

Impacts fiscaux et design: 'C'est plus que des dollars et cents'



Impacts fiscaux et design: Étude Situationnelle pour la Municipalité de Shippagan

Version 2018

Préparé et présenté par
Daniel Savard UPC, Président
avec l'aide de Michel Basque
Pour



Decodesign travaille avec le Partenariat des Collectivités Durables



Membres principaux du Partenariat des Collectivités Durables

Pour le projet 'Bâtir des collectivités durables avec design'
dans la Péninsule acadienne

"Votre fonds en fiducie pour l'environnement au travail"



Pourquoi cette présentation?



- Poursuivre avec l'étude situationnelle pour la Municipalité de Shippagan
- Qu'est-ce que ça veut dire pour Shippagan?
- Actions que Shippagan peut entreprendre (à courte et à longue échéance)
- Prochaines étapes



À quoi font face les municipalités?



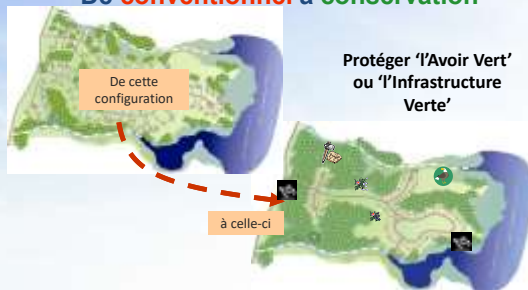
- Budgets sont serrés et les attentes sont élevées
- Décisions quant à savoir où construire auront des implications sur environ le 1/3 d'un budget municipal typique

Source: Building Better Budgets: An Online Discussion on the Fiscal Benefits of Smart Growth. Smart Growth America website, May 26, 2013.

- Conseils font ce qui est nécessaire afin d'éviter de hausser le taux de taxes
- Le logement abordable est une nécessité!



Le nœud du problème: De conventionnel à conservation



Adaptation à partir de croquis qui figurent dans: ConservationDesignForSubdivisions, R. Aronoff, 1996.



Mise en oeuvre au N.-B.

Collectivité durable - Reconnaissances
Internationale, nationale et régionale



Impacts fiscaux et design: 'C'est plus que des dollars et cents'

Bénéfices économiques

Exemple avec le projet LEV:



Protection = 76%

	Conventionnel (\$500K par unité)	DECOD (\$200K par unité)	\$\$\$ + valeur ajoutée par année pour DECOD
	5 unités	200 unités	
Revenus des ventes	\$2,5M	\$40M	16 X plus
	Taux de taxe (2009) \$1,57 / \$100		
Revenus des taxes/ Année	\$8K / unité	\$3,1K / unité	
	\$40K / an	\$620 K / an	\$600K / an

Source: Basé sur des chiffres arrondis du projet 'Le Village en Haut du Ruisseau' (Dieppe, N.-B.)



Spécifique à Shippagan



Réalité fiscale



Taux de taxe
1,51 \$ / \$100

Coût d'opération des services (par personne)

1 671 \$

2 060\$

Municipalité dépense 389\$ de plus par personne

Évaluation moyenne d'une unité résidentielle avec densité réelle brute

129 865 \$

252 543 \$

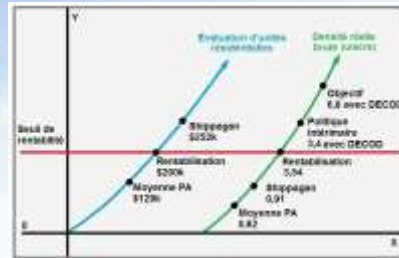
Municipalité évaluée à 194% de la proportion de l'évaluation moyenne

Adaptation de statistiques de Shippagan 2016



Taux de taxe
1,51 \$ / \$100

Réalité fiscale



Municipalité évaluée à 194% de la proportion de l'évaluation moyenne

La densité minimum afin de rentabiliser un projet est de 3,54 maisons par acre

Adaptation de statistiques de Shippagan 2016



Incorporer les principes de 'Durabilité'

Densité par lot c. Densité réelle brute



Shippagan

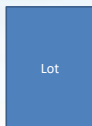


Propriété à développer

Nombre de Maisons

Maisons/Acre

5,8



Adaptation de statistiques de Shippagan 2016



Densité par lot c. Densité réelle brute



Shippagan

Selon l'arrêté

Réalité

Maisons/Acre

5,8

0,91



Ou 1,1 Acre/ Maison

Pour



→

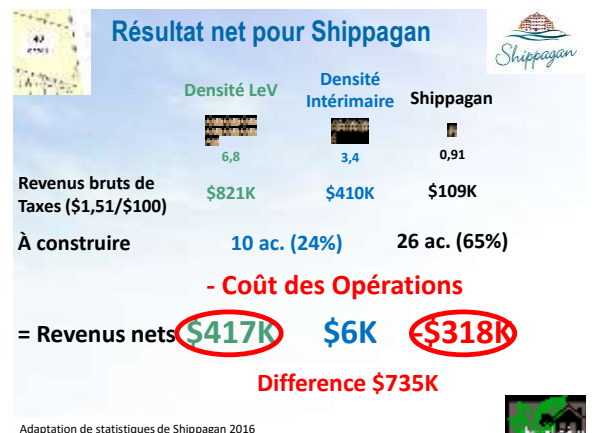
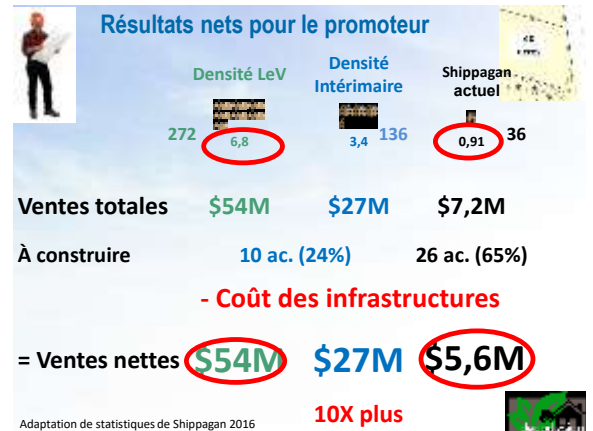
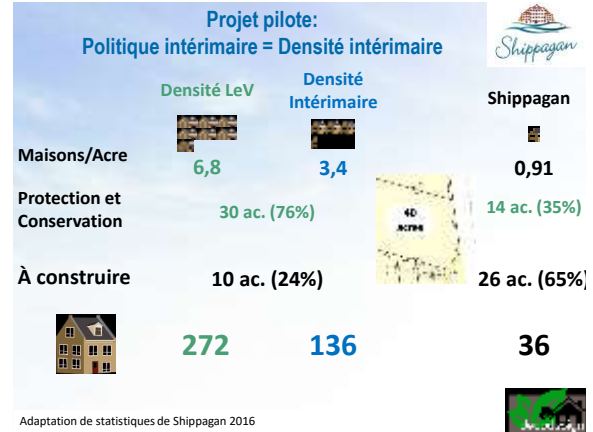
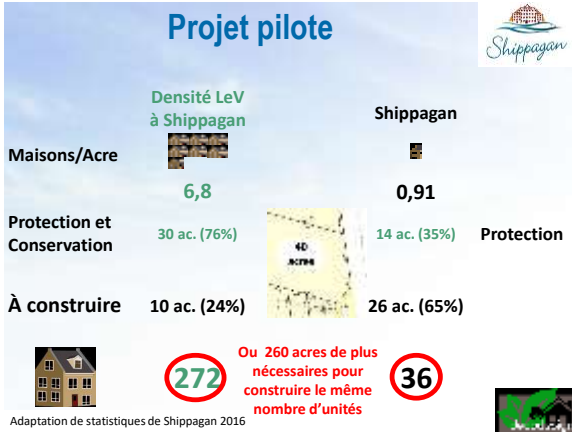


= 36

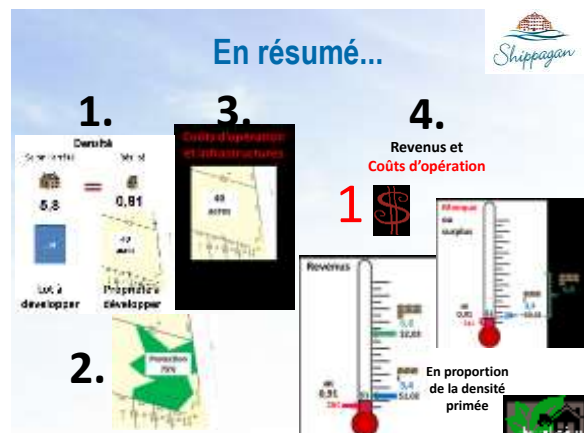
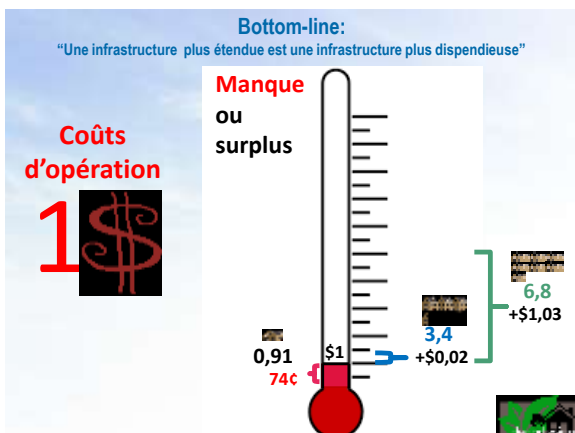
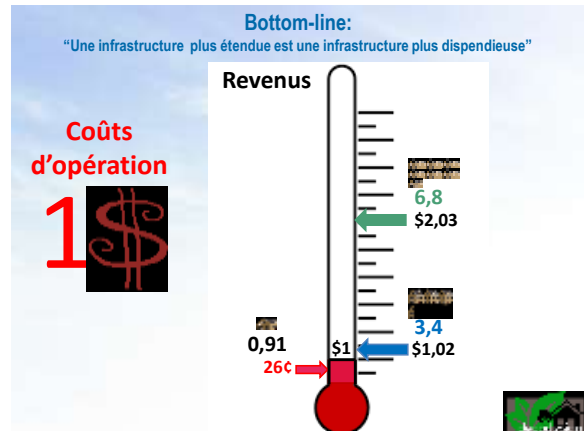
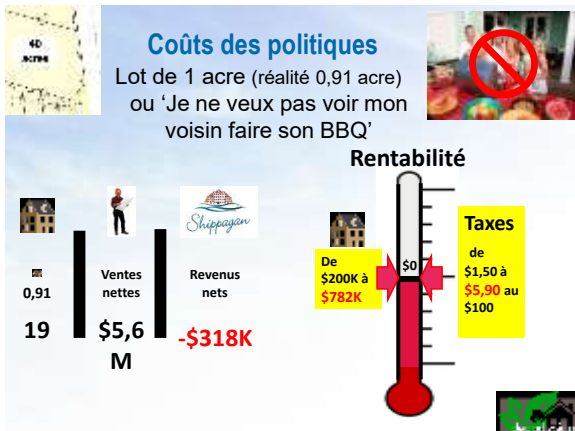
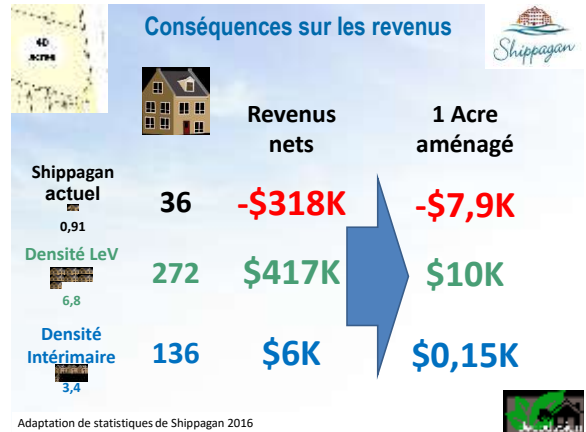
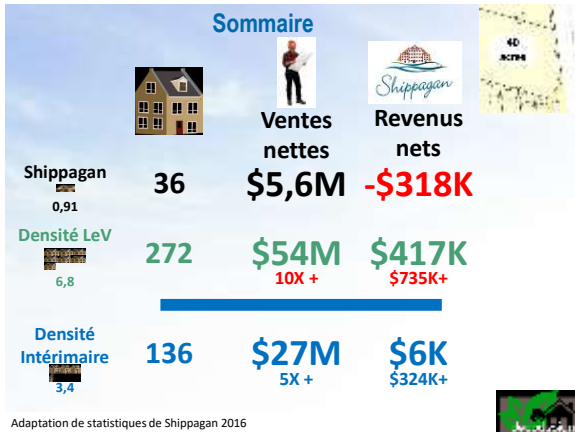
Adaptation de statistiques de Shippagan 2016



Impacts fiscaux et design: 'C'est plus que des dollars et cents'



Impacts fiscaux et design: 'C'est plus que des dollars et cents'



Impacts fiscaux et design: 'C'est plus que des dollars et cents'

Recommandations...

1. Développer les lots vacants qui ont déjà les services (Développement intercalaire)
2. Changer la réglementation en aménagement du territoire afin d'augmenter la densité d'occupation du sol en y appliquant les principes du DECOD avec les nouveaux lotissements
3. Augmenter l'évaluation moyenne des unités résidentielles avec densité réelle brute



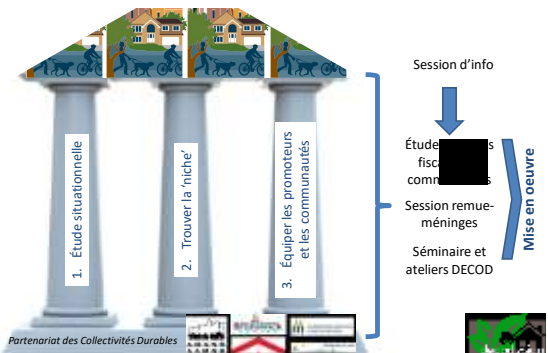
Recommandations...



OK! Qu'est-ce qui en résulte?



Approche DECOD: Bâtir des Collectivités Durables avec Design



Trouver la 'Niche':

"Maintenant je contrebalance la dépopulation!"

La communauté a besoin de savoir:
'Qu'elle est ma 'Niche' à l'échelle mondiale?'

- Générer des revenus accrus
- Diminuer les coûts en capitaux et en entretien pour l'infrastructure et les services
- Attirer les travailleurs du savoir et ceux à la retraite qui ont les moyens
- Attirer les emplois

Innovate! Innovate! Innovate!



Équiper les constructeurs/promoteurs et les communautés

Séminaire / Ateliers 'Bâtir des COLlectivités Durables avec DEsign'
Daniel Savard UPC

- Possibilité d'ateliers spécialisés
- Environ 700 diapos /pages d'information pour aider Shippagan et les promoteurs à bâtir avec les principes du DECOD
- Colloque utile pour ceux qui interviennent dans des projets d'aménagement (p. ex. personnel des municipalités, conseillers municipaux et maires, promoteurs, banquiers, agents immobiliers, ingénieurs, urbanistes, arpenteurs-géomètres, architectes paysagers, etc.)
- Coordonner un projet DECOD



Impacts fiscaux et design: 'C'est plus que des dollars et cents'

1. Études situationnelles pour municipalités
2. Session remue-méninges pour attirer les travailleurs du savoir et les investissements
3. Aménager l'approche Bâti des Collectivités Durables avec Design (Séminaire 1 ½ journées)

Communiquer avec: Danielle Charron (Association des Administrateurs Municipaux du Nouveau-Brunswick)

@ Tél.: (506) 453-4229;

Fax: (506) 444-5452;

Courriel: amanb@nb.aibn.com

Site Internet: <http://www.amanb-aamn.ca/Ateliers-AAMNB>

Ressource: Daniel Savard pour Decodesign @ <http://www.decodesignds.ca/main/>

Cette session de présentation de l'étude situationnelle est présentée par l'Association des Administrateurs Municipaux du Nouveau-Brunswick pour le Partenariat des Collectivités Durables dans le cadre du projet Bâti des collectivités durables avec design.
"Votre fonds en fiducie pour l'environnement au travail"

Source de renseignements :

Séminaire en ligne: http://www2.gnb.ca/content/gnb/fr/ministeres/egl/environnement/content/design_de_collectivite_durable.html

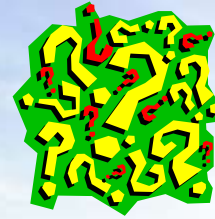
Pour information logistique: <http://www.amanb-aamn.ca/Ateliers-AAMNB>

Voir quelques articles affichés sur les sites Web suivants :

<http://synapse.uqac.ca/2012/developpement-durable-a-travers-le-lotissement-est-ce-realisable/>

<http://www.esemag.com/login.aspx?rd=magazine.aspx>

<http://www.elements.nb.ca/theme/CertPlan/Daniel/daniel.htm>



Questions?

Merci

N'oubliez pas de compléter le formulaire d'évaluation