

# Étude situationnelle pour la Ville de Shippagan

Avec présentation de l'approche DECOD

## En quoi consiste l'étude?

L'étude sert à démontrer le coût du développement dans la municipalité. Ainsi, elle permet aux administrateurs et promoteurs d'optimiser leurs investissements tout en bâtissant des collectivités durables.

## La situation de Shippagan (2016)

### Géographie

- Superficie: 10 km<sup>2</sup>
- Population: 2 580
- Nombre de bâtiments résidentiels: 898
- Nombre de maison par acre prévu par la réglementation: 5,8 (1 maison sans les eaux et égouts)
- Nombre de maison par acre dans la pratique: 0,91

### Finances

- Revenus générés par les taxes: \$3,4M
- Revenus générés par 1\$ de coûts d'opération: \$0,64

### Attentes des citoyens

- Ne pas payer trop de taxes
- Obtenir tous les services
- Avoir de grands espaces protégés
- Habiter des logements abordables

## Préoccupations

### Environnementales

- Doit conserver les espaces verts (diminuer production de carbone)
- Doit conserver les terres humides

### Économiques

- Revenus des taxes ne couvrent pas les services
- La densité de développement n'est pas assez élevée
- L'infrastructure grise est trop étendue
- Évaluation moyenne des unités résidentielles peut être plus élevée (moyenne \$252k C. objectif \$300k)

### Accessibilité

- Transports en commun presque inexistants
- Très propice à la marche



## En quoi consiste le DECOD?

Le concept de bâtir avec *Design des Collectivités Durables* permet aux communautés d'améliorer le rendement des projets d'aménagement en augmentant la densité d'occupation du sol. Le DECOD permet de mieux comprendre les liens qui existent entre les politiques de densité des développements et les revenus. Les principaux groupes visés par l'approche sont les promoteurs, constructeurs, décideurs régionaux, municipaux et locaux.



## But du DECOD

- Adopter une réglementation visant à augmenter la densité d'aménagement
- Développer les lots déjà desservis par les services
- Augmenter l'évaluation moyenne des unités résidentielles
- Conserver plus d'espaces verts



Approche conventionnelle

➔  
Même nombre  
d'unités



Approche DECOD

Voici comment l'approche DECOD se compare à une approche conventionnelle pour un lotissement de 40 acres à Shippagan:

	Conventionnelle (densité basse)	DECOD (à densité moyenne)	DECOD (à densité plus élevée)
Densité de maisons/acre	0,91	3,4	6,8
Nombre de maisons	36	136	272
Revenus pour la vente des maisons (@ \$200k/ch.)	\$7,2M	\$27M	\$54M
Coût des infrastructures	\$1,6M	\$607K	\$607K
Revenu net des taxations (\$1,51/100)	\$-318K	\$6K	\$417K
Retour par 1\$ investi en services	\$0,26	\$1,02	\$2,03
Exemple de superficie protégée pour l'environnement	35%	76%	76%

L'application de l'approche DECOD pourrait donc rapporter jusqu'à 10X plus de revenus qu'en utilisant une approche conventionnelle tout en protégeant plus de 75% des terrains à lotir.

Préparé par Decodesign ([decodesignnds@gmail.com](mailto:decodesignnds@gmail.com)) avec l'aide de Michel Basque pour l'AAMNB pour la municipalité de Shippagan "Votre fonds en fiducie pour l'environnement au travail "