

Villes mondiales

un défi moderne

By: Johanna Raso
President of
Tri-Compas International



La loi d'attraction

L'histoire démontre que les êtres humains se rassemblent pour créer des colonies de peuplement dans des lieux qui rendent possible un développement durable. Ils recherchent des emplacements qui sont en mesure de fournir de l'eau, de la nourriture, des endroits où se loger et des perspectives d'avenir. Dès le 11^e siècle de notre ère, les villes européennes se sont développées autour des cathédrales parce que celles-ci offraient des possibilités de travail. Les colons, attirés par ces lieux de culte, ont développé l'industrie et le commerce et ont fondé des familles et des sociétés dans un environnement qui favorisait la prospérité. Lorsque ces établissements ont évolué au Moyen Âge, la ville remplaça les scènes rurales comme arrière-plan dans les tableaux médiévaux. Dès 1338, l'artiste italien Ambrogio Lorenzetti peignait des fresques représentant la bonne gouvernance et son effet sur les villes.



(IMAGE) Lorenzetti Ambrogio. Les Effets du Bon Gouvernement à la Ville (1338-40) - Palazzo Pubblico, Sienne, Italie.

Les besoins fondamentaux des citoyens sont demeurés relativement stables pendant des siècles. Ces mêmes besoins de base continuent, aujourd'hui, d'attirer les professionnels et les familles modernes, à l'ère de l'information et de l'économie du savoir.

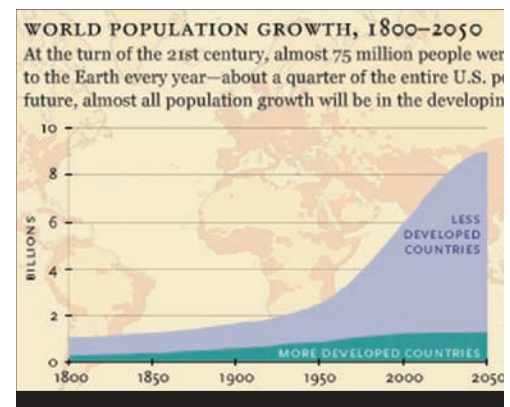
L'air pur, l'eau propre, la santé, les opportunités basées sur le savoir, les moyens de transport, l'éducation et la qualité de vie sont les subdivisions de l'ensemble des paramètres de la santé, de l'innovation, du commerce et du travail qui sont attrayantes pour le capital humain.

À la fin du quatrième siècle, les invasions barbares, le déclin économique et les coups d'État militaires ont affaibli l'emprise qu'exerçait Rome sur son empire. La stratégie des barbares était de bloquer l'accès de l'empire aux communications et au commerce, en prenant le contrôle des voies maritimes. Une fois l'administration romaine et ses légions rendues impuissantes, ce ne fut qu'une question de temps avant que ses moyens de

défense ne se dispersent et qu'une nouvelle autorité s'installe à Rome.

Les infrastructures d'antan étaient des groupes d'habitations protégés par un mur d'enceinte servant à tenir l'ennemi à l'écart. Ces murs sont maintenant virtuels : pare-feu, communauté Internet, sites Web et libre-échange.

Malgré le volume impressionnant de la documentation qui existe sur l'essor et le déclin des villes et des empires, la majeure partie de la croissance de la population mondiale a eu lieu au cours des deux derniers siècles. Les besoins des populations demeurent inchangés. Ce n'est que la manière dont les villes répondent à ces besoins qui a changé.



La résilience et l'efficacité

Le nouvel ordre mondial engendré par la révolution de l'information et la mondialisation influence les enjeux mondiaux tels que l'énergie, l'environnement, les changements climatiques, la gestion des déchets, les armes nucléaires ainsi que l'inflation, les taux d'intérêt, la politique monétaire, le marché des devises et l'économie mondiale.

En outre, il n'y a plus de frontières à l'égard du savoir, de la technologie, de l'éducation et des flux migratoires de capital humain. Compte tenu des économies émergentes et de notre population vieillissante, le Canada se doit d'attirer et de retenir les gens de talent.

La concurrence des pays émergents comme la Chine et l'Inde a des répercussions sur le mode de vie des Canadiens. Les gouvernements doivent prioriser la recherche, l'innovation et les progrès technologiques afin d'améliorer la compétitivité du Canada au niveau mondial. Les industries canadiennes doivent être concurrentielles, stimuler leur productivité, attirer les investissements internationaux et établir des investissements à l'étranger.

Selon le Conference Board du Canada

[TRADUCTION]

"... La qualité de vie au Canada est en baisse par rapport aux autres

pays industrialisés en raison d'une vague interne d'autosatisfaction et d'un refus de saisir le défi de la concurrence, selon un nouveau rapport du Conference Board du Canada.

Bien que le Canada soit reconnu pour ses sciences et compte plusieurs universités et instituts techniques de bonne qualité, le rapport indique que l'on n'a pas su transformer cette recherche en produits qui ont un succès commercial.

Le Canada doit emprunter la route de l'innovation afin d'améliorer sa croissance de sa productivité.

La seule manière dont nous pouvons améliorer notre compétitivité est en fabricant des produits qui sont plus ingénieux et de meilleure qualité, et en gagnant plus d'argent dans le monde. Il n'y a qu'un nombre restreint de chemins qui peuvent nous faire progresser. Le nôtre doit être celui de l'innovation.

Le rapport suggère qu'une amélioration de la performance du Canada en matière d'innovation conduirait à une plus grande productivité globale."

Source : <http://www.financialpost.com/story.html?id=622818>

Ces enjeux peuvent être traités par une meilleure relation entre le Canada et ses provinces, ainsi qu'entre les provinces et les villes, en particulier en ce qui concerne le partage des recettes. Tous les niveaux de gouvernement doivent mobiliser leurs ressources afin de progresser vers un objectif commun pour protéger le mode de vie des Canadiens.

De nombreuses villes américaines ont accès aux taxes de vente au détail, lesquelles, dépassent souvent leurs recettes fiscales foncières. L'investissement global en infrastructure dans les villes américaines est globalement deux fois celui du Canada. Le monde a changé, mais nos politiques n'ont pas emboîté le pas.

La situation actuelle exige une nouvelle façon de penser, une nouvelle façon d'aborder les enjeux : un nouveau paradigme.

Comme l'a dit Einstein : « Pour la création d'une théorie, la simple collection des phénomènes ne suffit jamais. Il faut toujours lui ajouter une libre invention de l'esprit humain... ».

Transformer les investissements en infrastructures en une catégorie de biens viables

Mon expérience m'a permis d'observer des résultats efficaces et durables en termes de création de valeur dans tous les aspects du

marché immobilier au cours des 20 dernières années. À l'avenir, je vois une occasion supplémentaire pour faire face à un autre élément important dans le développement durable des villes : la création d'une catégorie de biens viables en infrastructures.

Les infrastructures comprennent non seulement le transport, mais aussi l'eau, le traitement de l'eau, les installations énergétiques, les pipelines, la santé, l'éducation, les communications et la technologie. Les infrastructures sont influencées par le coût en capital, le rendement du capital investi, l'amortissement et les frais d'entretien.

On ne peut s'empêcher de faire un parallèle entre la création de valeur dans un portefeuille immobilier et la création de valeur dans un portefeuille d'infrastructures qui contient des éléments tels que des routes, des ponts, des hôpitaux et des installations énergétiques. Les impacts sociaux et économiques des infrastructures ne sont pas moins importants que ceux de la santé, de l'éducation et de la compétitivité technologique aux niveaux local, national et international. Là où les gros investissements tant publics que privés sont en cause, on y retrouve des éléments

essentiels de la création de valeur. Ceux-ci peuvent être regroupés sous la triple approche des considérations au niveau économique, écologique et social, ou en d'autres termes, les profits, la planète et les personnes.

En ce qui concerne les routes, les tunnels et les ponts, les conséquences d'ordre politique découlant de l'introduction ou de l'augmentation des péages sont obviées lorsque l'entreprise privée construit et entretient de telles structures. Pourtant, les redevances de péage ne sont qu'une mesure du rendement du capital investi. Les possibilités offertes par les partenariats public-privé (PPP) produisent de la richesse pour toutes les parties prenantes, y compris l'utilisateur final.

En matière de développement immobilier, le processus de vérification diligente comporte plusieurs phases. Chaque phase du processus requiert l'implication de professionnels. Si l'opération ne progresse pas à la phase suivante, des professionnels supplémentaires ne seront pas embauchés. L'impact social et l'implication des médias sont également des considérations indispensables au cours des premières phases.

Le processus commence avec une vision et se déplace vers la manifestation de cette vision,

Mon stationnement, c'est réglé... avec la carte !

1



économique

Payez à la minute !
Pas une minute de plus !
Vous payez 5 ¢ la minute.

2



simple

Insérez la carte à l'entrée... et à la sortie !
Un jeu d'enfant !
Vous insérez votre carte de crédit ou de débit à l'entrée... et à la sortie. Le tour est joué !

3



rapide

Diminuez l'attente à la sortie !
Gagnez du temps, pas de manipulation d'argent, de remise de monnaie, etc.

4



pratique

Plus besoin d'argent comptant !
Et, en plus, votre relevé de carte vous sert de reçu !

SPAQ Une place pour vous !

En réglant votre stationnement avec la carte, vous économisez temps et argent par un geste simple et pratique. Il n'y a que des avantages à utiliser la carte !



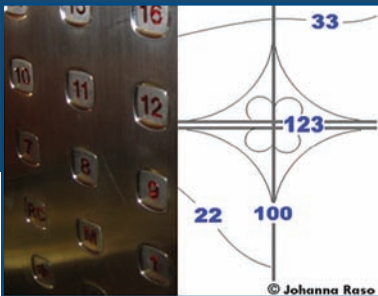
Visitez notre site Internet www.spaq.com

- Signalisation adéquate
- Technologie de pointe
- Sécurité
- Propreté
- Modes de paiement adaptés
- Horaire flexible
- Plus de 240 localisations

Pour plus d'informations : (418) 694-PARK (514) 845-PARK 1 800 849-PARK

Quand les gens empruntent une autoroute à péage, ils paient le péage avec un jeton d'une valeur de quelques dollars. Ils y entrent et un peu plus tard la quittent lorsqu'ils arrivent à leur destination. Lorsque les locataires entrent dans un immeuble, ils entrent dans un ascenseur, appuient sur un bouton et, un peu plus tard, ils sortent et se dirigent vers leur destination.

Supposons un instant que le locataire est tenu de payer un montant symbolique pour emprunter l'ascenseur, comme c'est le cas dans l'exemple de l'autoroute à péage. Si les propriétaires se contentaient de ce seul montant comme source de revenus pour leurs bâtiments, il n'y aurait pas de développement immobilier. Le même concept s'applique aux infrastructures.



→69

fondée sur un langage commercial et social qui est compris non seulement par le leader visionnaire, mais aussi par toutes les parties prenantes concernées par l'élaboration de cette vision. Le langage commun de l'immobilier est partagé par les banquiers, les experts, les architectes, les ingénieurs, les comptables, les spécialistes en environnement et en assurances, les autorités gouvernementales et, surtout, les utilisateurs finaux tels que les consommateurs, les locataires et les investisseurs.

La création de la valeur dans le développement des infrastructures implique la création des recettes qui, à son tour, attire les investisseurs à une plus grande échelle que ce que l'on connaît actuellement.

Nous ne pouvons pas supposer que tout le monde appuie les PPP, mais il demeure évident que, sans routes, eau, énergie, santé, éducation, technologie et communications, il ne peut y avoir ni développement, ni villes durables. Ceci semble très similaire à la motivation des premiers citoyens quand ils choisissaient un emplacement pour l'implantation d'une colonie de peuplement.

Part de l'infrastructure par fonction

La part de l'infrastructure du secteur du transport par rapport à l'ensemble de l'économie a diminué entre 1970 et 2002, tandis que celle des activités minières et pétrolières a augmenté.

| | 1970 Ensemble de % | 2002 l'économie % | 1970 Administrations % | 2002 publiques % |
|---|--------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|
| Transport | 19.2 | 12.7 | 34.9 | 34.3 |
| Loisirs, culture et éducation | 12.4 | 7.4 | 33.8 | 26.2 |
| Santé et protection sociale | 3.2 | 3.2 | 9.8 | 13.1 |
| Eau, déchets et égouts, et distribution d'énergie | 7.7 | 7.4 | 9.8 | 11.3 |
| Industrie minière et pétrolière | 5.1 | 11.1 | 0.0 | 0.0 |
| Agriculture, fabrication et services | 12.8 | 11.2 | 0.0 | 0.0 |
| Défense et sécurité publique | 0.6 | 0.7 | 1.8 | 2.7 |
| Communications | 2.4 | 2.3 | 0.8 | 0.4 |
| Électricité | 11.6 | 8.7 | 0.5 | 0.1 |
| Autre 1* | 25.1 | 35.3 | 8.6 | 11.8 |
| Total | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |

1. Comprend les actifs inclassables tels que «autres» constructions industrielles, institutionnelles et commerciales; immeubles à bureaux; laboratoires; garages et entrepôts de matériel; et pavillons-dortoirs. Source : <http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/080312/dq080312a-fra.htm>

Certains droits aériens, options, exclusivités et droits de gestion imbriqués dans un instrument de placement prévu par la loi ont une valeur qui excède les redevances de péage, un modèle que nous avons introduit dans notre processus de vérification diligente.

Les infrastructures et le développement durable

Une étude récente indique qu'un investissement de 10 milliards de dollars serait nécessaire dans l'amélioration des immobilisations en infrastructures au Québec seulement. La plupart de nos infrastructures datent d'il y a 100 ans.

Le Rapport du Comité permanent des finances du Canada, en date de Décembre 2006, a indiqué que "... en 2006, le Canada s'est classé au 12e rang sur 61 pays/régions (...), alors qu'il était en 6e place en 2004 et en 9e en 2005, derrière des pays comme les États-Unis, la Suisse, le Japon, la Finlande, l'Allemagne, la Norvège et la Suède. Dans le Global Competitiveness Report de 2006-2007 du Forum économique mondial, le Canada

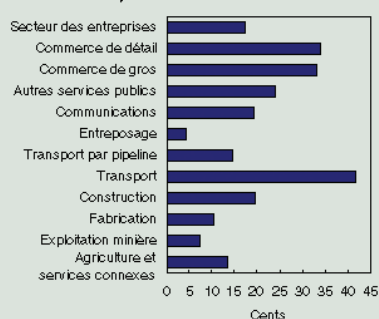
occupe le 17e rang sur 125 pays en ce qui a trait à la qualité globale de l'infrastructure, alors qu'en 2005-2006 il était 10e sur 117 pays.

(Source : <http://cmtc.parl.gc.ca/Content/HOC/committee/391/fina/reports/rp2577724/finarp08/finarp08-f.pdf>)

Statistique Canada a signalé que «l'infrastructure publique canadienne d'une valeur de 157,3 milliards de dollars—incluant les réseaux de transport, le transport en commun, les installations d'alimentation en eau et de traitement des eaux usées—a un impact tangible sur la productivité et la performance économique des entreprises canadiennes.... Il abaisse les coûts de production d'un niveau donné de production dans pratiquement chaque industrie canadienne du secteur des entreprises. Par exemple, on a estimé que les transports avaient été les plus grands bénéficiaires, avec des économies de coûts de 0,42 \$ pour chaque augmentation de 1 \$ du stock d'infrastructure; suivent des économies d'environ 0,34 \$ pour le commerce de gros et de détail, et d'environ 0,20\$ pour la construction."

Ceci est illustré dans le tableau :

Bénéfice marginal de 1 \$ d'investissement dans les infrastructures publiques pour le secteur canadien des entreprises (moyenne des cents pour la période de 1961 à 2000)



(Source: <http://www.statcan.gc.ca/daily-quotidien/031112/dq031112a-fra.htm>)

Le rôle de l'État dans le développement d'un hôpital, par exemple, est d'éduquer et de soigner. Ce n'est pas de construire ou de fabriquer les briques et le mortier. Les gouvernements peuvent transférer le risque de façon efficace et efficiente au sein d'un partenariat public-privé (PPP) en créant un environnement stable qui est favorable aux PPP d'un point de vue législatif, fiscal et financier.

D'autres secteurs comme ceux des loisirs, de la culture et de l'éducation ont également souffert. Une main-d'œuvre en bonne santé, bien éduquée et qualifiée influe sur la productivité et la compétitivité d'une économie, suscite l'innovation et facilite l'adoption de nouvelles technologies. La valeur que l'on retrouve dans une œuvre d'art n'est ni dans le cadre, la peinture à l'huile ou la toile, mais dans les images et les émotions qu'elle suscite. La technologie n'est pas différente. La valeur de la technologie ne réside pas simplement dans les composants physiques mais plutôt dans sa qualité de facilitateur et l'innovation qu'elle présente pour la conception, la mise en œuvre et l'application au sein de l'infrastructure d'une nation. La technologie sera le moteur de l'investissement dans l'infrastructure de l'avenir.

La culture et la mentalité de la population d'une ville sont un indicateur important de résilience et d'unité qui se traduit par un esprit national. Les musées, les stades sportifs, les salles de théâtre et les festivals de rue constituent une vitrine pour la culture d'un pays. Ils servent à unifier la population dans la poursuite d'une stimulation sportive, ludique et culturelle. Un récent festival de rue à Montréal mettait en vedette plusieurs groupes de musique latine, italienne et française. Avec chaque nouvelle chanson, le public a répondu à l'unisson

en chantant et en devenant, apparemment, latin, italien ou français. C'était un vibrant témoignage à la diversité culturelle et à l'unité des Montréalais. J'ai récemment visité la ville de Québec au cours de son 400^e anniversaire, et j'ai été impressionnée non seulement par sa riche histoire culturelle, mais aussi par son bilinguisme convivial. Des villes comme Montréal, Québec, Vancouver et d'autres sont si remplies de beauté naturelle et géographique que l'on ne peut pas y viser un objectif avec un appareil-photo et prendre un mauvais cliché.

Les gouvernements ont besoin de développer une nouvelle manière de gérer, de mieux répondre aux besoins des citoyens et de créer un dialogue qui progresse vers du partenariat durable, du développement durable et des villes durables.

Au Forum économique international des Amériques, j'ai eu le privilège d'écouter Henry Kissinger parler de la nouvelle réalité mondiale. Il a dit :

[TRADUCTION]

" Au cours des 300 dernières années, les frontières clairement définies ont été le modèle dominant... (actuellement) nous regardons vers un passé qui est en train d'être graduellement rejeté et vers un avenir qui ne s'est pas encore réalisé."

Les gouvernements visionnaires du monde entier investissent dans le développement durable et dans le marketing constant de leurs villes. Au cours de notre travail de consultation, nous avons eu la chance de voir sur le terrain comment les gens (dans le secteur public comme dans le privé) se spécialisent et coopèrent dans les affaires. Notre expérience avec ces législateurs visionnaires comprend de nombreux développements dans le monde entier. Par exemple, le Centre de Commerce Mondial de Montréal a impliqué les visions et la participation active des différents niveaux de gouvernement (provincial, municipal et autres), qui ont octroyé des subventions pour la création d'emplois, de MM & I (matériel, mobilier, installations) et divers mécanismes d'incitation fiscale. Nous avons travaillé en étroite collaboration avec Montréal International au cours du processus de redressement du Centre de Commerce Mondial. Et Montréal International continue à travailler avec diligence pour attirer des organismes à Montréal avec un succès éprouvé. En outre, le quartier des affaires d'avant-garde de La Défense, près de Paris, consacre deux principes de planification

urbaine (la fonctionnalité et la séparation des véhicules et des piétons, mises de l'avant par Le Corbusier dans les années 1930), et représente un concept de développement durable en milieu urbain.

Pourtant, les différents niveaux de gouvernement à Paris ne se sont pas contentés des premiers succès, survenus y a quelques années. Ils ont récemment annoncé une augmentation de la densité et l'amélioration de la viabilité financière et de l'attraction de ce quartier des affaires de renommée internationale, qui continue à attirer les institutions européennes les plus éminentes, en tant que locataires et investisseurs.

Un autre exemple est un immeuble inauguré dans la ville de New York à l'automne dernier, la Hearst Tower. Il s'agit du premier immeuble de la ville à recevoir la certification LEED-Or. En utilisant de l'acier recyclé à 90%, il bénéficie d'économies d'énergie et des caractéristiques d'un cadre qui élimine 2 000 tonnes de matériaux qui sont normalement requis par les méthodes de construction conventionnelles. Les innovations telles que la nouvelle Omega Energy Cell sont censées apporter au monde et aux générations futures des sources d'énergie propres et sécuritaires.

Traditionnellement, les relations internationales du Canada s'orientaient sur deux axes : un avec les États-Unis et un autre avec le reste du monde. Mais les frontières ont changé. Il ne suffit plus de comparer la performance des villes canadiennes aux villes américaines, nous devons rivaliser à l'échelle mondiale. L'environnement, la santé et la prospérité sont tous interdépendants et nous devons adopter des politiques conformes à cette nouvelle culture et vision « holistique ». Le Canada et ses villes doivent cesser de se considérer comme le parent pauvre — l'oublié, celui qui est négligé par les autres membres de sa famille.

Les villes ont besoin d'un nouveau leadership pour créer une masse critique culturelle, technologique et de développement à l'intérieur de ses frontières et au sein d'un réseau de villes dans le monde entier. Elles doivent devenir des centres d'apprentissage, d'innovation et de prospérité, avec un leadership qui permettra d'évaluer, de protéger et d'améliorer l'utilisation efficace des infrastructures. Ce sont des attentes réalistes et mesurables. Il faut prendre en considération la durabilité dans le temps, comme un processus de coût/profit à long terme par rapport au coût de ne rien faire.

Ce sont les nouvelles valeurs mondiales. •