

<p><b>Évaluation de 3 scénarios de développement pour Pierrefonds ouest</b> <b>par</b> <b>Association des propriétaires et résidents de Pierrefonds-Roxboro (APRPR)</b></p> <p><b>Sommaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Il y a grand intérêt par la Ville et des promoteurs à permettre la construction d'un développement résidentiel de 5000+ logements dans la zone naturelle de 185 ha connue sous le nom de l'Anse à l'Orme dans Pierrefonds ouest</li><li>- Malgré la magnitude du projet, il n'y a pas beaucoup d'informations disponibles à date pour les résidents</li><li>- Malgré cela, les résidents sont très intéressés et concernés</li><li>- Il y a beaucoup de préoccupations de la perte probable de cet écosystème productif</li><li>- Les résidents sont aussi très préoccupés par l'impact des choix de développement pourraient avoir sur le fardeau financier pour les contribuables présents et futurs.</li> <li>- Un chiffrier Excel a été développé qui permet d'estimer les revenus anticipés de ce projet résidentiel via les taxes municipales. Le chiffrier permet aussi d'estimer les coûts de construction, d'entretien et de remplacement des infrastructures municipales associées</li><li>- Avec ces estimés de revenus et de coûts, on peut alors calculer le solde annuelle résultant des choix effectués</li><li>- Le chiffrier est ensuite utilisé pour faire une analyse préliminaire sur 3 scénarios</li></ul>	<p><b>Evaluating 3 scenarios relating to the development of Pierrefonds west</b> <b>by</b> <b>Association of Proprietors and Residents of Pierrefonds-Roxboro (APRPR)</b></p> <p><b>Summary</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- While there is interest in developing a 5000+ residential development in the 185 ha natural area known as l'Anse à l'Orme in Pierrefonds west, there is not much information available to residents</li><li>- Despite this, residents are very interested and concerned</li><li>- There is concern regarding the loss of this productive ecosystem</li><li>- There is also concern about the impact the development choices will have on the financial burden for present and future taxpayers</li> <li>- An excel spreadsheet was developed that allows one to estimate revenues from the residential development (taxes) and also allows one to estimate the construction, maintenance and replacement costs of associated municipal infrastructure</li><li>- With revenues and costs, one can then calculate the yearly balance resulting from the choices made</li><li>- The spreadsheet was used to do a preliminary analysis on 3 scenarios</li></ul>
--	---

Brouillon – Draft – version 2015-06-21  
The English translation of the French text is not yet completed

<ul style="list-style-type: none"><li>- Le premier scénario est celui où le développement résidentiel est construit dans la zone proposée qui n'est pas actuellement desservie par des services de la Ville. Ce scénario semble nécessiter des coûts très élevés de construction qui est un sujet de préoccupation pour les résidents. Suite à la construction, la Ville (et possiblement autres niveaux de gouvernement) pourrait se sentir devoir hausser les taxes municipales afin de récupérer les coûts de remplacement éventuels pour l'infrastructure</li><li>- Le deuxième scénario est celui où le développement résidentiel est étalé sur divers autres terrains qui sont présentement desservis par les services de la Ville. Cette option suggère des coûts initiaux de construction beaucoup plus faibles et par conséquent pourrait poser moins de un fardeau financier pour les contribuables et à la ville.</li><li>- Le troisième scénario est celui qui explore s'il serait possible de générer des revenus par des entreprises qui sont conçus et encouragés à bénéficier et utiliser de manière appropriée la zone de 185 ha qui serait laissé autant que possible dans son état naturel. Il vaut la peine d'explorer ce type de scénario qui laisse en place l'environnement naturel. Les écosystèmes non seulement fournissent des vrais services au centre urbain, mais ils peuvent aussi servir à générer la création de la prochaine génération d'entreprises vertes qui voudront créer de la richesse tout en laissant l'environnement naturel en place.</li><li>- Il n'y avait pas beaucoup de ressources disponibles pour faire cette étude et il est prévu que la Ville ou des consultants pourraient faire une étude beaucoup plus complète de ce genre</li><li>- Mais même cette étude préliminaire permet de soutenir le point de vue qu'une telle analyse de scénarios pourrait et devrait être fait à l'avance des décisions de développement, et que les résidents peuvent et doivent jouer</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- The first scenario is one where the residential development is built in the proposed area not presently serviced by the City. This turns out to generate very high construction costs which is a concern to residents since the City may as a result be pressured into raising taxes in order to recoup eventual replacement costs for the infrastructure</li><li>- The second scenario is one where the residential development is spread out onto lots presently serviced by the City. This option suggests much lower initial construction costs and as a result could pose less of a financial burden to the taxpayers and to the city.</li><li>- The third scenario is one which explores what revenues could potentially be generated by business that are designed and encouraged to make use of the proposed 185 ha area left as much as possible in its natural state. It is worthwhile exploring this as the natural environment not only provides valuable services to the urban center but it can also serve to generate the creation of the next generation of green businesses that want to create wealth while leaving the natural environment in place.</li><li>- There were not many resources available to do this study and it is anticipated that the City or consultants could do a much more comprehensive study of this kind</li><li>- But even this preliminary study helps to support the view that such scenario analysis could and should be done ahead of development decisions, and that residents can and should play a part in such elaboration of scenarios</li></ul>
---	---

<p>un rôle dans l'élaboration de tels scénarios</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les résidents ne sont pas seulement les contribuables, mais ils sont aussi des résidents préoccupés par l'état et la condition de leur ville et leur environnement.</li><li>- Ils méritent une analyse de haute qualité et aussi une occasion sérieuse d'apporter une contribution dans les décisions locales, en particulier les décisions qui peuvent conduire à de graves difficultés financières pour cette année et les générations futures.</li></ul> <p><b>Introduction</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La ville de Montréal et des promoteurs veulent construire un projet résidentiel de plus de 5000 habitations dans le secteur connu sous le nom Pierrefonds ouest et l'Anse à l'Orme sur l'île de Montréal</li><li>- Ce secteur contient une grande biodiversité naturelle et représente la dernière grande superficie d'espace naturelle non-protégée sur l'île de Montréal</li><li>- Les résidents sont préoccupés par la perte de ces écosystèmes et la perte des services que ces écosystèmes fournissent</li><li>- Les résidents sont aussi très préoccupés par l'impact économique sur les contribuables si le projet est approuvé d'une manière qui contribuerait à créer un lourd fardeau financier que les contribuables devront prendre en main par la suite</li><li>- Un chiffrier Excel a été développé par certains résidents et ce chiffrier permet de calculer divers revenus et couts associés a divers scenarios de projets</li><li>- Trois scénarios ont été calculés et un résumé des résultats est inclus dessous</li><li>- Le chiffrier permettrait à d'autres scénarios d'être calculés et étudiés</li><li>- Il est prudent et utile d'utiliser des scenarios pour mieux anticiper à l'avance certains impacts possibles et par conséquent permettre une meilleure planification et gestion du risque</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Residents are not only taxpayers but they are also residents concerned about the state and condition of their city. They deserve high quality analysis and also a serious opportunity to provide input into local decisions, especially decisions that may result in serious financial challenges for this and future generations.</li></ul> <p><b>Introduction</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- The city of Montreal and developers want to build a new 5000+ residential development in the sector known as Pierrefonds west or l'Anse à l'orme on the island of Montreal</li><li>- This sector contains great natural biodiversity and represents the largest remaining unprotected natural space on the island of Montreal</li><li>- Residents are concerned not only about the loss of valuable ecosystems and the services these ecosystems provide</li><li>- Resident are also concerned about the economic impacts likely on taxpayers I the project is approved in a manner that results in transferring a very large financial burden on municipal taxpayers when taxpayers will inherit the operating and replacement costs of the new infrastructure</li><li>- An excel spreadsheet developed by some residents can be used to calculate a preliminary financial analysis of income and expenses most likely associated with various development scenarios</li><li>- Here three scenarios are presented but more could be added if required</li><li>- It is prudent and useful to use scenario analyses such as these to better anticipate in advance some of the possible impacts in order to provide improved planning and risk management</li></ul>
--	---

Les trois scénarios de cette étude préliminaire sont :

- 1- Nouvelles constructions : Estimés de revenus et estimés des couts de construction si le projet est construit dans une zone qui n'est pas présentement desservie par les services de la Ville
- 2- Construction de type intercalaire ou 'Infill' i.e. sur des lots qui ont déjà accès à ou qui sont en proximité des services de la Ville
- 3- Activité économique possible suite à la préservation et exploitation appropriée du milieu naturel lui-même
  
- Selon les calculs il semble qu'une combinaison des scénarios 2 et 3 indique le type de scenarios offrant possiblement des conditions gagnantes pour les contribuables, pour la Ville et pour le promoteur de manière à assurer en même temps la préservation et la mise en valeur du total de l'espace naturel de l'Anse à l'Orme.
- Plus de détails sont présentés ci-dessous.

#### **Explication de la procédure utilisée**

##### **Calculs de l'estimé des revenus**

- 3 divers scénarios de revenus sont calculés de la manière suivante :
- Si on estime que la Ville construira entre 5000-6000 habitations
- Chaque habitation pourrait payer soit 2,500\$ (min), \$3,650 (moyen), \$5,000 (max) en taxe municipale
- Cela permet donc de calculer les montants minimums, moyens et maximums qui pourraient être collectes en taxes municipales
- Pour certains scénarios le chiffrer permet en plus de calculer les revenus qui pourraient être générés par des entreprises
- Le but est de faire un estime du total des revenus générés par les scénarios

The three scenarios of this preliminary study are:

- 1- New Construction: Estimated revenues and estimated buildings costs if the project is built in an area that is not currently served by City services
- 2 'Infill' type of construction i.e. construction on lots that already have access to or are close to City services
- 3- Economic activity generated by appreciating and promoting business that generate income from activities that depend on the protection of the natural area
  
- According to the calculations it seems a combination of scenarios 2 and 3 suggest the type of activating that offer advantages for taxpayers, for the City and for the developer at the same time as ensuring the preservation and enhancement of total natural area of Anse à l'Orme.
- More details are presented below.

#### **Description of the method used**

##### **How revenue estimates were calculated**

- 3 revenue scenarios are calculated as follows:
- If we estimate the City would allow construction of 5000-6000 residences
- And that each residence could potentially pay from \$2,500 (min), or \$3,650 (average) or \$5,000 (max) in municipal taxes
- These numbers allows us to calculate a min, average and maximum revenue stream for municipal taxes
- For some scenarios there is also the possibility to add extra revenues generated by local businesses
- The objective of this is to produce an estimate of total revenues

#### **Estimés des couts**

- Pour un nouveau projet résidentiel il est probablement nécessaire de construire des nouvelles rues, boulevards, autoroutes, échangeurs, infrastructures municipales, etc.
- Le chiffrier permet d'indiquer combien de km de routes et de pièces d'infrastructure pourraient devoir être construites pour le projet
- Ensuite le chiffrier permet d'indiquer un estimé du cout de construction de ces diverses composantes
- On peut ensuite faire la somme pour arriver à un estimé du cout total des dépenses de construction
- Le chiffrier permet aussi de calculer un cout de remplacement éventuel de ces infrastructures
- Le but dans le calcul des couts est d'en arriver à un total raisonnable de tous les couts associés au scenario
- Les experts de la Ville et arrondissements sont bienvenus à offrir leurs estimés concernant les divers couts – une demande a été envoyée mais au moment d'écrire ce document pas de réponse finale a été reçue
- On peut noter aussi que même si certains de ces couts originaux seraient payés par les promoteurs du projet il demeure que ce sont les contribuables et deviendront responsables de l'entretien et éventuel remplacement des infrastructures donc les résidents et les administrateurs devraient avoir un grand intérêt au cout des infrastructures pour lesquels les contribuables en seront responsables

#### **Résultats des calculs**

- Le chiffrier Excel contient tous les entrants aux calculs de revenus et de dépenses ainsi que les résultats des calculs
- Cela permet donc de calculer la balance entre revenus et dépenses
- La balance est présentée sous formes de graphiques décrits ci-dessous

#### **Estimation of costs**

- For a new residential project it will most likely be necessary to build new streets, boulevards, highways, interchanges and various municipal infrastructure, etc.
- The spreadsheet is used to help calculate how many kilometers of roads and infrastructure may be needed for the eventual project
- The spreadsheet also allows one to enter estimates of the construction costs of the various components
- All of this information can then be summed up in order to arrive at an estimated total cost of construction
- The spreadsheet also allows one to account for eventual replacement cost of this infrastructure
- The purpose of all this is to try and arrive at a reasonable total of all costs associated with a proposed scenario
- Experts at the borough and City are more than welcome to offer their estimates for the various cost – in fact a request was sent to ask for the cost to build 1 km of roadway but no final response was received at this time
- While the original construction cost would likely be paid by the project developers the fact remains that it will be the taxpayers who will be responsible for maintaining and eventual replacement of infrastructure
- Residents and administrators should thus have a great interest to keep track of the total costs for which taxpayers will eventually inherit and be responsible for

#### **Results of the calculations**

- The Excel spreadsheet contains all input numbers for the calculation of revenues and costs along with the results of the calculations
- We can calculate an estimate of the balance between revenues and costs
- Balances are presented in the forms of tables in the spreadsheet an also as graphics below

**Balance – graphiques de la somme (Revenus moins dépenses)**

- Figures 1, 2, 3 présentent la balance des revenus et dépenses par scénario
- Notez qu'il y a trois courbes pour indiquer les revenus qui sont calculés principalement par les taxes soit minimums, moyens ou maximums
- Plus de détails sont offerts dans les descriptions de chaque figure dessous

**Scénario 1 – construction dans une zone sans services présentement en place**

- Le premier scénario est celui d'un développement traditionnel de projet résidentiel construit dans une zone naturelle vierge qui n'est pas présentement desservie par des services d'arrondissement ou de la Ville.
- D'après les calculs ce scénario semble très très coûteux à élaborer.
- Les chiffres doivent être confirmés mais un estimé préliminaire du cout total d'infrastructure serait un montant entre \$100 million et \$150 millions
- Éventuellement ce sont les contribuables qui devront prendre ces infrastructures en main pour assurer leur fonctionnement et éventuel remplacement – par conséquent ce cout élevé de projet risque de poser un fardeau fiscal majeur sur les contribuables
- Ce très haut cout de construire neuf dans une telle zone pourrait en même temps contribuer à mettre de la pression sur l'arrondissement et sur la Ville à hausser les taxes municipales de manière à vouloir récupérer l'argent nécessaire pour non seulement faire l'entretien de l'infrastructure mais l'éventuel remplacement de ces infrastructures.
- Aussi, les récentes restructurations financières entre les arrondissements et la Ville ne sont pas encore bien comprises par les résidents et ces changements devraient être clarifiés quant à savoir qui sera héritant des coûts de fonctionnement et de remplacement à l'avenir.
- En plus on connait aussi que l'infrastructure existante de Montréal est en grand besoin de réparations et mise a niveau donc l'ajout de nouvelles infrastructures couteuses pourrait contribuer a faire dévier des fonds dans les

**Balance – graphiques de la somme (Revenus moins dépenses)**

- Figures 1, 2, 3 present the balance of revenues and costs for each scenario
- Note there are 3 curves to indicate the calculations using the min, average and maximum municipal taxes that were defined
- More details are in the accompanying descriptions to the figures below

**Scenario 1 - Traditional development in an area with no services available**

- The first scenario is the traditional development scenario where a project is built in an area yet to be serviced by the borough and city.
- This scenario appears to be a very expensive one to develop.
- The financial pressure likely resulting from this approach may result in pressuring the City or the borough to try and recoup operating and maintenance costs by having to raise municipal taxes sooner rather than later.
- With the recent financial arrangements between the boroughs and the City much should be clarified as to who will be inheriting the operating and replacement costs in the future.
- This scenario also includes estimates of costs for local cultural and sports infrastructure
- ***This scenario also includes an estimate in dollars of the costs associated with what would be the loss of economic services presently provided by the natural environment in that area. Estimates of these costs were obtained from published reports. These estimates are preliminary and serve to demonstrate the concept of including such costs in proper full cost accounting***
- More details are presented on the scenario 1 spreadsheet.

années à venir en ce qui concerne la réparation des infrastructures originales de la Ville – tout cela mérite d’être mieux évalué  
 - Plus de détails à l’appui de ce scénario sont présentés dans le chiffrier Excel associé au scénario 1.

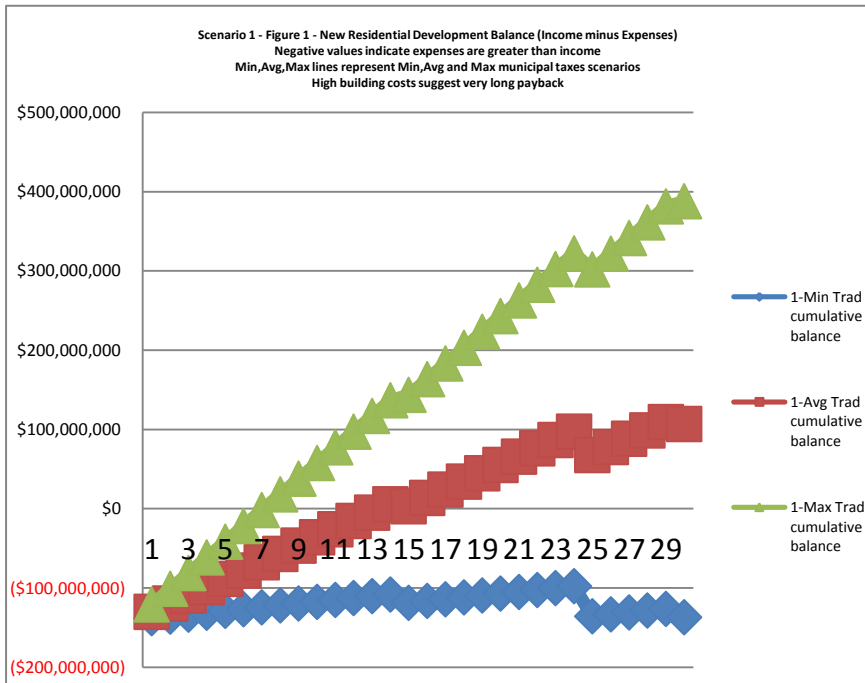


Figure 1 : Balance (Revenus moins dépenses) du scénario 1.

- Les couts de construction sont estimés entre \$100 millions et \$150 millions
- La courbe de revenus minimums (taxes municipales basses) ne réussira jamais à récupérer ce montant d’argent pour éventuel remplacement de l’infrastructure – il n’y aurait pas d’argent pour éventuellement remplacer

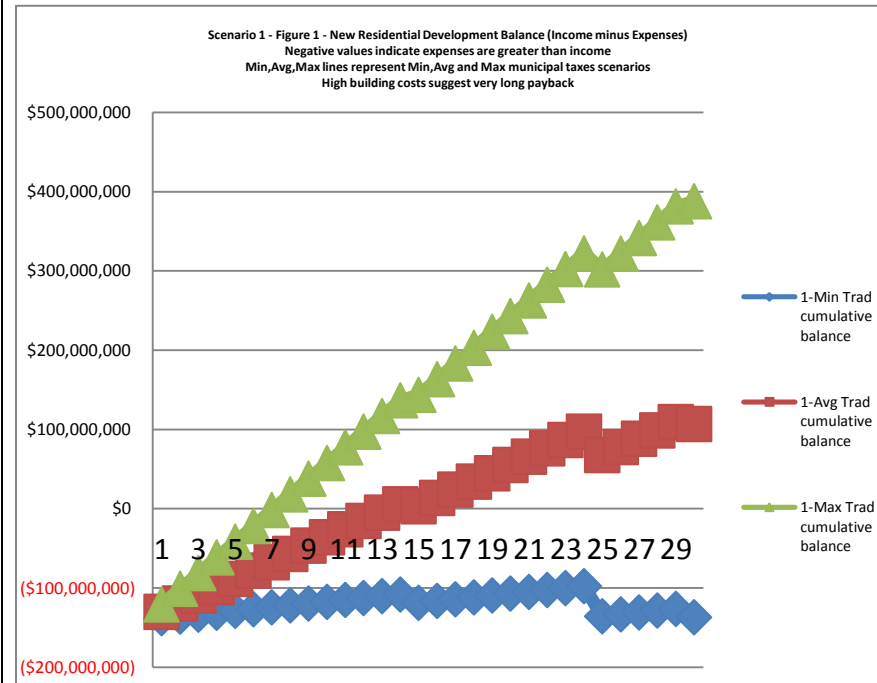


Figure 1 : Balance (Revenus moins dépenses) du scénario 1.

- Les couts de construction sont estimés entre \$100 millions et \$150 millions
- La courbe de revenus minimums (taxes municipales basses) ne réussira jamais à récupérer ce montant d’argent pour éventuel remplacement de l’infrastructure – il n’y aurait pas d’argent pour éventuellement remplacer

l'infrastructure

- La courbe à revenus moyens (taxes moyennes) prendra semble-t-il plus de 12 ans pour possiblement commencer à accumuler de l'argent du côté positif de la courbe de 0 et ce ne sera qu'à plus de 20 ans qu'un montant à d'environ \$100 millions aura pu être collecté
- La courbe a revenus maximums (taxes maximums) prendra environ 7-9 ans pour passer du cote positif de la courbe 0 et par environ 15-17 ans, la ville aura pu possiblement collecter un montant d'environ \$200 millions.
- Il semble que le scénario de taxes maximums (taxes élevées) pourrait assurer une collecte de fonds capable d'assurer une gestion cycle de vie de l'infrastructure et possiblement le scénario revenus moyens (taxes moyennes).
- Même avec cette évaluation préliminaire, on pourrait penser que si l'arrondissement et la Ville voulaient accumuler l'argent des contribuables en préparation au remplacement des infrastructures, qu'il pourrait y avoir des pressions à hausser les taxes municipales plus tôt que plus tard.

**Scénario 2 – Construction sur des terrains déjà desservies par la Ville**

- Dans ce 2<sup>e</sup> scénario le développeur avec l'aide de la ville construit sur des terrains déjà desservis par des services en place ou en proximité de ces terrains. Cette approche offre de nombreux avantages :
- Le développeur pourra toujours construire son projet
- Cela contribuera à faire augmenter la densité des habitations dans des secteurs existants
- Cette augmentation de la densité encouragera l'amélioration de certains services de transport en commun qui dépendent, selon ce qu'on nous dit, d'avoir une densité de la population suffisante
- Les coûts initiaux de ces construction devraient être grandement réduits

l'infrastructure

- La courbe à revenus moyens (taxes moyennes) prendra semble-t-il plus de 12 ans pour possiblement commencer à accumuler de l'argent du côté positif de la courbe de 0 et ce ne sera qu'à plus de 20 ans qu'un montant à d'environ \$100 millions aura pu être collecté
- La courbe a revenus maximums (taxes maximums) prendra environ 7-9 ans pour passer du cote positif de la courbe 0 et par environ 15-17 ans, la ville aura pu possiblement collecter un montant d'environ \$200 millions.
- Il semble que le scénario de taxes maximums (taxes élevées) pourrait assurer une collecte de fonds capable d'assurer une gestion cycle de vie de l'infrastructure et possiblement le scénario revenus moyens (taxes moyennes).
- Même avec cette évaluation préliminaire, on pourrait penser que si l'arrondissement et la Ville voulaient accumuler l'argent des contribuables en préparation au remplacement des infrastructures, qu'il pourrait y avoir des pressions à hausser les taxes municipales plus tôt que plus tard.

**Scenario 2 – Construction on lots already serviced by the city and borough**

- The second scenario is one where the developer with the city's help builds on lots already serviced. This has many benefits:
- The developer can still build his project
- The city benefits of higher density developments
- Lower initial costs reduces pressure on the borough and city to raise municipal taxes
- Integrity of biodiversity and ecosystems is preserved and appreciated"



- Cette réduction de couts initiaux seront avantageux a la fois aux promoteurs et a la Ville et permettra a la ville d’avoir moins de pression a devoir hausser les taxes municipales
- Intégrité de la biodiversité et les services offerts par les écosystèmes seront préservés et appréciés par tous

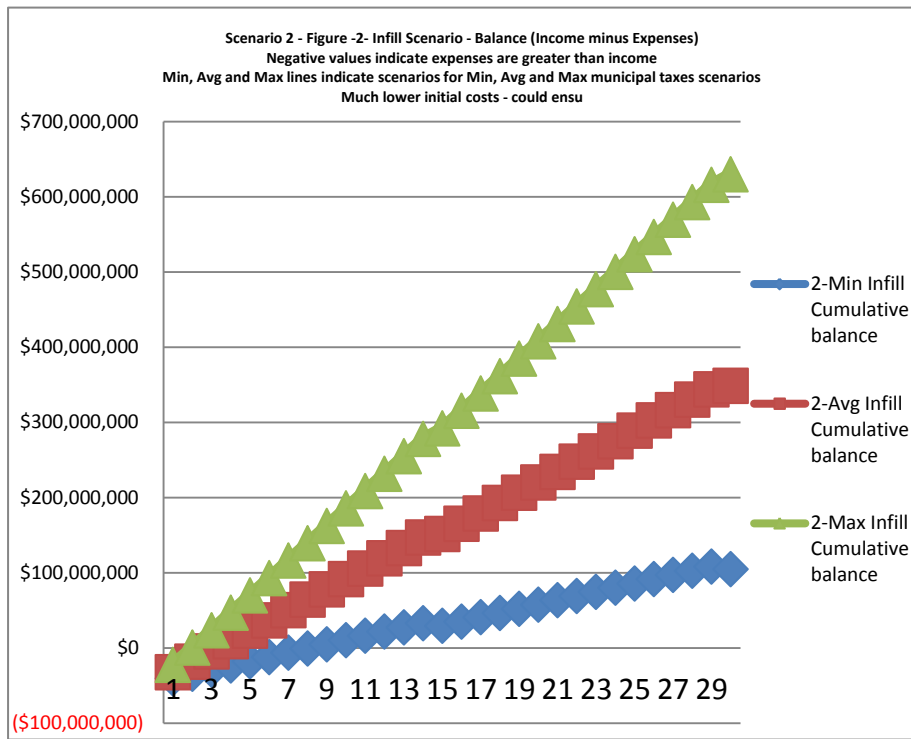


Figure 2 : Balance (Revenus moins dépenses) du scénario 2  
 Construction du type 'Infill' dans des endroits en proximité de ou desservie par les services de la Ville

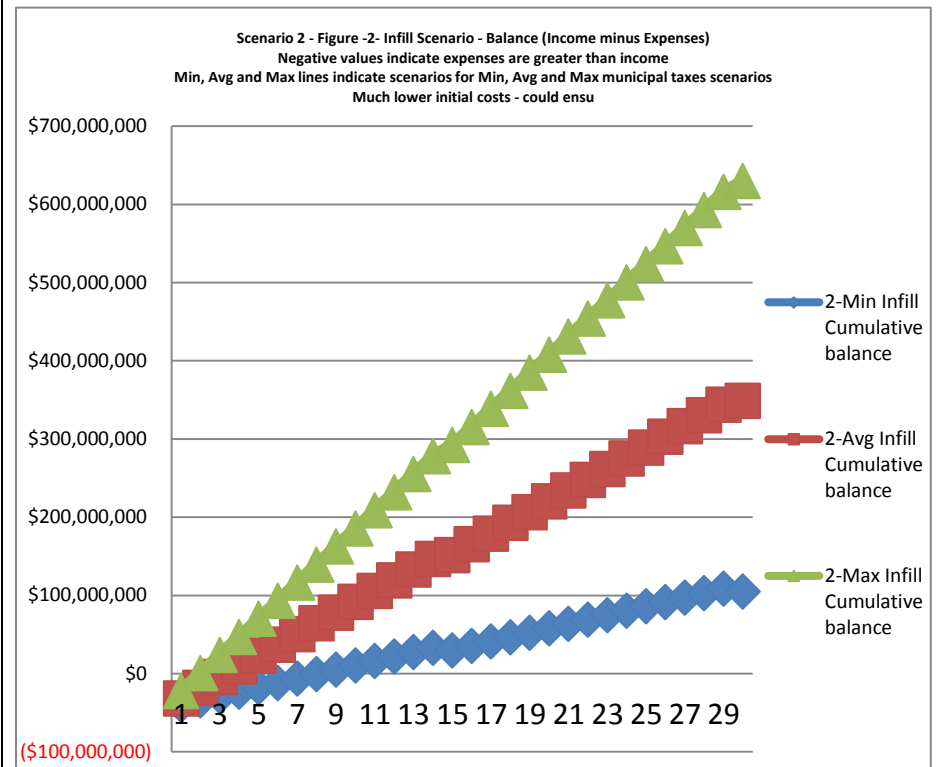


Figure 2 : Balance (Revenus moins dépenses) du scénario 2  
 Construction du type 'Infill' dans des endroits en proximité de ou desservie par

- Il est facile de comprendre que construire en proximité des services en place pourrait fort probablement coûter moins cher au promoteur et au contribuable
- Ici les coûts de constructions sont estimés à près de \$30-50 millions
- Avec les coûts initiaux plus bas au départ, la courbe de revenus minimums (taxes municipales basses) passe du côté positif de 0 après environ 7-8 ans
- La courbe à revenus moyens (taxes moyennes) prendra environ 3-5 ans pour passer du côté positif de la courbe de 0
- Finalement la courbe de revenus maximums (taxes maximums) ne prendrait qu'un à 3 ans pour passer du côté positif de la courbe 0
- On pourrait penser que si l'arrondissement et la Ville voulaient accumuler l'argent des contribuables en préparation au remplacement des infrastructures, qu'il pourrait y avoir des pressions à hausser les taxes municipales plus tôt que plus tard.

**Scénario 3 - potentiel de revenu par l'activité économique se fondant sur la biodiversité existante et les écosystèmes**

- Le troisième scénario nous encourage à explorer combien d'activité économique pourrait probablement être générée par des entreprises qui dépendent sur un accès à un environnement naturel impressionnant comme celui qui se trouve dans Pierrefonds ouest et l'Anse à l'Orme
- Si un projet résidentiel pourrait faire disparaître un endroit naturel comme celui en question, il est prudent de savoir combien d'argent aurait pu être généré par des activités qui auraient pu exploiter cet endroit pour des services et produits environnementaux
- De plus en plus il y a un intérêt croissant à encourager l'activité économique fondée sur nos écosystèmes et à apprécier la valeur économique des services qui sont offerts par nos écosystèmes

les services de la Ville

- Il est facile de comprendre que construire en proximité des services en place pourrait fort probablement coûter moins cher au promoteur et au contribuable
- Ici les coûts de constructions sont estimés à près de \$30-50 millions
- Avec les coûts initiaux plus bas au départ, la courbe de revenus minimums (taxes municipales basses) passe du côté positif de 0 après environ 7-8 ans
- La courbe à revenus moyens (taxes moyennes) prendra environ 3-5 ans pour passer du côté positif de la courbe de 0
- Finalement la courbe de revenus maximums (taxes maximums) ne prendrait qu'un à 3 ans pour passer du côté positif de la courbe 0
- On pourrait penser que si l'arrondissement et la Ville voulaient accumuler l'argent des contribuables en préparation au remplacement des infrastructures, qu'il pourrait y avoir des pressions à hausser les taxes municipales plus tôt que plus tard.

**Scenario 3 - Revenue potential through economic activity relying on the existing biodiversity and ecosystems**

- The third scenario considers leaving the natural environment as it is so economic activity can be generated by promoting various business activity that takes advantage of the areas ecosystems. There is growing interest that ecosystem based economic activity can generate profits while maintaining the benefits of the services increasingly recognized as coming from our ecosystems.

- Selon les hypothèses de cette étude, il pourrait être possible d'imaginer que cette région pourrait générer environ \$ ? millions par année
- Cela reste à confirmer et les services de groupes comme La chambre de commerce et autres sont invités à aider à imaginer des scénarios économiques à base environnementale

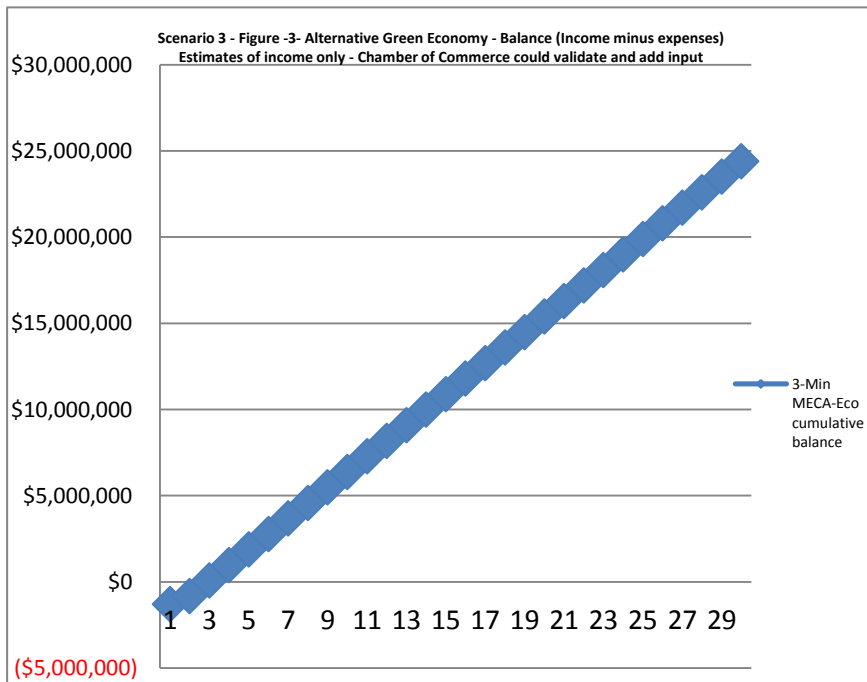


Figure 3 : Estimé préliminaire des revenus annuels générés des entreprises qui dépendent de la protection et préservation du milieu naturel de l'Anse à l'Orme. Ce scénario est très préliminaire et les services aux entreprises comme

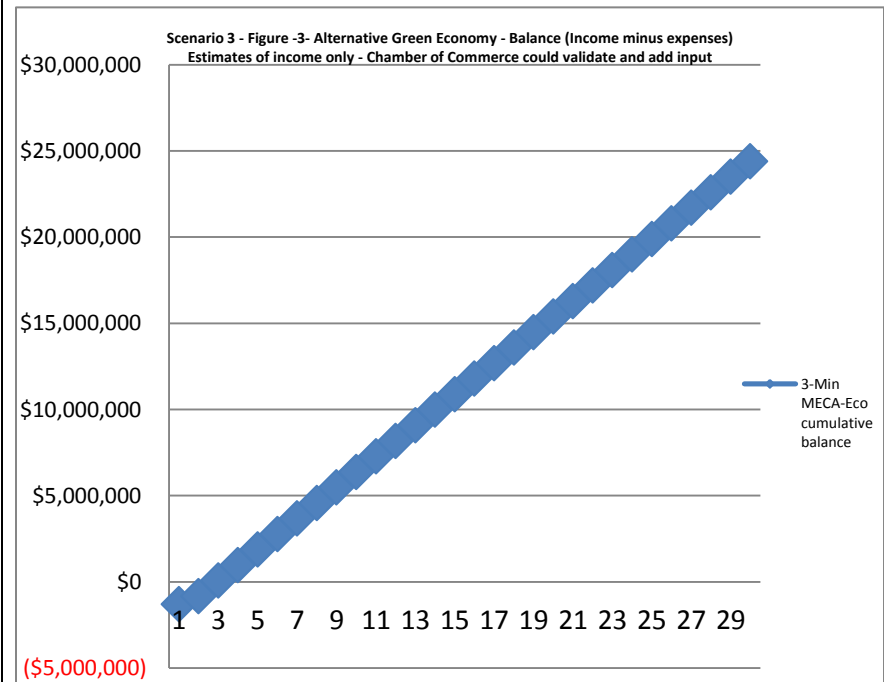


Figure 3: Preliminary estimate of yearly revenues generated by businesses that depend on the protection and preservation of the natural state of l'Anse à l'Orme. This is a very preliminary estimate to demonstrate the concept.

la chambre de commerce devrait participer à mieux comprendre combien d'activités économiques pourraient être générées en préservant le milieu dans son état naturel.

**Continuation de l'étude**

- Inviter la ville et l'arrondissement d'utiliser cette feuille de calcul, ou au moins de les inviter à fournir des données réelles et vérifiables pour l'entrée dans ce tableur – demande a été faite mais pas de réponse à date
- Veiller à la valeur économique des services fournis par les écosystèmes est correctement compris et pris en compte dans l'analyse du coût final
- Partagez la feuille de calcul afin plusieurs partenaires peuvent explorer leurs propres scénarios
- Développer une expertise locale dans ce domaine comme un moyen d'assurer des perspectives plus larges et plus complètes sont inclus dans le processus de développement urbain

**Conclusion**

- A partir d'une analyse préliminaire, il apparaît une combinaison de scénarios 2 et 3 apporterait des avantages gagnant-gagnant-gagnant pour tous les intéressés.
- Les résidents bénéficieront en ayant les écosystèmes restant en place
- Les résidents susceptibles soulagé il pourrait y avoir moins de pression sur l'arrondissement et de la ville d'avoir à augmenter les impôts
- La Ville recevrait encore des revenus des nouveaux développements construits sur des terrains viabilisés
- Et le développeur pourrai construire et de bénéficier du projet. "
- Bien que les détails restent encore à être clarifiée, cette approche démontre la valeur de l'analyse de divers scénarios. Cette analyse doit être continuée à être développée et être fait partie du mécanisme pour arriver à des solutions créatives et durables pour relever les défis de développement urbain.

Organizations like the chamber of commerce and other business groups should be invited to help brainstorm further the potential economic activity generated by activity that depends on having the natural environment protected.

**Continuation of this work**

- Invite the city and borough to use this spreadsheet, or at least invite them to provide real and verifiable data for input in this spreadsheet
- Ensure the economic value of the services provided by our ecosystems is properly included and accounted for in the final cost analysis
- Share the spreadsheet so more partners can explore their own scenarios
- Develop local expertise in this area as a way to ensure broader and more comprehensive perspectives are included in the urban development process

**Conclusion**

- From a very preliminary analysis it appears a combination of scenarios 2 and 3 would provide win-win-win benefits for all involved.
- Residents would benefit by having the ecosystems remaining in place
- Residents likely relieved there could be less pressure on the borough and city to have to increase taxes
- The City would still receive revenues from new developments built on serviced lots
- And the developer would still be able to build and benefit from the project. "
- While details still remain to be clarified, this approach demonstrates The value of analyzing various scenarios. Such analysis should be continued to be developed and be made part of The mechanism for arriving at creative and sustainable solutions for urban development challenges.

Brouillon – Draft – version 2015-06-21  
The English translation of the French text is not yet completed