

# 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 sitting at a table, focused on drawing architectural plans with a red pencil. Their hands are visible, one holding the pencil and the other pointing at the drawing. The background is softly blurred, showing a white cup and a calculator on the table. The overall scene is dimly lit, with a dark overlay on the image.

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





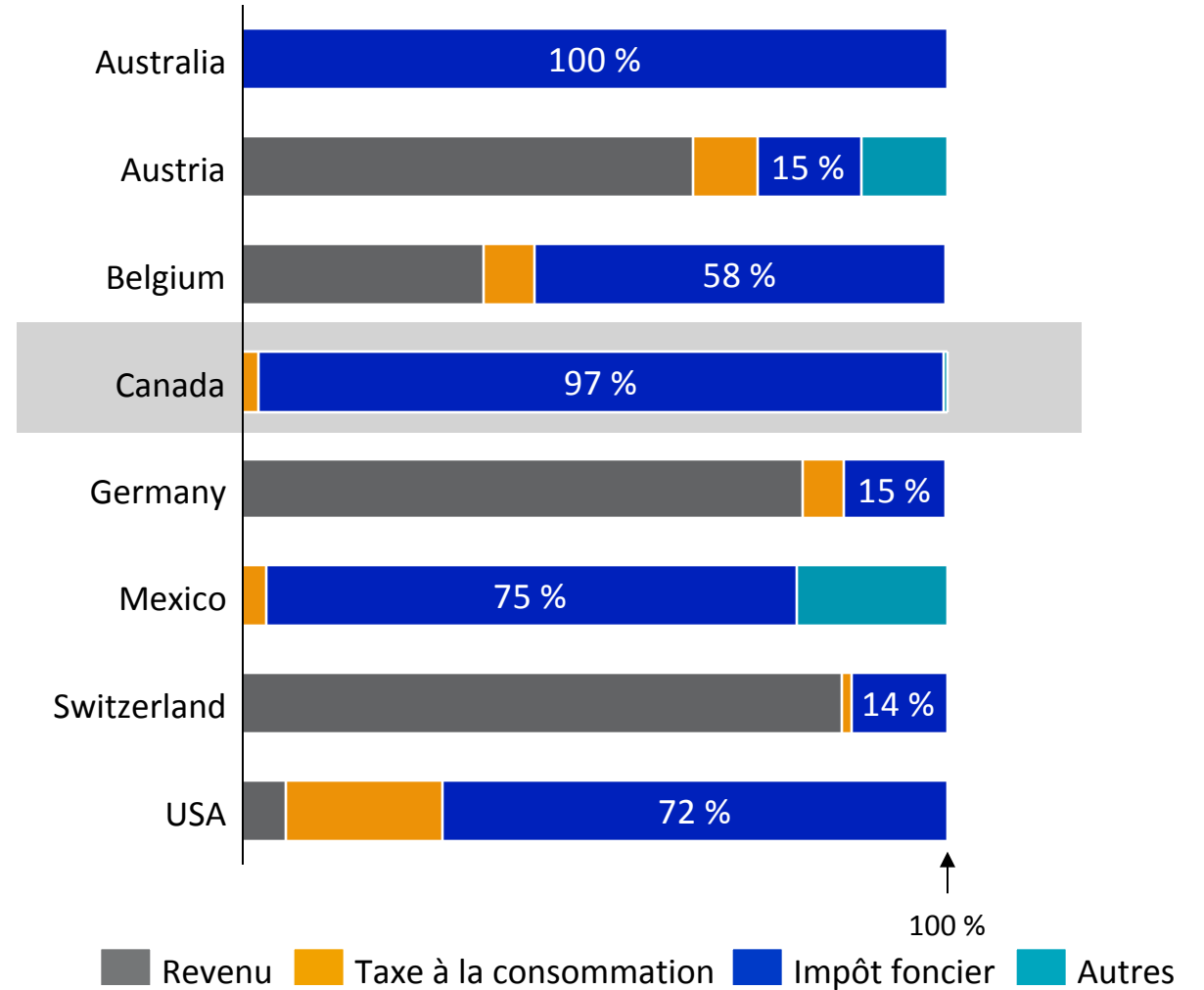
## Les outils économiques à la rescousse

(Ça implique de délaissier 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...

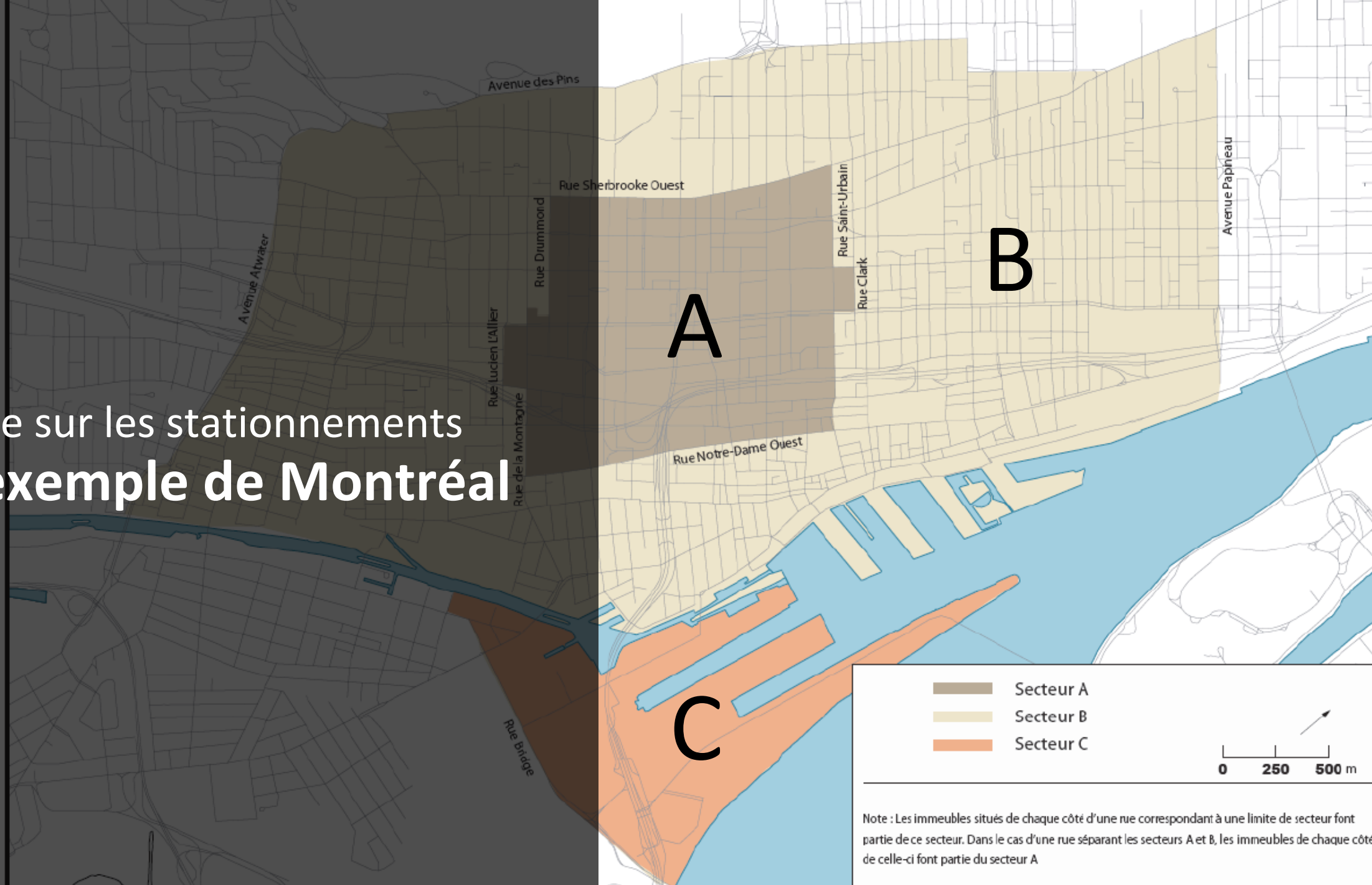
- ...des externalités
- ...des comportements



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



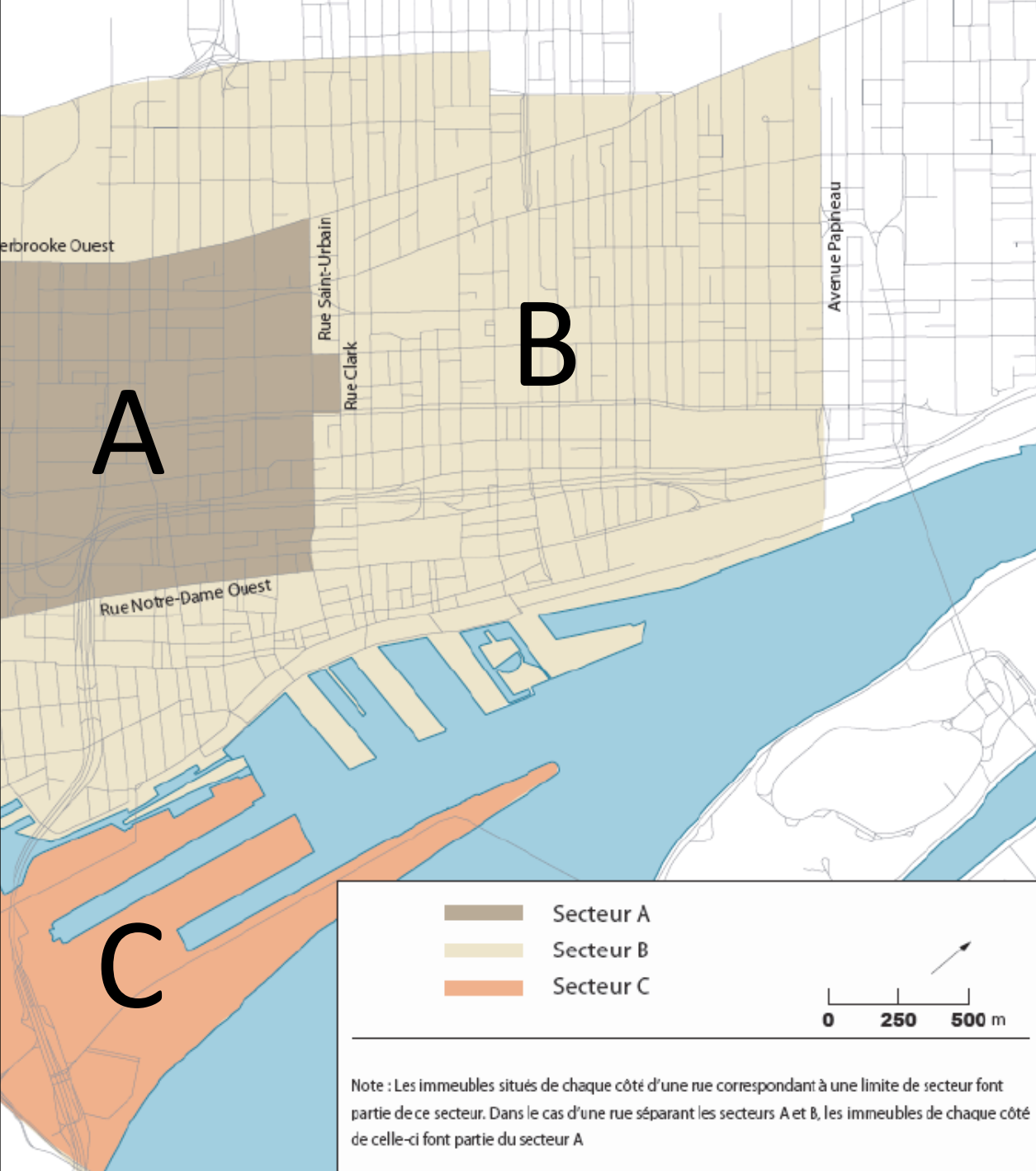
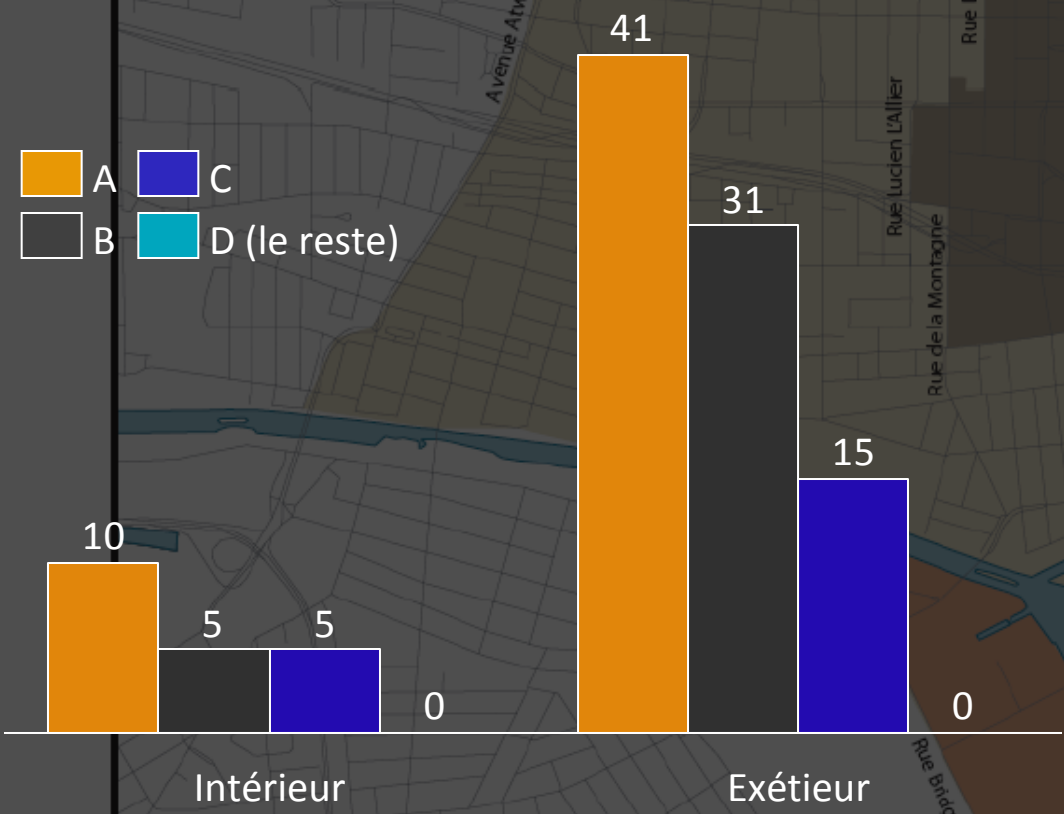
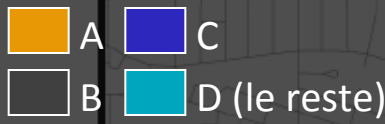
# Taxe sur les stationnements L'exemple de Montréal





# Taxe sur les parcs de stationnement

2017; Ville de Montréal; en \$/m<sup>2</sup>




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*



The background features a blue-tinted wireframe architectural rendering of a modern building. A large, dark grey circular overlay is positioned on the right side of the image. The overall aesthetic is clean and technical.

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

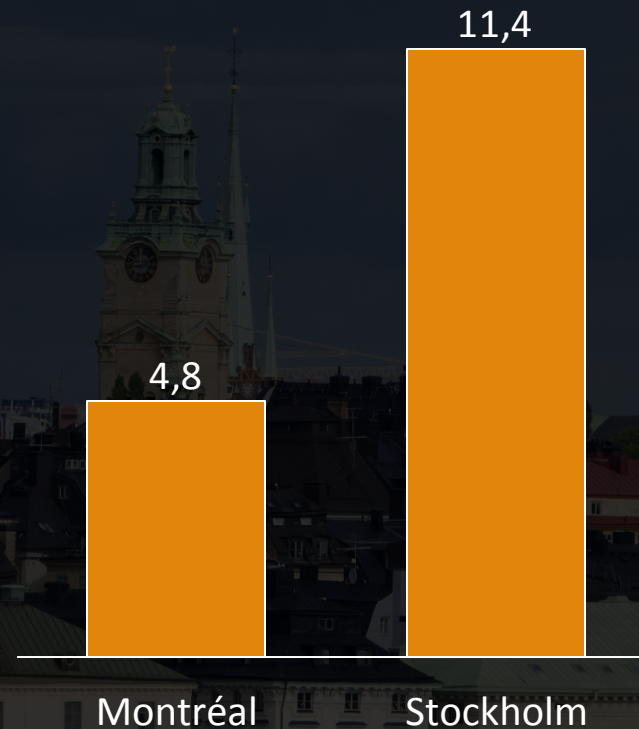


## Un lien avec l'analyse d'impact fiscal

- 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

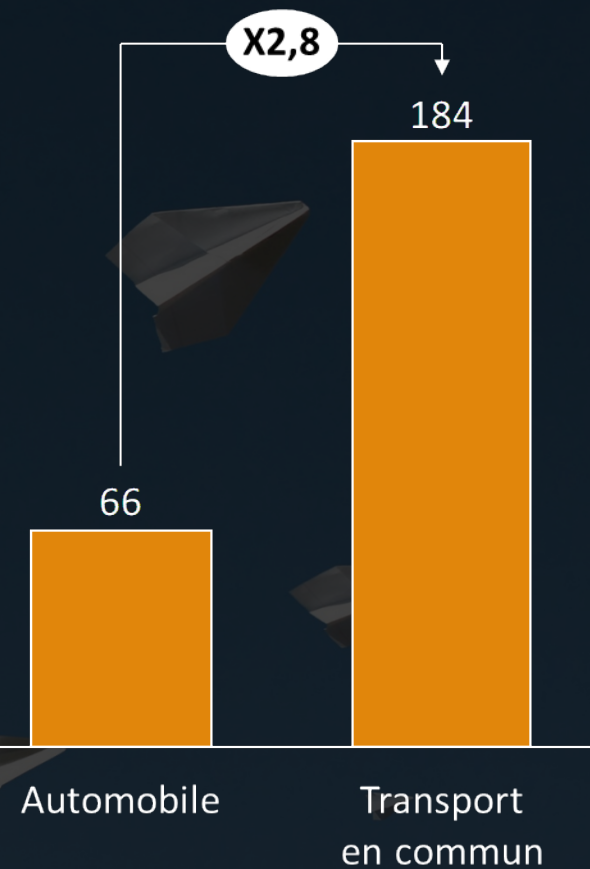


Représente le nombre d'années du revenu brut des ménages qu'il faut pour payer une maison au prix médian

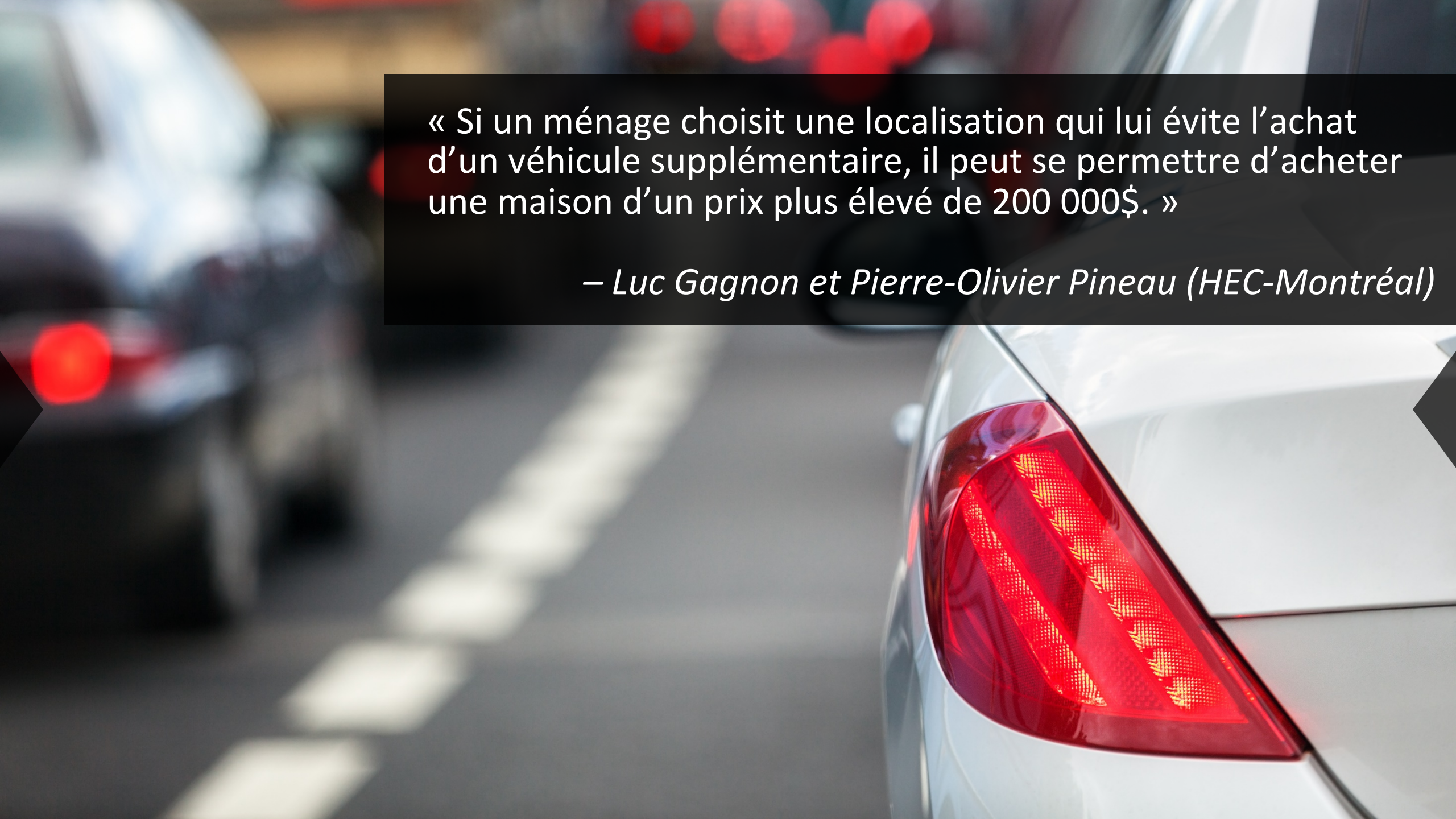


# L'information comme outil d'influence

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 raliement des parties prenantes

