

Service des parcs – Ville de Montréal

***Estimation des retombées
fiscales du projet de
« Politique de protection
des milieux naturels »
de la Ville de Montréal***

Rapport final

21 avril 2003

No de dossier : 33109f

Municonsult Inc.

460, rue McGill
Montréal (Québec) H2Y 2H2
Téléphone : (514) 954-5300 - Télécopieur : (514) 954-5345

TABLE DES MATIÈRES

Page

1.0 INTRODUCTION.....	1
2.0 PLUS VALUES FONCIÈRES ET FISCALES POTENTIELLES DE LA POLITIQUE DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS.....	2
2.1 Estimation de la Plus value foncière et fiscale sur les secteurs résidentiels existants à proximité des secteurs d'écozone	2
2.2 Estimation de la Plus value foncière et fiscale des secteurs d'écozone soumises à des pressions de développement résidentiel.....	3
2.2.1 Impact fiscal des projets résidentiels dans l'environnement immédiat des secteurs d'écozone	5
2.2.2 Capacité d'emprunt résultant des surplus fiscaux	7
3.0 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS.....	12
3.1 La Politique de protection des milieux naturels constitue un élément important de la stratégie de développement de la Ville de Montréal	12
3.2 Récupération des surplus fiscaux des nouveaux projets résidentiels aux fins de financement de la Politique de protection des milieux naturels	12
3.2.1 L'allocation d'une part du surplus fiscal pour payer les emprunts finançant la politique	12
3.2.2 La négociation Ville/Promoteur afin de réduire l'importance des acquisitions nécessaires et d'optimiser les plus values foncières et fiscales	13
3.2.3 La mise en place de nouvelles sources de recettes	13
Annexe 1 Revue de littérature : Impact des facteurs environnementaux sur les valeurs résidentielles.....	18
Annexe 2 L'analyse d'impact fiscal : Aspects méthodologiques.....	24

Liste des figures

Figure 1	Nombre de logements par type dans les scénarios d'absorption des projets adjacents	5
Figure 2	Recettes, dépenses et contribution foncière nette du scénario de développement résidentiel du secteur d'écozone Bois Angel.....	6
Figure 3	Capacité d'emprunt résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par le projet de développement résidentiel Bois Angel	8
Figure 4	Scénario moyen : Capacité d'emprunt résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par les projets de développement résidentiel dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone retenus	9
Figure 5	Capacité d'emprunt maximal résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par les projets de développement résidentiel dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone retenus	10
Figure 6	Capacité d'emprunt annuel résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par les projets de développement résidentiel dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone retenus	11

Liste des tableaux

Tableau 1	Impact sur les secteurs résidentiels environnants	3
Tableau 2	Les secteurs d'écozone soumis à des pressions de développement résidentiel	4
Tableau 3	Impact fiscal du scénario de développement résidentiel du secteur d'écozone Bois Angel	6
Tableau 4	Imposition d'une taxe spéciale sur l'évaluation imposable	14
Tableau 5	Augmentation de la tarification des permis de construction	15
Tableau 6	Taxe de secteur sur les zones adjacentes selon l'évaluation imposable totale actuelle	16
Tableau 7	Taxe de secteur sur les zones adjacentes selon la superficie des immeubles imposables	17

Les milieux naturels (rives, boisés, montagnes, etc.), aménagés ou non, ont toujours constitué des milieux attractifs pour le développement immobilier et ce, tant pour le développement résidentiel que pour le développement de parcs d'affaires. Plusieurs illustrations de ce principe peuvent être mis de l'avant dans l'analyse des projets immobiliers dans la région métropolitaine de Montréal comme par exemple le développement immobilier de l'Île des Sœurs, le Parc de Haute technologie de Laval, le Boisé de Liesse, etc.).

D'autre part, les promoteurs immobiliers, notamment ceux impliqués dans le développement résidentiel, cherchent le plus souvent à tirer profit de l'environnement naturel et à le mettre en valeur (on pense notamment à des projets résidentiels intégrant un terrain de golf) de façon à mieux positionner leur projet par rapport à la concurrence et ainsi récupérer une plus value financière intéressante.

Cependant, l'objectif du présent document n'est pas tant de démontrer les plus values foncières engendrées par une bonne intégration des attributs naturels d'un site dans un projet immobilier mais :

- a) de mesurer le potentiel de production et de récupération de plus values foncières et fiscales que généreraient les milieux naturels protégés et mis en valeur dans le cadre du projet de «Politique de protection des milieux naturels» proposé par le Service des parcs de la Ville de Montréal et,
- b) de déterminer la marge de manœuvre financière qui s'en dégagerait et qui rentabiliserait les investissements nécessaires à sa mise en œuvre.

2.0

PLUS VALUES FONCIÈRES ET FISCALES POTENTIELLES DE LA POLITIQUE DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Bien que le marché immobilier a su démontrer que la proximité des milieux naturels (forêts, cours d'eau, etc.), qu'ils soient aménagés ou non, génèrent des valeurs foncières plus élevées, il demeure difficile dans l'état actuel des connaissances de mesurer l'ampleur de ces plus values de façon adéquate selon le secteur en cause et la nature des milieux naturels concernés.

Certaines tentatives de mesure empirique¹ ont été effectuées, comme par exemple cette étude finlandaise réalisée à la fin des années 80 qui concluait que :

- chaque km de distance supplémentaire d'un parc récréo-forestier conduit à une diminution de 5,9 % du prix de marché de l'habitation ;
- l'effet positif sur les prix est nettement marqué entre 0 et 600 m ou lorsque l'attrait se situe à distance de marche de la résidence ;
- une habitation avec vue sur forêt conduit à une augmentation moyenne de sa valeur de 4,9%.

Pendant aucune étude québécoise n'a corroboré de telles conclusions. Les études effectuées à ce jour par le milieu universitaire (notamment à l'Université Laval) ne disposait pas d'une méthodologie suffisamment raffinée pour corroborer ou préciser de telles conclusions.

Malgré cela et sur la base des observations précédentes, nous avons procédé à un exercice visant à estimer la plus value que pourrait générer la mise en œuvre de la politique sur les milieux résidentiels existants situés à moins de 500 m. des secteurs d'écozone identifiés à la politique. Pour les fins de cet exercice, nous avons exclu les secteurs résidentiels à proximité des écozones de la forêt de Senneville et des Sommets du Mont-Royal car ces secteurs relèvent d'une problématique différente des autres secteurs touchés.

2.1

ESTIMATION DE LA PLUS VALUE FONCIÈRE ET FISCALE SUR LES SECTEURS RÉSIDENTIELS EXISTANTS À PROXIMITÉ DES SECTEURS D'ÉCOZONE

Le projet de «Politique de protection des milieux naturels» identifie 8 écozones composées de plus de 75 secteurs de différentes dimensions sur l'ensemble du territoire de la Ville de Montréal. Celles-ci sont principalement environnées par des résidences et des industries et une dizaine d'entre elles subissent des pressions de développement de la part de promoteurs résidentiels.

Les évaluations imposables des résidences construites dans l'environnement immédiat (à moins de 500 mètres de distance) des secteurs d'écozone suivants :2-a4, 2b-3 à 2b-6, 3-7, 3-8 et 3-15, 4-1 et 4-2, 7-4 et 7-5, 8-3, 8-4, 8-6, 8-9 à 8-12 totalisent près de 600 M\$.

Le tableau 1 qui suit fournit une illustration de l'impact potentiel. Ainsi, les recettes fiscales augmenteraient de quelques 100 000 \$ pour chaque point de pourcentage d'augmentation de la valeur imposable de ces zones. Ces recettes supplémentaires

¹ On trouvera à l'annexe 1 du présent document un cours aperçu de la littérature en cette matière.

permettraient de financer un emprunt équivalent à 1,1 M\$ sur une période de vingt ans à un taux de 6,5%.

Selon une hypothèse d'augmentation de 5% de la valeur imposable des immeubles résidentiels, augmentation correspondant aux observations de l'étude finlandaise, la capacité d'emprunt² s'élèverait à 5,9 M\$. Une plus value foncière de 10% se traduirait par des recettes fiscales supplémentaires de 1 M\$ permettant haussant la capacité d'emprunt à 11,7 M\$.

Tableau 1 Impact sur les secteurs résidentiels environnants

(excluant les secteurs environnants le Mont-Royal, la forêt de Senneville et les zones industrielles)

Évaluation imposable résidentielle	Impact sur l'évaluation	Évaluation supplémentaire	Recettes supplémentaires	Capacité d'emprunt
581 179 300 \$	1,0%	5 811 793 \$	106 455 \$	1 171 001 \$
	2,0%	11 623 586 \$	212 909 \$	2 342 001 \$
	5,0%	29 058 965 \$	532 273 \$	5 855 004 \$
	10,0%	58 117 930 \$	1 064 546 \$	11 710 007 \$
	15,0%	87 176 895 \$	1 596 819 \$	17 565 011 \$
	20,0%	116 235 860 \$	2 129 092 \$	23 420 015 \$

Sources : Rôle foncier 2002 et Plan budgétaire 2003 de la Ville de Montréal, Compilation et estimation Municonsult.

Note : L'évaluation des recettes supplémentaires est établie sur la base du taux de taxation moyen de 1,8317\$/100\$ d'évaluation pour les immeubles résidentiels tel que fournit au tableau 28 à la page 75 du Plan budgétaire 2003 de la Ville de Montréal.

2.2

ESTIMATION DE LA PLUS VALUE FONCIÈRE ET FISCALE DES SECTEURS D'ÉCOZONE SOUMISES À DES PRESSIONS DE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL

Les plus values foncières sont plus faciles à optimiser et à capter lors de la réalisation des projets immobiliers. Les stratégies employées par certains promoteurs sont éloquentes à cet égard. Les outils promotionnels mettent en évidence les attributs naturels et les noms retenus pour identifier les projets évoquent les éléments naturels présents dans l'environnement immédiat des projets. « Val des Bois », « Boisé des Arts », « Boisé du Ruisseau », « L'Orée du Lac », « Parcours du Cerf », « Boisé de Médécis », « Domaine de la falaise », « Domaine du lac », « Jardins de la rive » sont quelques uns des ces noms évocateurs.

Autant les municipalités que les promoteurs privés ont misé sur la mise en valeur du cadre naturel de leurs sites dans le cadre de leurs stratégies de positionnement et de repositionnement résidentiel. La Ville de Longueuil par exemple a planifié et réalisé « Collectivité nouvelle » autour de la mise en valeur d'un grand boisé et en a profité pour modifier son image résidentielle et valoriser ses nouveaux territoires de croissance résidentielle. On observe partout que les projets résidentiels de haut de gamme s'appuient de façon systématique sur des éléments naturels et des aménagements qui les valorisent aux yeux de leurs clientèles (parc, terrain de golf, etc.).

² Nous avons établi une mesure de la capacité d'emprunt de la façon suivante : les recettes fiscales correspondent au versement annuel d'un emprunt effectué à un taux de 6,5% sur une période de remboursement de 20 ans. Le facteur multiplicateur du versement pour établir le montant de l'emprunt est égal à 11. Cette mesure de la capacité d'emprunt restera constante tout au long de l'étude.

Lorsque les éléments naturels sont déficients ou absents, certains promoteurs vont même jusqu'à en afin d'accroître l'attractivité de leur projet et, par conséquent, augmenter la valeur foncière de leurs propriétés. L'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales de certains sites urbains ont été l'occasion d'opérations immobilières fructueuses. Le projet « Les Bois-Francis » dans l'arrondissement Saint-Laurent ou celui « Anjou-sur-le-Lac » dans l'arrondissement Anjou constituent des exemples éloquentes de ces stratégies immobilières.

Une dizaine secteurs d'écozone identifiés à la politique font actuellement l'objet de pression de développement. Celles-ci sont identifiées au tableau 2.

Tableau 2 Les secteurs d'écozone soumis à des pressions de développement résidentiel

Secteurs d'écozone	Arrondissement
2a-4 : Angelwood	Beaconsfield-Baie-D'Urfé
2b-4 : Boisé de l'Anse à l'Orme- Sainte-Anne	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève-Sainte-Anne-de-Bellevue
2b-3 : Pierrefonds Ouest (PAE 10)	Pierrefonds-Senneville
2b-5 : PAE 11 et 12 Pierrefonds Ouest	Pierrefonds-Senneville
3-6 : Île Bizard	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève-Sainte-Anne-de-Bellevue
3-8 : Île Bizard	L'Île-Bizard-Sainte-Geneviève-Sainte-Anne-de-Bellevue
4-1 : Les Rapides du Cheval Blanc Ouest	Pierrefonds-Senneville
4-2 : Les Rapides du Cheval Blanc	Pierrefonds-Senneville
8-3 : Ruisseau Pinel - Pointe du Rapide	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles-Montréal-Est
8-6 : L'Orée du Boisé	Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles-Montréal-Est

Les projets résidentiels actuellement élaborés dans ces secteurs d'écozone ou dans leur voisinage immédiat sont de faible densité. Selon les informations et les scénarios de développement disponibles actuellement, ces projets totaliseraient près de 4 000 logements dont 94% seraient constitués de maisons unifamiliales.

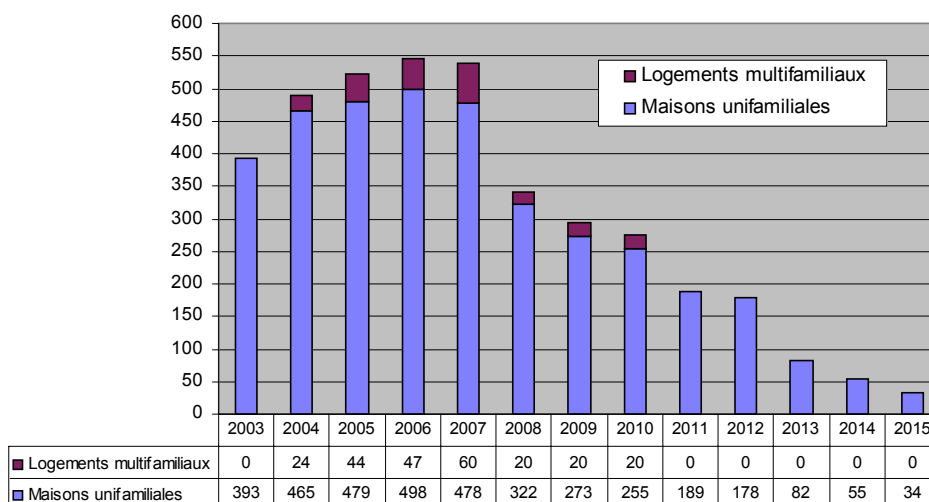
Échelonnée sur une période de 15 ans, le volume de production de ces projets ne dépasserait pas dans ses années les plus productives 10% de la production totale de logements dans la Ville de Montréal en 2002³. Cependant, la production de maison unifamiliale dans les meilleurs années correspondrait au tiers de la production montréalaise de 2002.

La figure 1 qui suit indique le scénario d'écoulement des logements selon leur type pour les projets résidentiels retenus.

³ Le nombre de logements mis en chantiers à Montréal en 2002 a atteint 5634 dont 1273 maisons unifamiliales.

C'est donc dans le cadre de la réalisation de ces projets que la ville pourrait maximiser la plus value foncière et fiscale en arrimant sa politique de protection des milieux naturels à une stratégie de développement résidentiel de ces secteurs.

Figure 1 Nombre de logements par type dans les scénarios d'absorption des projets adjacents



2.2.1

IMPACT FISCAL DES PROJETS RÉSIDENTIELS DANS L'ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT DES SECTEURS D'ÉCOZONE

Afin d'estimer la plus value fiscale des projets résidentiels actuellement prévus dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone soumis aux pressions de développement, nous avons utilisé la méthode d'analyse d'impact fiscal.

Cette méthode permet d'estimer l'impact d'un projet de développement immobilier sur les finances municipales en projetant les dépenses et les recettes municipales induites par le projet à long terme. On trouvera à l'annexe 2 un sommaire explicatif de la méthode d'analyse d'impact fiscal. Un projet fiscalement viable génère des recettes supérieures aux dépenses qu'il induit.

Les surplus fiscaux générés par un projet immobilier procurent une marge de manœuvre financière qui peut alors être utilisée soit pour accroître les services, soit pour réduire les taux de taxation, soit pour financer des emprunts municipaux.

2.2.1.1 Un exemple : L'impact fiscal de la mise en valeur du secteur d'écozone 2a-4 Bois Angel

Le tableau 3 qui suit présente les résultats d'une telle analyse appliquée à un scénario de développement d'une partie correspondant à 40% du territoire occupée par le secteur d'écozone 2a – 4. Le projet comprend 362 maisons unifamiliales d'une valeur imposable moyenne de 440 000 \$ ainsi qu'un petit noyau commercial de voisinage. Le projet implique des investissements municipaux de l'ordre de 7,3 M\$ (bassin de rétention, aqueduc, etc.) dont 2,9 M\$, soit 20% des investissements municipaux, sont financés par le fonds général.

Malgré ces coûts municipaux relativement importants, une fois complété le projet générerait un surplus fiscal annuel de 0,8 M\$ en \$ d'aujourd'hui, le ratio Recettes/Dépenses du projet s'établissant à 1,46. Sur 20 ans, sa contribution foncière nette totale (C.F.N. totale) s'élèverait à 35 M\$ en \$ courants ou 17,6 M\$ en \$ actualisés, comme l'indique le tableau 3. La figure 2 illustre l'évolution des recettes, des dépenses et de la contribution nette du projet sur une période de 20 ans.

Tableau 3 Impact fiscal du scénario de développement résidentiel du secteur d'écozone Bois Angel

2a-4 : Bois Angell
Beaconsfield-Baie-D'Urfé 2003

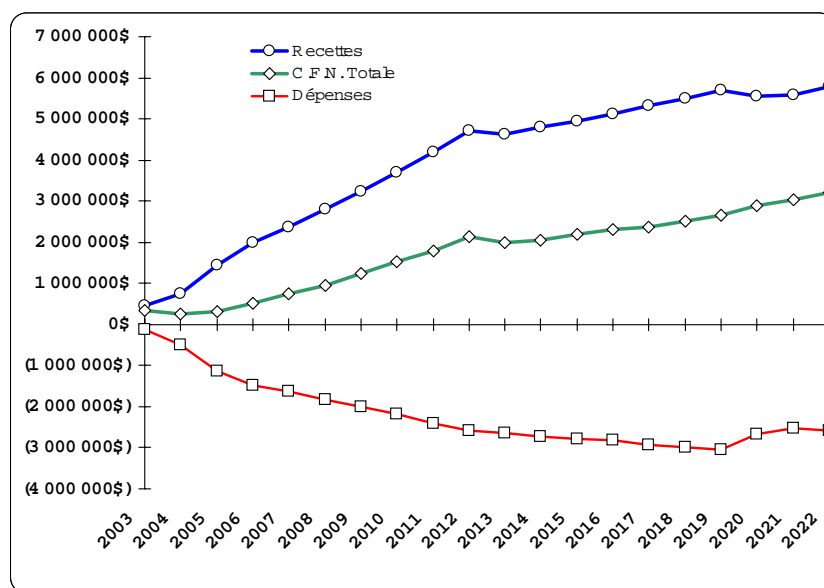
Budget de 2003

Sommaire par usage				
en \$ constants				
Usages	Recettes	Dépenses	C.F.N.	Ratio R/D
Habitation	3 008 038\$	(2 200 166\$)	807 872\$	1,46
Commerces	102 048\$	(92 913\$)	9 135\$	1,28
Bureaux	0\$	0\$	0\$	1,00
Industries	0\$	0\$	0\$	1,00
Institutions	0\$	0\$	0\$	1,00
Total	3 110 086\$	(2 293 079\$)	817 007\$	1,46

Sommaire par tranche quinquennale				
(en \$ courants)	2007	2012	2017	2022
Recettes annuelles	2 362 608\$	4 704 923\$	5 312 326\$	5 791 766\$
Dépenses annuelles	(1 625 428\$)	(2 581 076\$)	(2 932 811\$)	(2 583 437\$)
C.F.N. annuelle	737 180\$	2 123 847\$	2 379 515\$	3 208 330\$
Ratio R/D	1,68	2,04	2,00	2,24

Cumulatif				
C.F.N.	2 155 797\$	9 766 697\$	20 692 367\$	35 009 933\$
V.A.N.	1 870 858\$	6 837 911\$	12 256 875\$	17 553 733\$

Figure 2 Recettes, dépenses et contribution foncière nette du scénario de développement résidentiel du secteur d'écozone Bois Angel



2.2.2

CAPACITÉ D'EMPRUNT RÉSULTANT DES SURPLUS FISCAUX

Les surplus fiscaux annuels que la mise en valeur mise du secteur d'écozone 2a-4 Bois Angel génèraient selon le scénario retenu permettraient le financement d'un nouvel emprunt annuel variant de autour de 1 M\$ et pouvant atteindre près de 3 M\$ certaines années. Au total, l'accumulation de ces emprunts pourraient atteindre 29 M\$ sur 20 ans.

La figure 3 indique l'évolution de l'endettement annuel maximal que les surplus fiscaux pourraient supporter (ainsi que la marge annuel d'emprunt supplémentaire).

En combinant l'ensemble des projets de développement prévus dans ou au voisinage des 10 secteurs d'écozone retenus, la capacité d'emprunt maximal que les surplus fiscaux générés par ces projets pourraient supporter atteint 130 M\$ sur 10 ans et 211M\$ sur 20 ans. (voir figure 4) La capacité annuelle d'emprunt découlant de ces surplus fiscaux varieraient entre 6 et 16 M\$.

Ainsi, les surplus fiscaux de ces seuls projets supporteraient les besoins financiers totaux de 120 M\$ pour le financement de la politique sur 10 ans.

Les figures 5 et 6 permettent de mesurer la sensibilité de la marge de manœuvre selon une sous-optimisation de la valeur imposable des projets résultant en une baisse de valeur de 10% des valeurs imposables des nouveaux logements et une optimisation haussant de 10% la valeur imposable totale des nouveaux logements.

Ainsi, l'écart de capacité d'emprunt entre les scénarios sous-optimal et optimal est de l'ordre de 70 M\$ sur une période de 20 ans, alors que les écarts dans les capacités d'emprunt annuels varient de 2 à 6 M\$.

Ces écarts illustrent l'importance fiscale d'une stratégie de développement visant à maximiser les plus values foncières des projets de développement; la maximisation des plus values foncières accroissant significativement les retombées fiscales des projets immobiliers.

Figure 3 Capacité d'emprunt résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par le projet de développement résidentiel Bois Angel

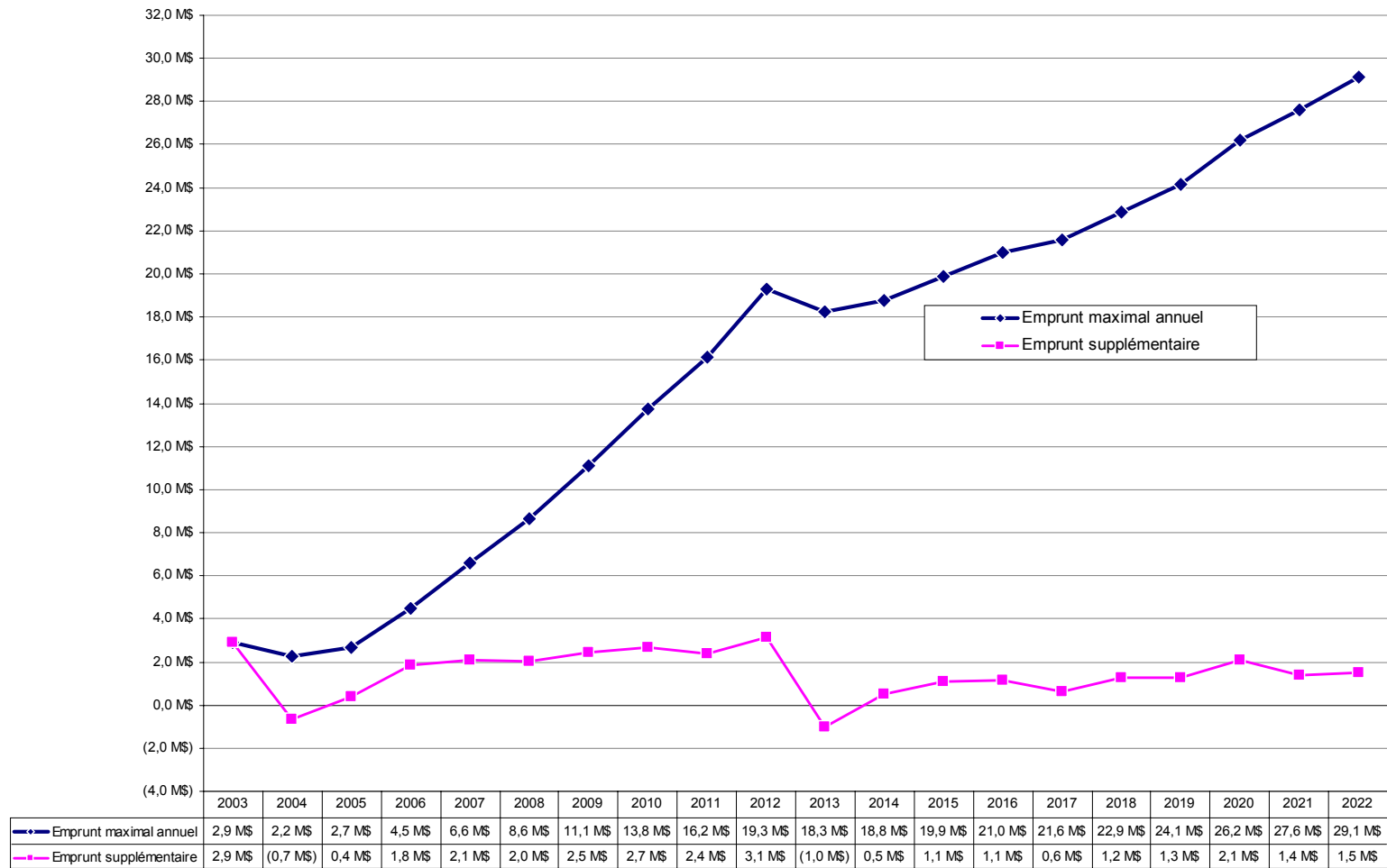


Figure 4 Scénario moyen : Capacité d'emprunt résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par les projets de développement résidentiel dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone retenus

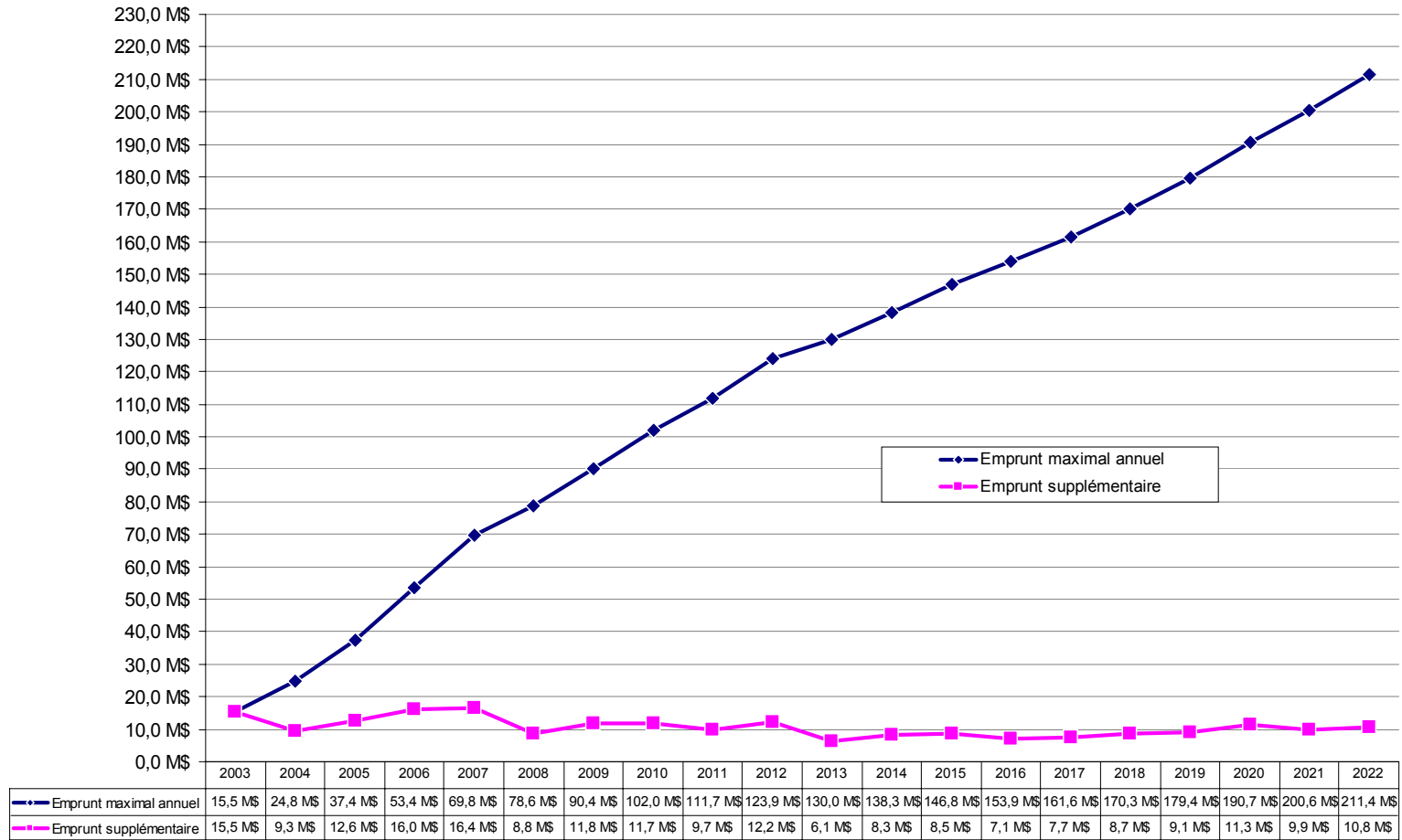


Figure 5 Capacité d'emprunt maximal résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par les projets de développement résidentiel dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone retenus

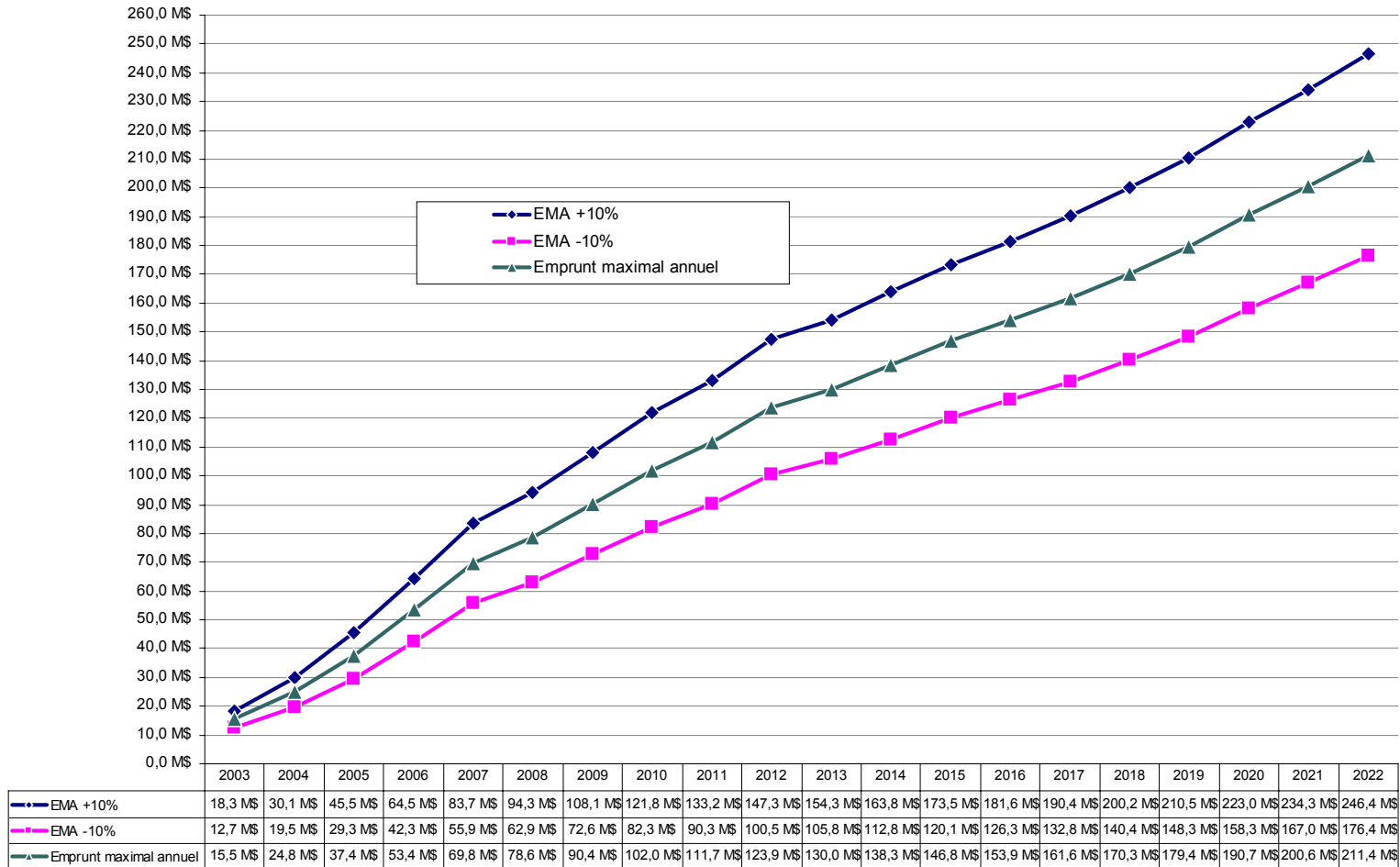
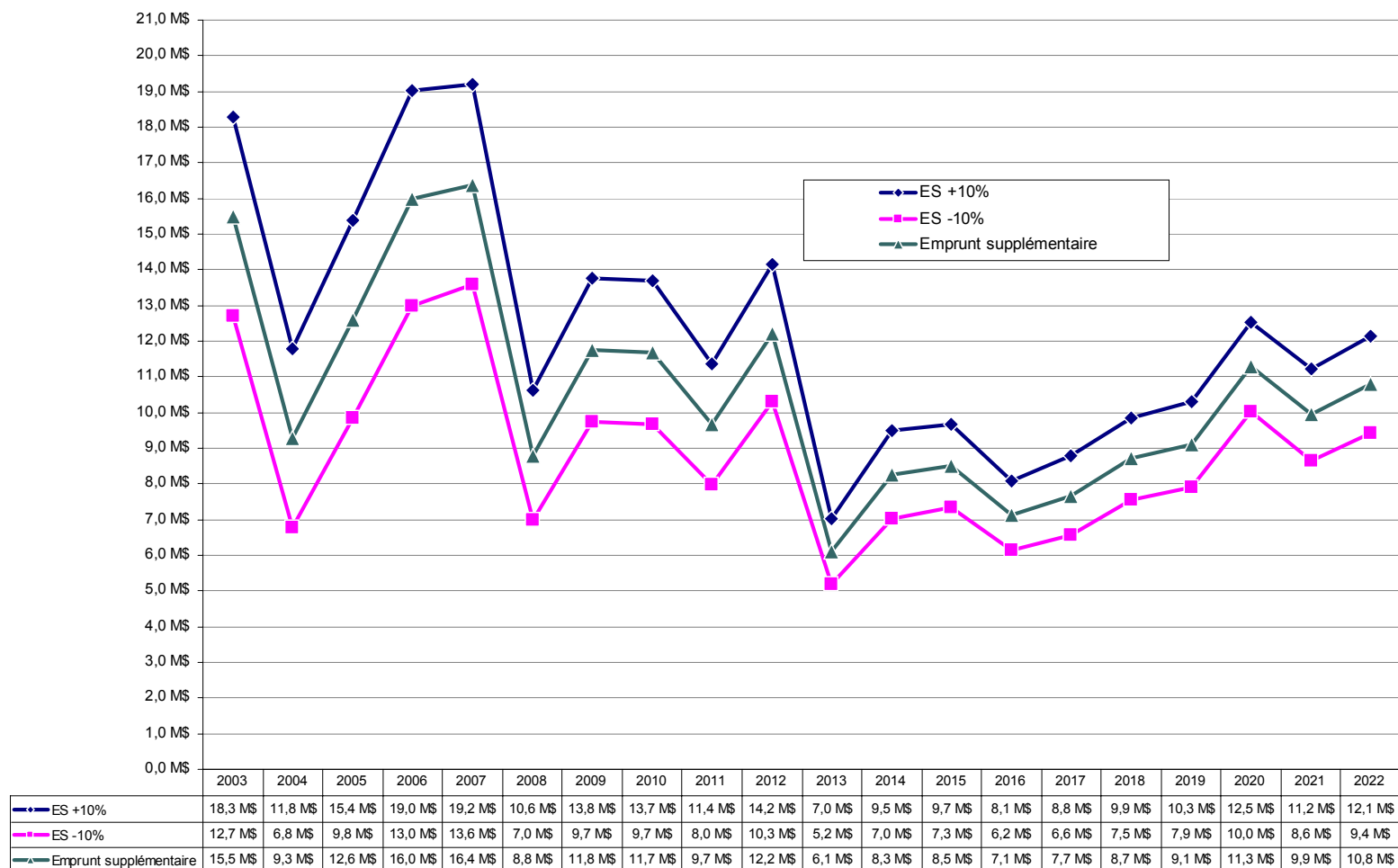


Figure 6 Capacité d'emprunt annuel résultant de l'utilisation des surplus fiscaux générés par les projets de développement résidentiel dans ou à proximité des 10 secteurs d'écozone retenus



3.0 CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

3.1 LA POLITIQUE DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS CONSTITUE UN ÉLÉMENT IMPORTANT DE LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE DE MONTRÉAL

Les milieux naturels sont des attributs particulièrement favorables à la valorisation des quartiers existants tout autant que pour la mise en valeur de nouveaux secteurs résidentiels. Leur proximité est recherchée par divers types de clientèles pour la qualité de vie qu'ils apportent et les promoteurs immobiliers savent, pour la plus part, tirer profits de leur voisinage dans leur stratégie promotionnelle.

Une mise en œuvre bien orchestrée de la « Politique de protection des milieux naturels » constitue très certainement un outil stratégique de mise en valeur du territoire montréalais et de positionnement concurrentiel de ses secteurs de croissance, tant dans l'est que dans l'ouest, par rapport aux autres secteurs de croissance de la région métropolitaine.

3.2 RÉCUPÉRATION DES SURPLUS FISCAUX DES NOUVEAUX PROJETS RÉSIDENTIELS AUX FINS DE FINANCEMENT DE LA POLITIQUE DE PROTECTION DES MILIEUX NATURELS

Le Service des parcs a estimé que la mise en œuvre de la Politique de protection des milieux naturels nécessiterait un financement de l'ordre de 120 M\$ sur une période de dix ans, les besoins financiers s'élevant à 12 M\$ annuellement.

Dans son scénario budgétaire, le Service des parcs propose une répartition de la provenance des fonds nécessaires entre divers intervenants gouvernementaux et privés. Ainsi, les contributions externes s'élèveraient à 50% des besoins financiers annuels, soit 6 M\$, la contribution municipale annuelle comblant l'autre moitié des besoins par des fonds propres au Service des parcs (0,5 M\$), une réallocation des sommes non dépensées du PTI (4,5 M\$) et par des contributions provenant d'autres sources (1,0 M\$).

Les analyses présentées à la section précédente indique que les plus values foncières engendrées par une mise en œuvre judicieuse de la politique et les surplus fiscaux en découlant pourraient couvrir aisément les charges de financement que cette politique implique.

3.2.1 L'ALLOCATION D'UNE PART DU SURPLUS FISCAL POUR PAYER LES EMPRUNTS FINANÇANT LA POLITIQUE

1) Allocation d'un % de la plus value foncière sur les immeubles résidentiels existants

Les hypothèses analysées à la section 2.1 suggèrent que les plus values foncières engendrées sur les immeubles résidentiels dans l'environnement immédiat des secteurs d'écozone pourraient couvrir environ 5% du financement total de la politique.

2) Allocation d'un % des surplus fiscaux générés par les nouveaux projets de développement

Par contre, le potentiel fiscal des projets de développement résidentiels dans le voisinage immédiat des 10 secteurs d'écozone soumis à des pressions de développement résidentiel permettrait sans difficulté de couvrir l'ensemble des besoins de financement de la politique. Comme il fut démontré dans la section 2.2, les surplus fiscaux générés par les nouveaux secteurs de croissance résidentielle situés dans certains secteurs d'écozone ou dans leur environnement immédiat sont suffisants pour couvrir des dépenses en immobilisation pouvant atteindre de 170 à 250 M\$ sur une période de vingt ans. Selon les scénarios de réalisation des projets analysés, les capacités d'emprunt annuel dégagées par les surplus fiscaux générés par ces derniers varieraient autour de 12 M\$ au cours des 10 premières années et autour de 9 M\$ pour les 10 années suivantes.

Ainsi, seulement une faible part de la croissance résidentielle annuelle de la Ville de Montréal, soit moins de 5% de celle-ci, suffirait amplement à couvrir les investissements requis pour la mise en œuvre de la politique au cours des 10 prochaines années.

3.2.2 LA NÉGOCIATION VILLE/PROMOTEUR AFIN DE RÉDUIRE L'IMPORTANCE DES ACQUISITIONS NÉCESSAIRES ET D'OPTIMISER LES PLUS VALUES FONCIÈRES ET FISCALES

D'autre part, nous estimons que les besoins de financement de la politique peuvent être réduits par la mise en place d'une stratégie adéquate de mise en œuvre de la politique impliquant un processus de négociation avec les promoteurs ayant pour objectif de réduire les acquisitions et les coûts tout en cherchant à optimiser les plus values foncières et fiscales des projets. (cession de terrain, réduction des coûts de réalisation des infrastructures, bonification du développement, etc.)

3.2.3 LA MISE EN PLACE DE NOUVELLES SOURCES DE RECETTES

Outre le financement par emprunt que couvrirait les surplus fiscaux générés par les plus values sur les immeubles existants et les projets de développement résidentiel, il est également possible d'envisager d'autres sources de financement basés sur un accroissement des recettes municipales.

Par exemple :

- l'imposition d'une taxe spéciale dédiée au financement de la politique et basée sur l'évaluation de l'ensemble des immeubles imposables;
- une augmentation des tarifs sur les permis de construction résidentielle et non résidentielle;
- une taxe spéciale de secteur applicable aux immeubles situés dans le voisinage immédiat des secteurs d'écozone, immeubles profitant plus directement des bénéfices de la mise en œuvre de la politique; taxe imposée à l'évaluation ou à la superficie de terrain.

3.2.3.1 Une taxation spéciale à l'ensemble des contribuables

Comme le démontre le tableau 4, l'imposition d'une taxe spéciale de 1¢ du 100\$ d'évaluation à l'ensemble des contribuables permettrait de générer suffisamment de fonds, soit près de 9 M\$ annuellement, pour combler tous les besoins financiers annuels de la politique, et ce, sans procéder par règlement d'emprunt et en toute indépendance par rapport à la participation de tiers (gouvernements supérieurs, fondations, etc.). À 0,5¢ du 100\$ d'évaluation, c'est près de 5 M\$ annuellement qui sont générés.

D'autre part, cette avenue assure un financement continue et qui s'indexe automatiquement suite à la croissance des valeurs due à l'inflation des prix et à la croissance de la base fiscale municipale. De plus, elle n'implique pas de rediscuter à chaque année des sommes à allouer à la politique.

Une telle taxe spéciale sur la Politique de protection des milieux naturels pourrait être identifiée spécifiquement au compte de taxe du contribuable, informant ce dernier de l'engagement explicite du Conseil municipal quant à la protection des milieux naturels.

À 1¢ du 100\$ d'évaluation, le compte de taxe d'un contribuable résidentiel dont la valeur de propriété s'élève à 100 000 \$ ne serait majoré que de 10\$.

Tableau 4 Imposition d'une taxe spéciale sur l'évaluation imposable

a) À l'ensemble des immeubles imposables

Ensemble de la ville	Taux actuel +	Évaluation	Revenu annuel	Emprunt
hypothèse 1	0,0100 \$	86 863 600 000 \$	8 686 360 \$	95 549 960 \$
hypothèse 2	0,0050 \$	86 863 600 000 \$	4 343 180 \$	47 774 980 \$
hypothèse 3	0,0010 \$	86 863 600 000 \$	868 636 \$	9 554 996 \$

\$ du 100\$ d'évaluation

b) Impact par 100 000 \$ d'évaluation

Taux actuel +	Évaluation	Coût annuel
0,0100 \$	100 000 \$	10,00 \$
0,0050 \$	100 000 \$	5,00 \$
0,0010 \$	100 000 \$	1,00 \$

3.2.3.2 Une augmentation de tarification des permis de construction

Comme le démontre le tableau 5, une augmentation de 10% du coûts des permis de construction permettrait de générer des revenus annuels supplémentaires de l'ordre de 1 M\$ permettant le financement d'un emprunt de 10,6 M\$ sur 20 ans.

Une telle avenue ne financerait cependant qu'une partie des besoins financiers de la politique, soit environ 10%.

Tableau 5 Augmentation de la tarification des permis de construction

a) Selon une hypothèse d'augmentation de 10% des tarifs actuels

	Taux actuel +	Valeur déclarée	Revenu annuel	Emprunt
Résidentiel				
Taux de 3,50 \$ du 1000\$ de la valeur	0,35 \$	600 000 000 \$	210 000 \$	2 310 000 \$
Non résidentiel				
Taux de 7,50 \$ du 1000\$ de la valeur	0,75 \$	1 000 000 000 \$	750 000 \$	8 250 000 \$
Total			960 000 \$	10 560 000 \$

b) Impact pour une valeur déclarée de 100 000\$

Taux actuel +	Valeur déclarée	Supplément	Coût du permis
0,35 \$	100 000 \$	35 \$	385 \$
0,75 \$	100 000 \$	75 \$	825 \$

3.2.3.3 Une taxe de secteur touchant les immeubles imposables dans l'environnement immédiat des secteurs d'écozone

Comme le démontre les tableau 6 et 7, une taxe de secteur de 10¢ du 100\$ d'évaluation ou de 1¢ du pied carré de terrain permettrait de générer des revenus annuels supplémentaires de l'ordre de 0,9 M\$ permettant le financement d'un emprunt de 10 M\$ sur 20 ans.

Une telle avenue ne financerait cependant qu'une partie des besoins financiers de la politique, soit environ 10%.

Tableau 6 Taxe de secteur sur les zones adjacentes selon l'évaluation imposable totale actuelle

a) Taxe sur l'évaluation résidentielle et non résidentielle imposable totale

Règlement d'emprunt spécifique	Taux à l'évaluation	Évaluation	Revenu annuel	Emprunt
hypothèse 1	0,1000 \$	858 718 246 \$	858 718 \$	9 445 901 \$
hypothèse 2	0,0500 \$	858 718 246 \$	429 359 \$	4 722 950 \$
hypothèse 3	0,0100 \$	858 718 246 \$	85 872 \$	944 590 \$
hypothèse 4	0,0050 \$	858 718 246 \$	42 936 \$	472 295 \$

b) Impact par 100 000 \$ d'évaluation

Taux à l'évaluation	Évaluation	Coût annuel
0,1000 \$	100 000 \$	100,00 \$
0,0500 \$	100 000 \$	50,00 \$
0,0100 \$	100 000 \$	10,00 \$
0,0050 \$	100 000 \$	5,00 \$

Tableau 7 Taxe de secteur sur les zones adjacentes selon la superficie des immeubles imposables

a) Taxe sur la superficie totale des immeubles imposables

Règlement d'emprunt spécifique	Taux au p.c.	Superficie	Revenu annuel	Emprunt
hypothèse 1	0,0100 \$	92 702 563 p.c.	927 026 \$	10 197 282 \$
hypothèse 2	0,0075 \$	92 702 563 p.c.	695 269 \$	7 647 961 \$
hypothèse 3	0,0050 \$	92 702 563 p.c.	463 513 \$	5 098 641 \$
hypothèse 4	0,0025 \$	92 702 563 p.c.	231 756 \$	2 549 320 \$

b) Impact par 1 000 p.c.

Taux à la superficie	Superficie	Coût annuel
0,0100 \$	1 000 p.c.	10,00 \$
0,0075 \$	1 000 p.c.	7,50 \$
0,0050 \$	1 000 p.c.	5,00 \$
0,0025 \$	1 000 p.c.	2,50 \$

Annexe 1 Revue de littérature : Impact des facteurs environnementaux sur les valeurs résidentielles

Les motivations écologiques faisant de plus en plus partie du processus décisionnel en matière de planification régionale et urbaine, il s'avère nécessaire de comprendre comment celles-ci interagissent avec les facteurs socio-économiques en place.

Dans ce contexte, comment peut-on mesurer la valeur socio-économique des facteurs écologiques ?

Nous vous proposons à cet effet de vous présenter un portrait des éléments étudiés par le sujet et des statistiques provenant de cas à l'étude.

3) Les milieux ciblés

a) Les forêts urbaines

Ce concept plutôt européen fait référence aux villes entourées de forêts (cas scandinave) où les nouveaux quartiers résidentiels se localisent en zone forestière, et par conséquent les espaces verts qui y sont formés proviennent de la préservation de certaines de ces parcelles forestières. Normalement le format des forêts urbaines se situe entre 0,5 ha à 10 ha, mais peut s'étendre jusqu'à plusieurs centaines d'hectares. La valeur accordée aux bénéfices de la forêt urbaine est difficilement quantifiable économiquement. Elle est plutôt qualitative et fait référence aux notions de qualité de vie, d'harmonie visuelle, de qualité de l'air, de tranquillité, et des possibilités de pratiquer des activités récréatives. Les planificateurs sont rarement intéressés par le concept des forêts urbaines puisque les procédures en place dans les exercices de planification n'incluent pas systématiquement l'évaluation de sa plus-value économique.

b) Les parcs

Le marché immobilier a su démontrer qu'un bon nombre de clientèle était favorable à payer un prix plus élevé pour une propriété à proximité d'un parc urbain qu'une propriété où cet attribut n'était pas disponible. L'application du principe de proximité que nous caractériserons plus loin, suggère qu'une plus grande valeur pour les résidences en présence d'un parc conduit à un niveau de taxation plus élevé. Aux États-Unis, cette « capitalisation » des parcs, et les taxes supplémentaires qu'elles génèrent, permet dans certains cas de créer suffisamment de fonds pour payer les frais annuels associés aux obligations émises pour financer l'acquisition et le développement des parcs.

c) Les rives et la présence de plans d'eau

Les plans d'eau sont ceux ayant le plus grand impact sur la valeur d'une résidence. Une approche suppose que lorsque plusieurs caractéristiques environnementales significatives se juxtaposent, elles s'additionnent. Par exemple, si une résidence possède un jardin en bordure d'un plan d'eau, ceci implique une vue sur le lac, donc un lac dans le voisinage. Si ces trois effets sont significatifs, il y a 3 facteurs environnementaux justifiant le prix de la résidence.

4) Les principaux déterminants des milieux identifiés qui influencent la valeur résidentielle

a) Les forêts urbaines

- Proximité d'une zone récréo-forestière ;
- Beauté esthétique de la forêt, qualité de l'air sur place, tranquillité des lieux ;
- Qualité des boisées, salubrité et rareté des essences retrouvées ;
- Distance de la zone ou bande forestière la plus proche; elles sont importantes puisqu'elles agissent comme écran pour le contrôle de la pollution et du bruit en plus de créer un effet psychologique apaisant ;
- La quantité relative de superficie forestière sur le territoire; elle permet de déterminer la densité construite et de caractériser le paysage ;
- Vues sur la forêt.

b) Les parcs

- Sa distance par rapport aux habitations ;
- Nature du parc : les parcs à caractère naturel, en milieu boisé, avec une topographie variée et avec des étangs sont préférés à ceux plus citadins, ouverts, et qui donnent lieu à des rassemblements de masse ou d'activités sportives.

c) Les rives et la présence de plans d'eau

- Distance du plan d'eau ;
- Vues sur le plan d'eau.

5) Principes, méthodes de calcul et variables utilisées

Dans un contexte urbain, 3 méthodes semblent connaître une certaine efficacité dans la détermination de la valeur monétaire des aménités en présence de secteurs résidentiels. Plus particulièrement : le modèle Hédonique (hedonic pricing method), le modèle Contingent (Contingent Valuation Method) et enfin une méthode plus empirique; le principe de la proximité.

a) Le modèle Hédonique

Le fondement de cette approche est basé sur l'idée qu'une propriété est unique en fonction d'une variété de caractéristiques externes propres à elle. La méthode s'appuie sur le fait que le prix des résidences est conditionné par différentes caractéristiques : nombre de chambre, accessibilité au lieu de travail, format des jardins extérieurs, nature du voisinage, environnement immédiat, etc.

La qualité de l'environnement immédiat est un des facteurs les plus considérés (par exemple; vues et accès à des plans d'eau et parcs boisés). Le modèle estime la valeur des attributs environnementaux à partir des coûts et prix du marché des transactions; par exemple la valeur d'une forêt urbaine associée à l'habitation. Elle se base sur des données de transactions actuelles, sur les choix du marché et les prix d'achat. Le prix d'une résidence reflète le montant qu'est près à défrayer une famille pour avoir accès et utiliser un attribut.

Il semble nécessaire d'utiliser des variables de nature environnementale dans cette méthode de calcul car elles correspondent à ce que les résidents perçoivent de leur environnement. Les variables utilisées ; la distance d'un plan d'eau, d'une zone récréative en forêt, la distance de la plus proche forêt, la superficie relative de zone forestière dans une zone d'habitat cible, etc.

b) Le modèle « Contingent »

Cette méthode est fréquemment utilisée dans l'évaluation des attributs environnementaux.

Elle ne se préoccupe pas des besoins du marché en demandant directement à la clientèle de quantifier monétairement la valeur des attributs environnements. Les techniques sollicitent les données provenant d'enquêtes postales et téléphoniques auprès des clientèles cibles.

c) Principe de la proximité

Comme défini plus haut; il s'agit de capitaliser sur la proximité d'un attribut environnemental dans l'évaluation des propriétés. Des analyses empiriques suggèrent que cette influence n'a plus effet quelque part entre 150 et 900 mètres de distance de l'attribut. Un des facteurs déterminants d'un parc (son impact) sur la taxation est sa configuration. Par exemple, un parc de forme linéaire de 100 acres permet une plus grande juxtaposition d'unités d'habitations qu'un parc de forme circulaire de 100 acres donc un plus grand potentiel d'unités taxables. Ce principe est fortement appliqué dans le design de terrains de golf avec développement immobilier.

6) Des résultats

a) Modèle hédonique

Attribut :	Zone récréo-forestière
Lieu d'étude :	Salo, Finlande
Population :	23 000 ha
Particularités géographiques:	steppe et forêt d'esker
Habitations ciblées :	maisons détachées et terraced house
Domaine forestier :	1 110 ha; principalement en banlieue
Développement immobilier:	dernières décennies
Espace verts :	10 % ou 190 ha (1986); 17 % ou 356 ha (1996)- dont 81% forestier et 19% parc et tampon
Nature des Données :	Compilation des habitation (terraced house max 5 chambres) vendues entre 1984 et 1986
Échantillon :	590 habitations

Variables utilisées (4) : Distances de la plus proche zone récréo-forestière, distance de la plus proche zone forestière; la superficie relative de zone forestière dans la zone habitable et la vue à partir des fenêtres des résidences de l'échantillonnée

Résultats :

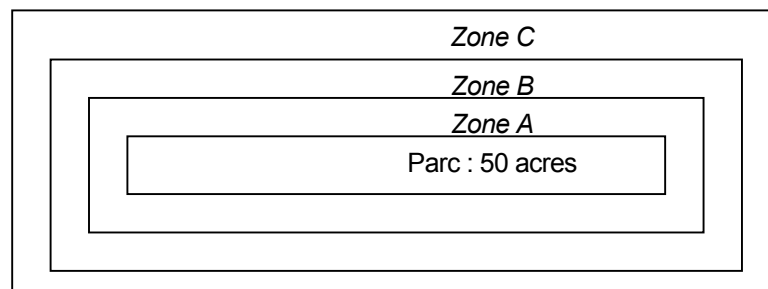
- Chaque km de distance supplémentaire d'un parc récréo-forestier conduit à une diminution de 5,9 % du prix de marché de l'habitation.
- L'effet positif sur les prix est nettement marqué entre 0 et 600 m ou lorsque l'attrait se situe à distance de marche de la résidence ;
- Une habitation avec vue sur forêt conduit à une augmentation moyenne de sa valeur de 4,9%.

b) Principe de proximité (cas hypothétique)

Attribut :

- Parc naturel de 50 acres avec végétation et topographie attrayante
- Coût d'acquisition et de développement du parc par la municipalité :
- 1 000 000 \$ US (20 000 \$/acre)
- Frais de la dette annuelle pour des obligations de 1 000 000 sur 20 ans à 5%: 90 000 \$ approx.

Schéma d'un parc de 50 acres et sa zone d'influence



Prémisse :

Revenu projeté pour payer la dette :

- Zone A B C : 210 lots de 2024 m²
- Taxes municipales et scolaires : 2 % de la valeur
- Valeur marchande d'une propriété à l'extérieur de la zone d'influence : 200 000 \$
- Supplément à payer : 20% en zone A, 10 % en zone B, et 5 % en zone C

ZONE	Valeur des habitations	Augmentation de la valeur attribuable au parc	Montant des taxes de propriétés (2%)	Augmentation des taxes attribuables au parc	Montant global en taxe de propriétés pour 70 résidences
Extérieur à la zone d'influence du parc	200 000 \$	0 \$	4 000 \$	0 \$	0 \$
A (20% de supplément)	240 000 \$	40 000 \$	4 800 \$	800 \$	56 000 \$
B (10 % de supplément)	220 000 \$	20 000 \$	4 400 \$	400 \$	28 000 \$
C (5% de supplément)	210 000 \$	10 000 \$	4 200 \$	200 \$	14 000 \$
					98 000 \$

Résultats :

- En investissant 90 000 \$/ an sur une période de 20 ans (dette annuelle sur l'obligation de 1 000 000 \$) pour le développement d'un parc ;
- il y a augmentation de la valeur des propriétés à proximité du parc ;
- les résidents payent alors un montant de taxes plus élevé ;
- ce montant est suffisant pour rembourser en totalité l'investissement annuel de 90 000 \$

7) Sommaire

Les approches et méthodes qui permettent d'évaluer l'impact des attributs environnementaux sur les valeurs résidentielles sont parfois confrontées à des limites qui peuvent mettre en doute la précision et la pertinence des résultats avancés. Voici quelques problèmes auxquels elles sont confrontées :

- Les variables utilisées : les variables appropriées qui décrivent le mieux la plus value des attributs comme un parc, une zone récréo-forestière ou un lac sont difficiles à définir. Jusqu'à présent les informations sur la valeur que la population attachent à ces attributs sont insuffisantes et les bénéfices environnementaux qu'elles rapportent sont difficiles à classer et à mesurer quantitativement.
- La nature de certaine variable : les variables décrivant la qualité de l'air par exemple sont difficiles à percevoir par la population et par conséquent, il est nécessaire de se questionner s'ils ont réellement un impact dans la prise de décision.
- Des compromis doivent être faits quant au nombre de variables à sélectionner, la façon de les mesurer et les bénéfices environnementaux visés. Puisqu'il y a fréquemment corrélations entre les différentes variables environnementales, les spécialistes doivent trouver les variables propres à mesurer différents bénéfices dans le but d'éviter le plus possible qu'elles se chevauchent.
- Plus particulièrement, l'application du modèle Hédonique implique un nombre important de données qui proviennent d'une courte période de temps souvent pénible à récolter.

- Au delà des méthodes scientifiques de calcul, un des éléments clés à considérer est de savoir s'il y a équilibre entre l'offre en attributs environnementaux, les attentes de la clientèle et le prix que cette dernière est prête à payer pour un secteur particulier.
- Enfin, puisque les milieux sensibles dans de nombreux pays continuent de subir la pression du développement, les politiques de protection et de conservation de ces espaces en milieu urbain doivent faire appel à de nouvelles approches de planification et à de nouveaux mécanismes d'évaluation des pertes et gains sur la qualité de l'environnement urbain.

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

BENSON, E.D.; HANSEN, J.L.; SCHWARTZ, A.L., 2000. *Water views and residential property values*. The Appraisal Journal; Chicago; volume 68, Numéro 3; pages 260-271; Jul 2000

BOYLE, M.A.; KIEL, K.A., 2001. *A survey of house price hedonic studies of the impact of environmental externalities*. Journal of Real Estate Literature; Volume 9, Numéro 2, pages 117-144, Cleveland; 2001

CROMPTON, J.L., 2001. *Parks and Economic Development*. American Planning Association, Planning Advisory Service, rapport no. 502, 71 pages

FAUSOD, C.J., 1999. *Public Values and Conservation Land : A case study of the Norumbega Project, Weston, MA.*, Lincoln Institute of Land Policy Working Paper. 18 pages.

GARROD, G.D., WILLIS K.G., 1991. *Valuing Goods' Characteristics :an Application of the Hedonic Price Method to Environmental Attributes.*, University of Newcastle, Department of Agricultural Economics and food Marketing., page 59-76

LUTTIK, J., 2000. *The Value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands.*, Landscape and Urban Planning, Volume48, May 2000, Pages 161-167

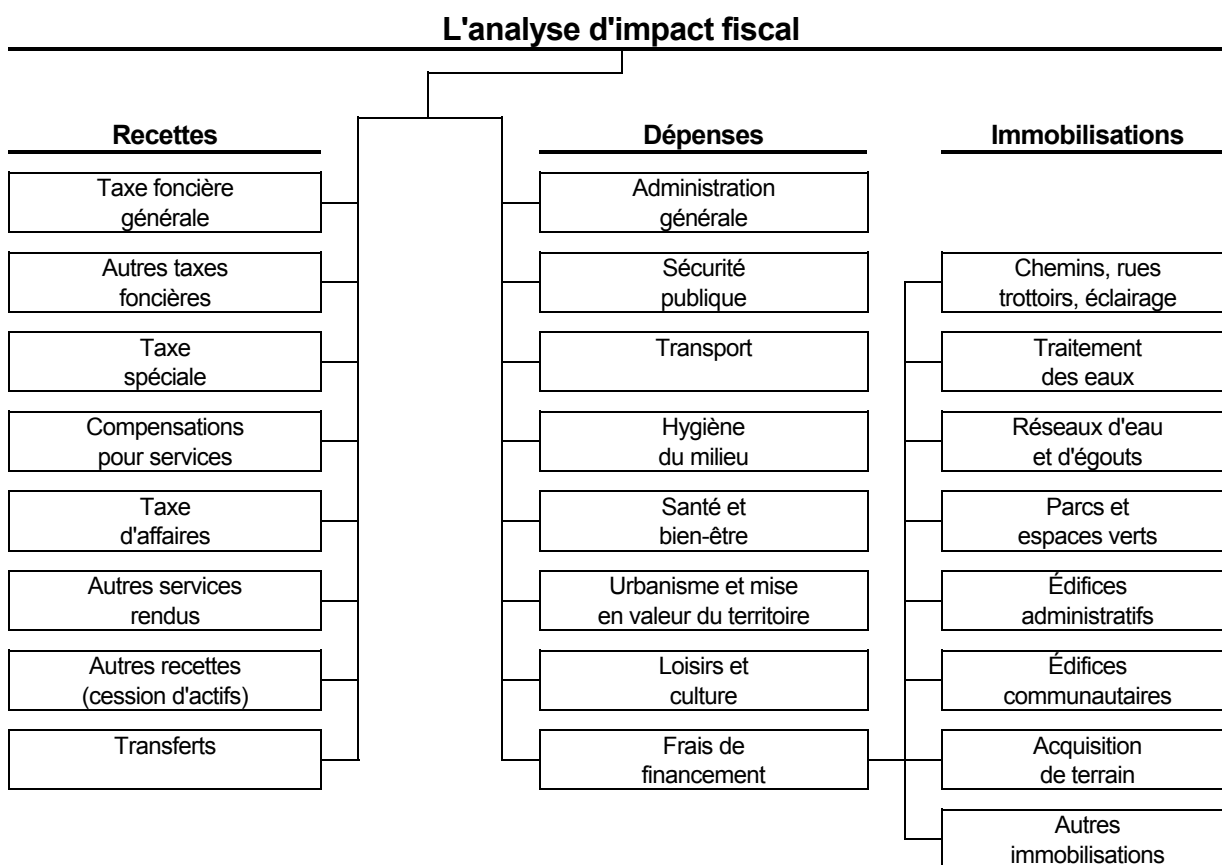
TYRVAINEN, L., MIETTINEN, A., 1999. *Property prices and Urban Forest Amenities*. Journal of Environmental Economics and Management; Volume 39, Pages 205-223

TYRVAINEN, L., 1996. *The amenity value of the urban forest : an application of the hedonic pricing method.*, University of Joensuu, Faculty of Forestry, Joensuu Finland., Landscape and Urban Planning 37(1997) 211-22

YOUNGMAN, J., 1998. *Conservation Easements : The Interaction of Land Policy and Taxation*. Lincoln Institute of Land Policy, land lines : May 1998, Volume 10, Numéro 3

Annexe 2 L'analyse d'impact fiscal : Aspects méthodologiques

Évaluer le rendement fiscal d'un projet immobilier consiste à comparer les revenus fiscaux engendrés par les nouveaux immeubles aux déboursés municipaux de toute nature qui leurs sont imputables à court, moyen et long termes. Tel que présenté schématiquement à la figure suivante, l'analyse d'impact fiscal procède à l'évaluation de la croissance des dépenses de fonctionnement, des dépenses d'immobilisations et de l'ensemble des nouvelles recettes fiscales générées par un projet immobilier.



Le logiciel utilisé dans cette étude pour estimer les impacts fiscaux est le logiciel « fiscalitéPLUS⁴ version 4.0 ». Celui-ci évalue de la croissance des dépenses de fonctionnement, des dépenses d'immobilisations ainsi que de l'ensemble des nouvelles recettes fiscales générées par un projet de développement immobilier, selon la structure budgétaire et fiscale spécifique de la ville sur la base du budget municipal de l'année en cours. Dans le cas de la nouvelle Ville de Montréal, les projets de développement sont évalués à partir des budgets de l'arrondissement dans lequel ils se réalisent. Le logiciel effectue une prévision basée sur l'équilibre budgétaire de l'année en cours et ne tient pas

4 Le logiciel « fiscalitéPLUS » est utilisé notamment par la Ville de Québec et la Ville de Gatineau pour mesurer l'impact fiscal de leurs projets de développement immobilier. Il est également utilisé dans l'arrondissement Pierrefonds-Senneville dans le cadre des procédures d'adoption des projets immobiliers.

compte des modifications à l'équilibre budgétaire provenant de facteurs extérieurs au projet de développement étudié.

1) Estimation des dépenses de fonctionnement

Le logiciel fiscalitéPLUS utilise une approche par coûts moyens. Les impacts d'un projet sur les dépenses de fonctionnement sont évalués pour tous les postes et sous-postes budgétaires affectés par un type de développement donné. Cette évaluation est basée sur les coûts moyens par unité de service, par exemple la longueur des rues, la population, le nombre de logements etc.

2) Estimation des recettes fiscales

Les impacts d'un projet de développement sur les recettes fiscales sont évalués pour chaque mode de taxation municipale soit:

- la taxe foncière générale;
- les autres taxes foncières;
- les surtaxes;
- les compensations;
- la taxe d'affaires et la taxe sur les immeubles non résidentiels;
- les compensations tenant lieu de taxes;
- autres recettes de sources locales.

Le logiciel fiscalitéPLUS tient compte que certaines recettes municipales sont:

- récurrentes, c'est-à-dire qu'elles sont générées par le projet à chaque année, comme c'est le cas de la taxe foncière générale;
- non-récurrentes, c'est-à-dire qu'elles ne sont générées par le projet qu'à la première année, comme les permis ou les droits de mutations. Les droits de mutations constituent à cet égard une forme de taxation particulière. Non seulement elle touche différemment chacune des catégories d'usage mais elle s'applique à des taux variables dans le temps en fonction des mutations qui s'effectuent dans le parc de logements réalisés. On peut supposer que l'ensemble des propriétés résidentielles sont assujetties à cette taxe lors de la première année car il y a vente du constructeur au nouvel occupant. Par contre, pour les années subséquentes, le taux de mutation est variable selon chaque type d'habitation; il y a donc un certain niveau de récurrence.

Le logiciel fiscalitéPLUS permet également de tenir compte des recettes actuellement perçues par la municipalité pour le site du projet (taxes foncières et, plus particulièrement, surtaxe sur les terrains vacants viabilisés ou non). Les recettes fiscales qui sont pris en compte pour établir la rentabilité fiscale sont donc des recettes nettes, soit les recettes totales générées par le projet dont on a déduit les recettes actuellement perçues.

3) Les indices de rentabilité fiscale

a) La contribution foncière annuelle nette (C.F.A.N.)

La contribution foncière annuelle nette est l'indice de rentabilité fiscale d'un projet. Elle est obtenue en déduisant les dépenses municipales des recettes fiscales générées par un projet. Évidemment, un projet est rentable fiscalement lorsque la C.F.A.N. est supérieure à zéro.

b) Le ratio recettes / dépenses

Le ratio recettes / dépenses est le rapport entre les recettes générées par le projet et les dépenses municipales induites par celui-ci. Plus simplement, cet indicateur indique quel sera le montant des recettes pour chaque dollar de dépenses municipales. Ainsi, pour un ratio de 1.20, la ville reçoit un dollar et vingt cents pour chaque dollar dépensé. Évidemment, un projet est rentable fiscalement lorsque, toutes les dépenses étant prises en compte, le ratio est supérieur à un.