Financial incentives

Overview of Programs and Strategies for Downtown Development & Preservation of Heritage Properties

Incitatifs financiers

Aperçu des programmes et stratégies pour le développement du centre-ville et la sauvegarde des propriétés patrimoniales

Jean-Pierre Charron, MCIP/MICU, RPP/UPC
Urban Planner / Urbaniste

AMNB Built Heritage Conference, Fredericton
November 6, 2014

MONCTON

BACKGROUND

- Downtown Moncton has a significant amount of vacant and under-utilized land (e.g., surface parking) and vacant commercial office space.

CONTEXTE

- On retrouve au centre-ville de Moncton un grand nombre de terrains vacants et sous-utilisés (p. ex. stationnements de surface) et de locaux commerciaux vides.

(downtown) Moncton (centre-ville)

Built-Out Downtown Core Areas in other similar sized cities

Configuration des centres-villes dans d’autres villes de taille similaire

MONCTON

CHALLENGES TO DOWNTOWN DEVELOPMENT

- Barriers:
  - cost and risk associated with land assembly
  - demolition and environmental site remediation
  - municipal servicing issues

DÉFIS ASSOCIÉS AU DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE

- Obstacles :
  - Coût et risque associés au remembrement foncier
  - Démolition et assainissement des sites
  - Questions relatives à la viabilisation

MONCTON

Downtown Community Improvement Plan Area - Schedule D

- There are a number of redevelopment opportunities in the Downtown Area
- Community Improvement Plans and Strategies are required to guide the redevelopment within the City's Downtown Precinct Areas
- City looking pilot programs in Downtown Core precinct

- Il y a un certain nombre de possibilités de réaménagement dans le centre-ville
- Des stratégies et plans d'améliorations communautaires sont nécessaires pour guider le réaménagement dans certains secteurs du centre-ville
- Ville examine des programmes pilotes dans les secteurs du centre-ville

SUMMARY OF DOWNTOWN FINANCIAL INCENTIVES PROGRAMS ACROSS CANADA

- Building Façade Improvement Grants
- Downtown Residential Conversion Infill Grants and Tax Incentive Programs
- Property Rehabilitation and Redevelopment Property Tax Abatement and Tax Increment Financing Programs
- Vacant Lot & Adaptive Re-Use Incentive Program
- Urban Design, Environmental Assessment, Site Plan and Project Feasibility Study Grants

SOMMAIRE – PROGRAMMES À INCITATIFS FINANCIERS DE CENTRES-VILLES DE PARTOUT AU CANADA

- Subventions pour l'amélioration des façades de bâtiment
- Subventions pour la transformation résidentielle sur terrain intercalaire et programmes d'incitatifs fiscaux
- Subventions de financement par de nouvelles taxes foncières pour la restauration et la transformation foncière
- Programme d'incitatifs pour les terrains vacants et la réutilisation adaptée
- Subventions pour aménagement urbain, évaluation environnementale, plan de site et étude de faisabilité de projet

MONCTON

SUMMARY OF DOWNTOWN FINANCIAL INCENTIVES PROGRAMS ACROSS CANADA (CONT.)

- Heritage Preservation Incentive Programs
- Planning and Building Permit Fee Grants / Rebates
- Development Charge Waiver /Exemption
- Property Improvement Grants
- Reduced Parking and Parkland Dedication Requirements

SOMMAIRE - PROGRAMMES À INCITATIFS FINANCIERS DE CENTRES-VILLES DE PARTOUT AU CANADA (SUITE)

- Programmes d'incitatifs pour la sauvegarde du patrimoine
- Subventions et rabais des droits exigibles pour les demandes d'aménagement et les permis de construction
- Exonération/exemption pour droits d'aménagement
- Subventions pour l'amélioration des propriétés
- Assouplissement des exigences en matière de stationnement et d'espace vert

MONCTON

OTHER OPPORTUNITIES AND STRATEGIES

- Brownfield Redevelopment Incentive Program
- Municipal Acquisition, Disposal, Investment, Holding or Clearance of Land
- Review and Update the Downtown Vision Implementation Strategy

AUTRES POSSIBILITÉS ET STRATÉGIES

- Programme d'incitatifs pour le réaménagement des friches industrielles
- Acquisition, élimination, investissement, possession ou nettoyage par la municipalité de terrains
- Examen et mise à jour de la stratégie de mise en œuvre de la vision pour le centre-ville

MONCTON

EXPAND THE CITY OF MONCTON HERITAGE PRESERVATION GRANT POLICY INCENTIVE PROGRAM

- Provide grants to reduce or waive Building Permit and Planning Application Fees
- Provide grants to assess and develop Adaptive Re-Use Plans and Strategies for Heritage Properties
- Provide grants to update buildings to meet National Building Code requirements

ÉLARGISSEMENT DU PROGRAMME D'INCITATIFS RELATIF À LA POLITIQUE EN MATIÈRE DE SUBVENTIONS POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE LA VILLE

- Offrir des subventions pour réduire ou éliminer les droits des permis de construction et des demandes d'aménagement
- Offrir des subventions pour l'évaluation et l'élaboration de plans et de stratégies visant la réutilisation adaptée de propriétés patrimoniales
- Offrir des subventions pour la rénovation de bâtiments afin qu'ils soient conformes aux exigences du Code national du bâtiment

MONCTON

EXPAND THE CITY OF MONCTON HERITAGE PRESERVATION GRANT POLICY INCENTIVE PROGRAM (CONT.)

- Provide assistance with any infrastructure improvements required to enable the development on site
- Relax zoning standards related to parking
- Support applications made to Province under the Heritage Property Tax Abatement Program

ÉLARGISSEMENT DU PROGRAMME D'INCITATIFS RELATIF À LA POLITIQUE EN MATIÈRE DE SUBVENTIONS POUR LA SAUVEGARDE DU PATRIMOINE DE LA VILLE (SUITE)

- Offrir de l'aide touchant les améliorations d'infrastructures étant nécessaires pour permettre l'aménagement du site
- Alléger les normes de zonage relatives aux stationnements
- Appuyer les demandes présentées au gouvernement provincial dans le cadre du Programme de dégrèvement d'impôt applicable aux biens patrimoniaux

MONCTON

LEGISLATIVE AUTHORITY & SUPPORTING INFORMATION

- Section 23(5) of the Community Planning Act provides for a broad range of policies and program proposals that can be developed within the Municipal Plan to assist with the social, economic and physical development of the municipality, including a Financial Incentive Program for the Downtown.
- Grant Provisions under Municipalities Act can be established that assist in the development of the municipality.

POUVOIR LÉGISLATIF ET RENSEIGNEMENTS À L'APPUI

- Le paragraphe 23(5) de la *Loi sur l'urbanisme* permet l'élaboration d'une vaste gamme de politiques et de propositions de programme pouvant faire partie du Plan municipal afin de favoriser le développement social, économique et physique de la municipalité, y compris le programme d'incitatifs financiers pour le centre-ville.
- Des dispositions concernant les subventions peuvent être ajoutées dans la *Loi sur les municipalités* afin de favoriser le développement de la municipalité.

MONCTON

Examples of Financial Incentive Programs
that can be used to Incite Heritage Preservation

Exemples de programmes d'incitation financière
qui peuvent être utilisés pour inciter à la
préservation du patrimoine

MONCTON

Adaptive Re-Use Strategy for Castle Manor • Stratégie de réaménagement du Castle Manor

Developing a Re-Use Strategy for Castle Manor with Financial Incentive Programs as a means to incite Heritage Preservation

- History of Site
- Assessing Barriers to Redevelopment
- Evaluating Heritage Preservation requirements
- Site Servicing and other infrastructure upgrades
- Developing Redevelopment Scenarios
- Addressing Building Code requirements
- Piloting Financial Incentive Programs
    - Building Permit & Planning Fee Equivalent Grant
    - Redevelopment Grant
    - City of Moncton Heritage Preservation Grant
    - New Brunswick Heritage Property Tax Abatement Program

Élaboration d'une stratégie de réutilisation du Castle Manor avec les programmes d'incitation financière comme un moyen d'inciter à la préservation du patrimoine

- Historique du lieu
- L'évaluation des obstacles au réaménagement
- L'évaluation des besoins de préservation du patrimoine
- Viabilisation du site et d'autres améliorations de l'infrastructure
- L'élaboration de scénarios de réaménagement
- Répondre aux exigences du Code du bâtiment
- Programmes pilotes d'incitation financière
    - subventions pour réduire ou éliminer les droits des permis de construction et des demandes d'aménagement
    - Subvention de réaménagement
    - Subventions de la sauvegarde du patrimoine de Moncton
    - Programme de dégrèvement d'impôt applicable aux biens patrimoniaux du NB

MONCTON

Castle Manor Plans unveiled • Les plans du Castle Manor dévoilés

NEWS

Heritage bylaws dictate the exterior of building will remain largely uncha

HERITAGE → A1

Castle Manor on Mountain Road is seen from the inside, during an exclusive tour given by the Times & Transcript

Moncton's Castle Manor has been sold and will be made into condominiums.

Some of the rooms in Castle Manor are in rough shape.

TIMES & TRANSCRIPT

EDITORIAL

TUESDAY, OCTOBER 14, 2014

Castle Manor plans unveiled

Moncton property to host upper-end condominiums in an exclusive setting

JAMES FOSTER
TIMES & TRANSCRIPT

When Castle Manor went on the market last year, it prompted many to muse about living in their very own castle.

That is now a distinct possibility, as the buyers of the castle-like building revealed yesterday they will transform the distinctive building into condominiums.

"These will be high-end units," said Jay K. Tse, one member of a group of investors who last week bought the former orphanage-cum-nursing home.

PLEASE SEE → HERITAGE, A7

Owner Jay Tse talks about his vision for Castle Manor.
PHOTO: RON WARD/TIMES & TRANSCRIPT

A bright future for Moncton's Castle Manor

As it stands, Castle Manor is one of the most unique architectural treasures in the Moncton landscape, and we applaud the new owners who now plan to renovate the historic building into a condominium complex.

But while we are elated that someone has finally stepped forward with a solid plan to fix up this heritage building and give it new life, we are sympathetic to the challenges they will face to make it happen.

As reported in Friday's Times & Transcript, the spokesman for the new owners – Jay Tse – says the plan is to renovate the building and convert it into high-end condominiums. As Mr. Tse pointed out to our reporter during a tour, the project will take a lot of time, money and effort to complete. And they aren't sure what can be saved of the ornate interior. Mr. Tse says it will take about a year to get the job done. Certainly we hope the renovations will make use of as much of the historic components as possible, while at the same time modernizing the interior for the new residents who choose to live there in the future.

We Say: Fixing up the historic Castle Manor will be a challenge and a good test of resources for similar projects in the future

We see this project as a good test of the potential for co-operation between our heritage board and property owners.

In a recent presentation, Lawren Campbell, the City of Moncton's heritage and culture co-ordinator, said the city is working on new ideas to protect and revitalize heritage buildings, but it takes a team approach. He said there is a sense of urgency to get these projects going before the heritage buildings are simply deemed unworthy of saving, and simply torn down because the cost and effort of fixing them would be out of reach. Historic architecture is part of a community's culture and character. But saving it must also make economic sense for the owners.

We are hopeful that the revitalization of Castle Manor will work, and the lessons learned here can be applied to similar buildings in Moncton.

MONCTON

Example of Program Under Review - Residential Conversion and Intensification Grant Program

City of Moncton is exploring a Residential Conversion & Intensification Grant Program to owners or tenants of buildings who choose to upgrade existing space on upper stories to create new or intensified residential units in keeping with the goals and objectives of the Downtown Community Improvement Plan.

The Residential Conversion & Intensification Grant Program will provide the property owner or tenant with a grant equal to 50% of the costs for space converted/intensified or up to $5,000 per unit with a maximum grant amount of $30,000 per property subject to the approval of the City. Grants will be provided upon successful completion of the approved work, to the satisfaction of the City.

Exemple d’un programme en évaluation - Programme de subventions visant une conversion et intensification résidentiel

La Ville de Moncton étudie la faisabilité d’un programme de subventions de conversion et d’intensification résidentiel visant les propriétaires ou locataires de bâtiments qui choisissent de mettre à niveau l'espace existant aux étages afin de créer de nouveaux unités résidentielles, ceci en harmonie avec les buts et objectifs du Plan d'améliorations communautaires du centre-ville.

Le programme de conversion et d'intensification résidentiel fournirait au propriétaire ou locataire une subvention égale à 50% des coûts pour l'espace convertis / intensifié ou jusqu'à 5000 $ par unité allant jusqu’à une subvention de 30.000 $ par propriété soumise sujet à l'approbation de la ville. Les subventions seraient accordées une fois l’aménagement, tel qu’approuvé, aie été complété.

MONCTON

Example of Program Under Review (Cont.)

The following types of projects are considered eligible for the Residential Conversion & Intensification Grant Program:

i) Intensification of existing residential space on upper floors to increase the number of residential units in the building;
ii) Conversion of existing vacant or underutilized office space on upper floors where one or more residential units are created; or
iii) Conversion of existing commercial space on upper floors to create a mix of commercial or residential units.

Exemple d’un programme en évaluation (suite)

Les types de projets suivants sont admissibles pour le programme de subventions de conversion et d’intensification résidentielle :

I. l'intensification de l'espace résidentiel aux étages supérieurs existant pour augmenter le nombre de logements dans le bâtiment;
II. Conversion d’espaces à bureau vacants ou sous-utilisés existant dans les étages supérieurs où une ou plusieurs unités d'habitation sont créés; ou
III. Conversion d'espace commercial existant dans les étages supérieurs pour créer un usage mixte d'unités commerciales ou résidentielles.

MONCTON

Example of potential Building in Downtown Core that could be Eligible for Residential Conversion and Intensification Grant Program

Exemple de bâtiments dans le centre-ville qui pourraient être admissibles au programme de subventions de conversion et d’intensification résidentielle

MONCTON

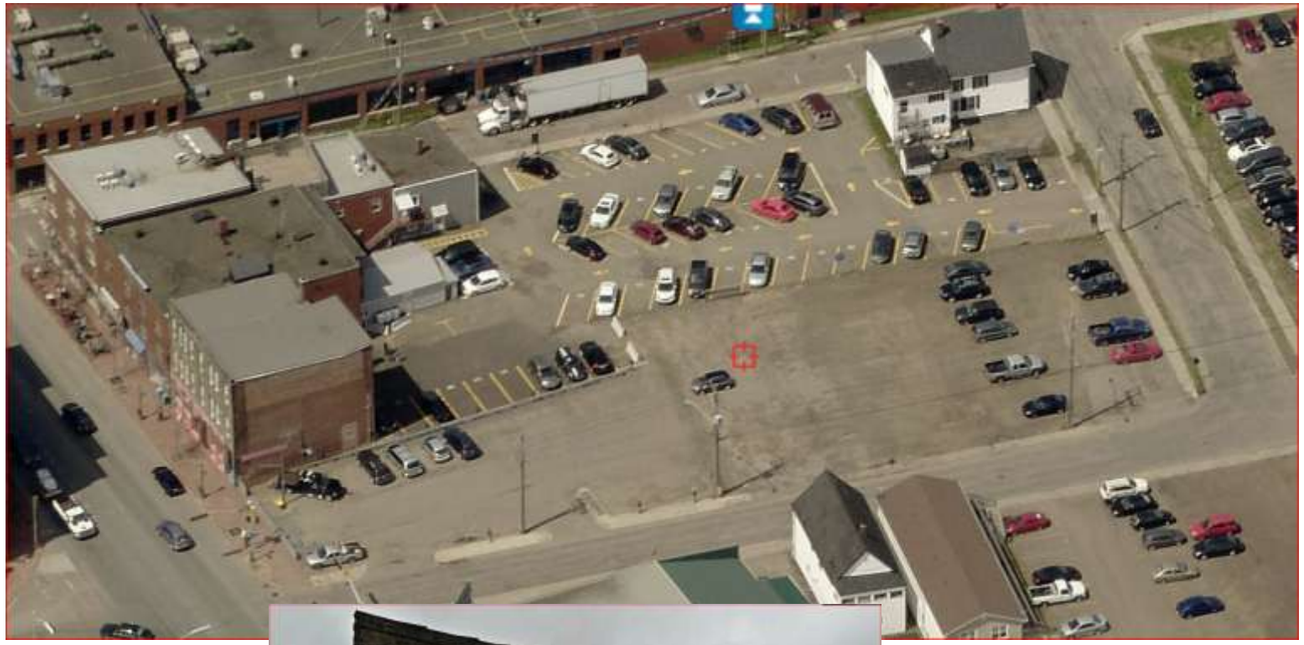
Example of potential Building in Downtown Core that could be Eligible for Residential Conversion and Intensification Grant Program

Exemple de bâtiments dans le centre-ville qui pourraient être admissibles au programme de subventions de conversion et d'intensification résidentielle

MONCTON

Example of City owned Lands RFP Program – that facilitates Redevelopment of City Block

Exemple de terres appartenant à la Ville où l'application d'un programme DP pourrait faciliter le réaménagement d'un quartier urbain



MONCTON

Thank you / Merci

QUESTIONS?

MONCTON