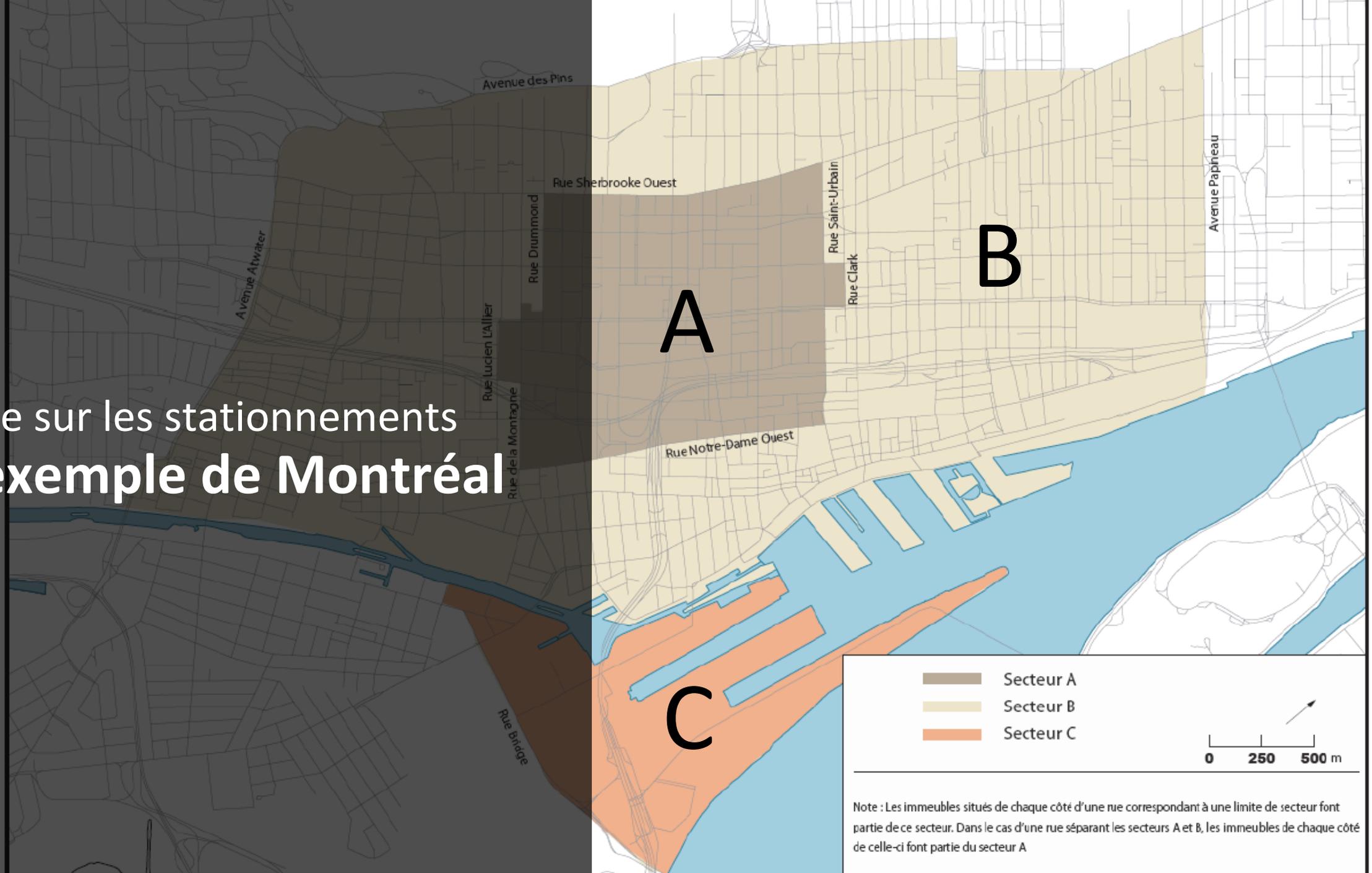
Notamment en tenant compte...

- ...des externalités
- ...des comportements

Les **taxes** sont des outils puissants qui peuvent à la fois corriger des externalités et changer des comportements



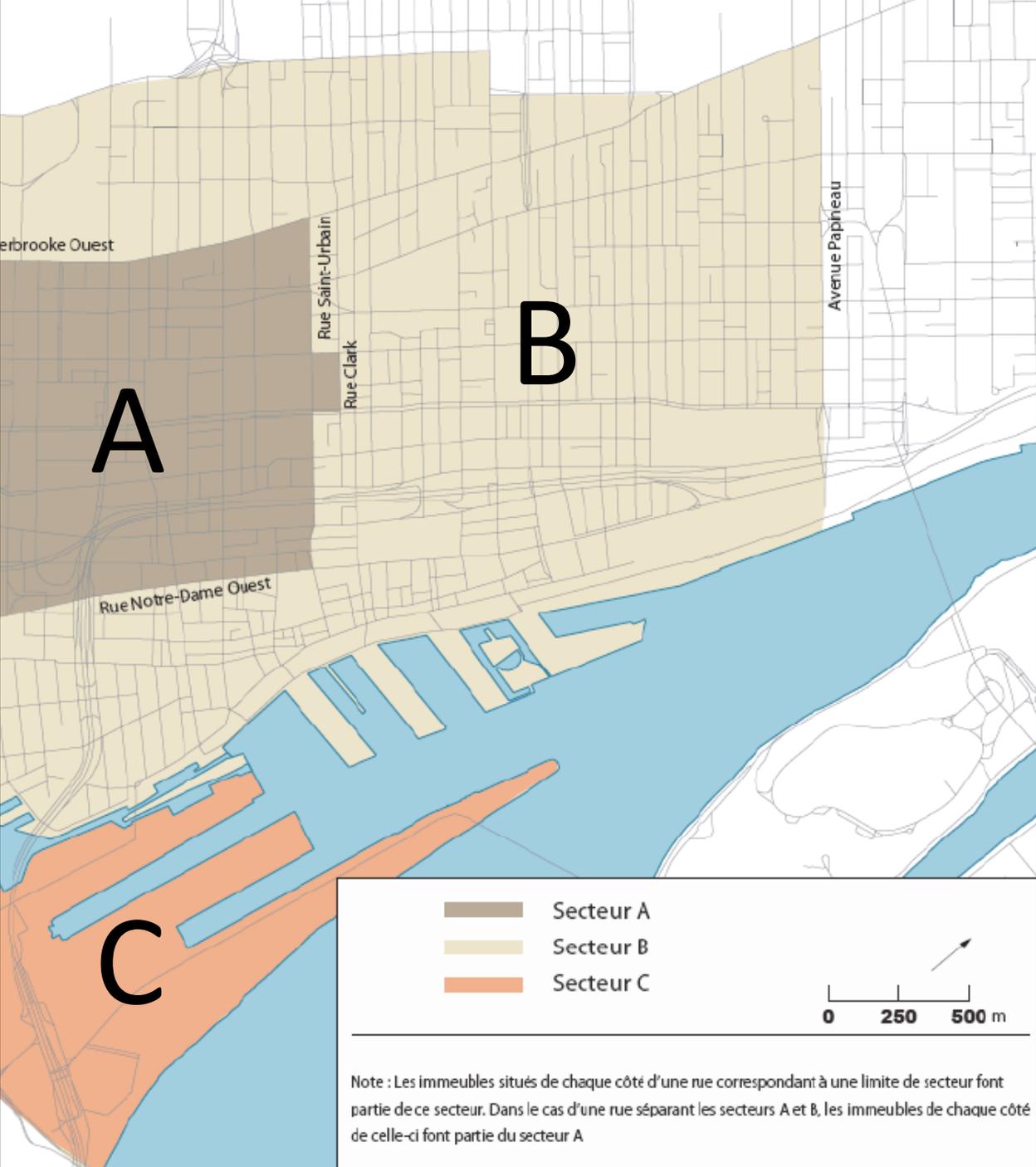
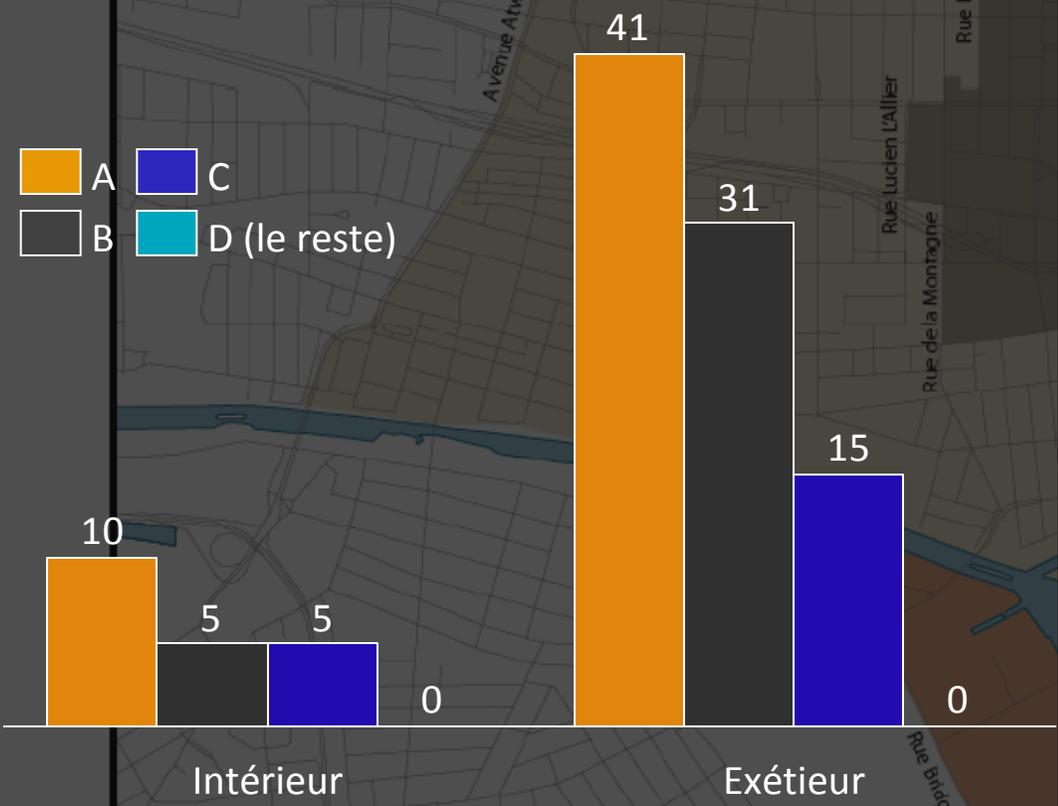
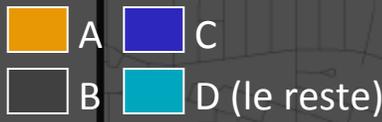
Taxe sur les stationnements L'exemple de Montréal



Note : Les immeubles situés de chaque côté d'une rue correspondant à une limite de secteur font partie de ce secteur. Dans le cas d'une rue séparant les secteurs A et B, les immeubles de chaque côté de celle-ci font partie du secteur A

Taxe sur les parcs de stationnement

2017; Ville de Montréal; en \$/m²



■ Secteur A
■ Secteur B
■ Secteur C

0 250 500 m

Note : Les immeubles situés de chaque côté d'une rue correspondant à une limite de secteur font partie de ce secteur. Dans le cas d'une rue séparant les secteurs A et B, les immeubles de chaque côté de celle-ci font partie du secteur A

Les crédits d'impôt foncier ont un impact limité

« [...] property taxes typically account for 1 to 2 percent of location sensitive costs. »

– Competitive Alternatives, 2016

A wireframe architectural rendering of a cityscape with various buildings and structures. The scene is rendered in a blue and grey color palette. A large, dark grey circle is positioned on the right side of the image, partially overlapping the wireframe buildings. Two green arrowheads point towards the center from the left and right edges of the image.

Si on ne peut agir sur les dépenses, il est possible de le faire sur les revenus

Les boni réglementaires

Les redevances réglementaires et la quasi-tarifification

« [...] elles reposent sur le principe de l'utilisateur-payeur, tout en prenant en considération d'autres éléments que le bénéfice reçu, comme le dommage causé ou un comportement qui rend une activité nécessaire. »

– MAMOT

Les redevances de développement

- Rendre des coûts privés au... privé

Les redevances de développement

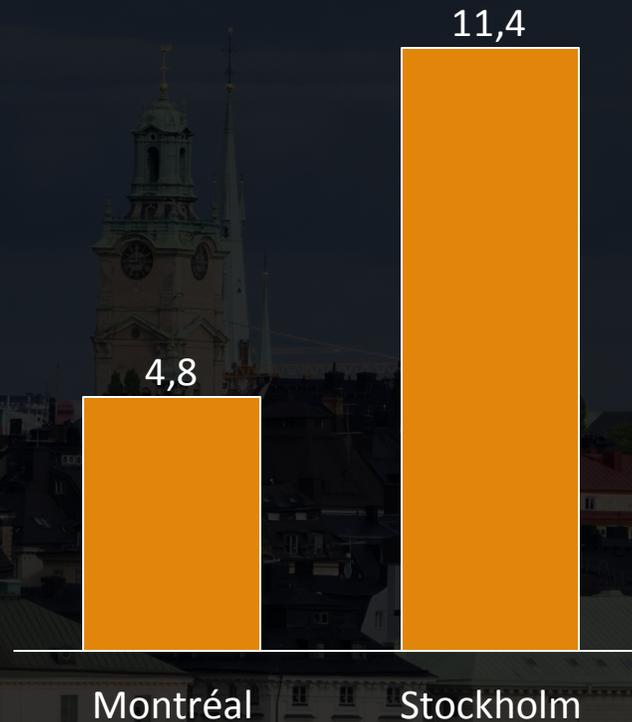
- Fardeau transféré aux nouveaux residents ou commerces/industries
- Moins de pression sur l'impôt foncier
- Efficience des investissements
- Incitatifs pour davantage de densité

Un lien avec l'analyse d'impact fiscal

- La validation qu'un projet procure plus de revenus
- Plusieurs niveaux de detail
- Attention à l'effet sur les prix

Estimation de l'indice d'abordabilité des maisons

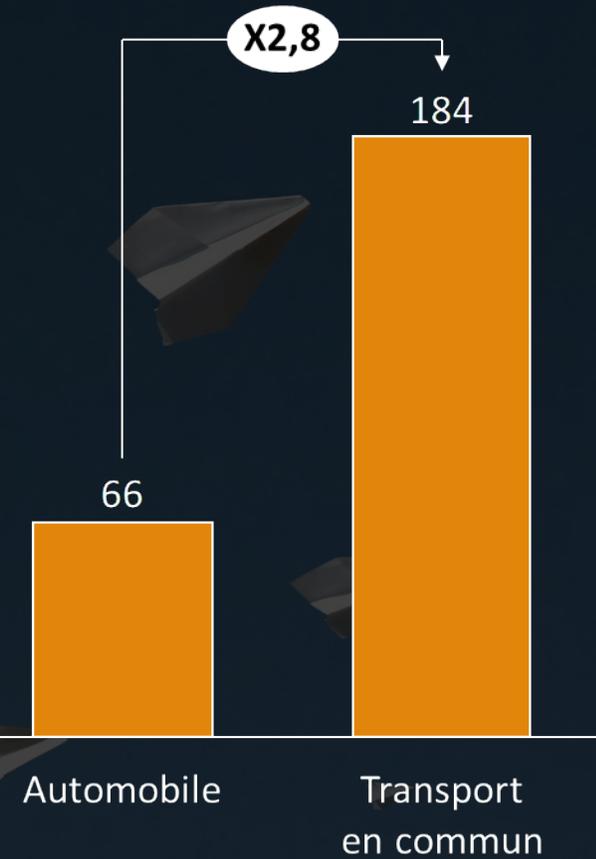
2016; Montréal et Stockholm, Revenus des ménages par rapport au prix médian

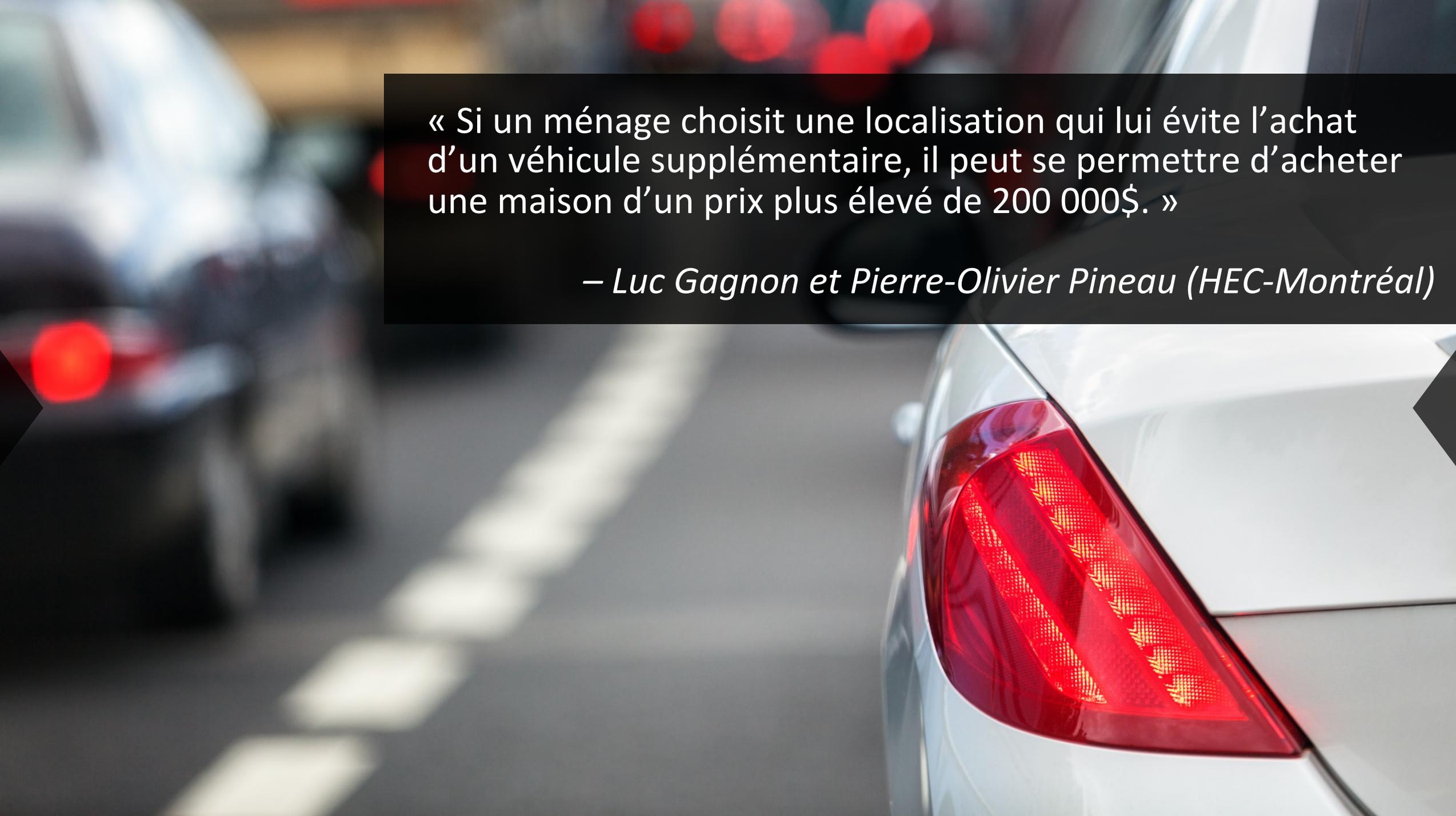


Représente le nombre d'années du revenu brut des ménages qu'il faut pour payer une maison au prix médian

L'information comme outil d'influence

Comparaison des impacts économiques
d'une dépense de 10 M\$ en transport
2009 ; Montréal, en emplois





« Si un ménage choisit une localisation qui lui évite l'achat d'un véhicule supplémentaire, il peut se permettre d'acheter une maison d'un prix plus élevé de 200 000\$. »

– *Luc Gagnon et Pierre-Olivier Pineau (HEC-Montréal)*

Merci!

CONSEIL
CONSEIL
stratégie & économie

Comprendre

Réinventer

Conquérir

 AVISEO CONSEIL
stratégie & économie

Illustration simplifiée d'une démarche de positionnement et de ralliement des parties prenantes

