

BY-LAW NO. 2022-9

RÈGLEMENT N° 2022-9

A by-law of the Village of St-Pierre-Jolys to create a Development Incentive Program and implement financial assistance for eligible construction and or renovation in the Village of St-Pierre-Jolys.

Règlement du Village de Saint-Pierre-Jolys pour créer un programme d'incitation à la mise en valeur et mettre en œuvre une aide financière pour la construction ou la rénovation admissible dans le Village de Saint-Pierre-Jolys.

WHEREAS Section 261.2 (1) of the *Municipal Act* authorizes a Council of a municipality to establish by by-law financial assistance programs;

ATTENDU QUE le paragraphe 261.2 (1) de la *Loi sur les municipalités* autorise le conseil d'une municipalité à créer par règlement des programmes d'aide financière;

AND WHEREAS, the Council of the Village of St-Pierre-Jolys has deemed it necessary and critical to establish the terms and conditions, eligibility, and criteria for a financial assistance program for economic development in support of commercial and industrial construction and LAND DEVELOPMENT activities within the Village of St-Pierre-Jolys limits;

ATTENDU QUE le conseil du Village de Saint-Pierre-Jolys juge qu'il est nécessaire et essentiel d'établir les conditions, l'admissibilité et les critères d'un programme d'aide financière pour le développement économique à l'appui de la construction commerciale et industrielle et des activités de MISE EN VALEUR dans les limites du Village de Saint-Pierre-Jolys;

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED THAT the Village of St-Pierre-Jolys Council in meeting duly assembled, enacts as follows:

IL EST DONC RÉSOLU QUE le conseil du Village de Saint-Pierre-Jolys, en réunion dûment assemblée, adopte ce qui suit :

1. The Development Incentive Program attached in Schedules A is hereby adopted.
2. The Development Incentive Application form attached in Schedule B is hereby adopted.
3. The By-law shall be known as the St-Pierre-Jolys Development Incentive By-law No. 2022-9.
4. This By-law shall come into force on November 17, 2022.

1. Le programme d'incitation à la mise en valeur ci-joint à l'annexe A est adopté.
2. Le formulaire de demande d'incitation à la mise en valeur ci-joint à l'annexe B est adopté.
3. Le règlement sera connu sous le nom de Règlement sur les incitatifs à la mise en valeur de Saint-Pierre-Jolys n° 2022-9.
4. Le présent règlement entre en vigueur le 17 novembre 2022.

DONE AND PASSED by the Village of St-Pierre-Jolys Council duly assembled at 701 Jolys Avenue East, St-Pierre-Jolys in the Province of Manitoba, this 16 of November 2022.

FAIT ET ADOPTÉ par le conseil du Village de Saint-Pierre-Jolys dûment assemblé au 701, avenue Jolys Est, Saint-Pierre-Jolys, dans la province du Manitoba, le 16 novembre 2022.



Mayor/maire, Raymond Maynard



Chief Administrative Officer/directrice générale, Tina Bubenzer

Read a first time this 2nd day of November, 2022.

Adopté en première lecture le 2 novembre 2022.

Read a second time this 2nd day of November, 2022.

Adopté en deuxième lecture le 2 novembre 2022.

Read a third time this 16th day of November, 2022.

Adopté en troisième lecture le 16 novembre 2022.

Schedule A

Development Incentive Program

The purpose of the Development Incentive is to encourage the construction of new commercial, industrial and residential dwelling units and facilities. This incentive is calculated only on the **general municipal portion of the annual taxes due**. Only the titleholder can apply for the incentive, tenants are not eligible.

Eligible Properties

1. Commercial and industrial buildings that are new construction.
2. An expansion of an existing commercial or industrial building that is of more than 25% of the original assessed value of the building.
3. Multi-unit residential dwellings (3 or more units).
4. Located in a Residential (RS, RC, RMU), Commercial (CM, CHW), or Industrial (M) zone.

Incentive Requirements

1. All eligible developments must result from a net increase in the property assessment as determined by Manitoba Assessment Branch.
2. The development must involve the creation of or expansion of commercial or industrial square footage, or the creation of residential dwelling units.
3. The developer or land-owner must obtain a building and or development permit prior to the commencement of any construction;
4. All outstanding amounts owing to the Village must be paid (e.g. property taxes, utility charges, and other amounts owing).

Table 1: Incentive Structure

2023 / 2024				
Increase in Assessed Value	Year One	Year Two	Year Three	Year Four
\$20,000 - \$50,000	40%	30%	20%	10%
\$50,001 - \$100,000	50%	45%	30%	15%
\$101K - \$500K	60%	50%	40%	20%
\$501K - \$1M	70%	60%	50%	25%
1M+	80%	70%	60%	30%

Terms and Conditions

1. The incentive pertains to the percentage of the annual general municipal portion of taxes being levied against new or existing building value.
2. The proposed development satisfies the eligibility criteria set out in this By-Law.
3. The proposed development has not yet begun construction.
4. The dollar value determined in **Year One** will form the basis of calculations for future years to provide applicants with exact value over the duration of the incentive.
5. All municipal and educational taxes must be paid in full on or before October 31 of each tax year.

Example

Typical annual property taxes would be calculated as follows:

		Total
Assessed Market Value of Land		\$50,000
Assessed Market Value of Development		\$450,000
Total Assessment		\$500,000
Portioning Factor		65%
Portioned Assessment		\$325,000
	2022 Mill Rates	

Total School Taxes	12.148	\$3,948.10
Total Municipal Taxes	16.894	\$5,490.55
Total Estimated Property Taxes		\$9,438.65

The **Year One** Incentive would be calculated as follows:

		Total
Assessed Market Value of Development		\$450,000
Portioning Factor		65%
Portioned Assessment		\$292,500
	2022 Mill Rate	
Total Municipal Taxes	16.894	\$4,941.50
Total Estimated Incentive (60% of Municipal Taxes)		\$2,964.90

In summary, the approximate total incentive amount each year would be as follows:

	Municipal Tax	Incentive
Year One	\$5,490.55	(60%) - \$2,964.40
Year Two	\$5,490.55	(50%) - \$2,470.75
Year Three	\$5,490.55	(40%) - \$1,976.60
Year Four	\$5,490.55	(20%) - \$988.30
Total	\$21,962.2	\$8,400.05

Definitions

Commercially / Industrially / Residentially zoned: those properties whose purpose is a commercial, industrial, or residential use is located in the following designated zones as defined by By-law No. 21-11 and amendments thereto: CM (Commercial Main Street), CH (Commercial Highway), M (Industrial General), RS (Residential Standard), RC (Residential Compact) and RMU (Residential Mixed Use).

New Infrastructure: for the purpose of eligibility for this business incentive grant, new infrastructure represents newly constructed buildings, tear-down/re-builds and/or expansions to existing buildings. Expansions must be able to show separately the increased assessment as a result of the facility expansion as confirmed by the Manitoba Assessment Branch. Interior renovations are not eligible for the grant.

Increase in Assessed Value: means the actual increase in building assessment value on a property tax statement as determined by the Manitoba Assessment Branch, excluding any inflationary increase.

Program Period: any building or development permit issued after [January 1, 2023] for a Commercially / Industrially Zoned property expanding, re-building or building new infrastructure may make an application under this grant program to the Village.

Application Period: The Village will accept applications for the next calendar year up to November 30th of the current calendar year. Any applications submitted in the month of December will be approved for the following incentive year due to budget planning requirements for the Village. Titleholders must make an application at time of development/building permit but the application will only be processed upon the Manitoba Assessment Branch and or Village of St-Pierre-Jolys Council to complete their review.

Application Process:

1. Applicant registers development and or building permit with Village.
2. Development and or building permit approved by Village.
3. Applicant obtains building or development permit from Village Office; may request application form for the Development Incentive Grant.
4. Applicant completes and returns form with supporting documentation to Village Office.

5. Upon Manitoba Assessment completing its review and submitting documents to the Village, the Village activates the Application, reviews current status of all tax and utility accounts made by titleholder.
6. Village approves / denies request and provides basis for decision.
7. IF:
 - a. Approved – Village will provide written notice of acceptance to the Applicant;
 - b. Denied – Applicant has option to request review by Council as per condition number.

Schedule B
Development Incentive By-Law Application
(Established by By-Law 2022-9)
*****Please Print*****

Title holder:

Business Name (If applicable):

Business Owner (If applicable):

Mailing Address:

Phone Number: _____

Email Address: _____

Proposed Development Civic Address:

Legal Land Description:

Estimated Start Date / Completion Date: _____ / _____

Description of Proposed Development:

Estimated Cost of Construction: \$ _____

Declaration of Applicant

I, _____ of _____
(Name of Applicant) (Name of Municipality)

In the Province of Manitoba, solemnly declare that all the above statement contained within the Application are true, and I make this solemn declaration conscientiously believing it to be true, knowing that is the same force and effect as if made under oath, and by virtue of the *Canada Evidence Act*.

I certify that the above information is true and accurate to the best of my knowledge. I understand that knowingly providing false costs will nullify and void the Development Incentive Grant.

Signed: _____

Date: _____

Witness: _____

Annexe A

Programme d'incitatifs à la mise en valeur

L'objectif de l'incitatif à la mise en valeur est d'encourager la construction de nouvelles unités d'habitation et installations commerciales, industrielles et résidentielles. Ces incitatifs sont calculés uniquement sur la **partie municipale générale des taxes annuelles dues**. Seul le détenteur du titre de propriété peut demander à bénéficier des incitatifs, les locataires ne sont pas admissibles.

Propriétés admissibles

1. Les bâtiments commerciaux et industriels qui sont de nouvelles constructions.
2. L'agrandissement d'un bâtiment commercial ou industriel existant qui représente plus de 25 % de la valeur fiscale initiale du bâtiment.
3. Habitations multilogements (3 logements ou plus).
4. Situé dans une zone résidentielle (RS, RC, RMU), commerciale (CM, CHW) ou industrielle (M).

Exigences en matière d'incitatifs

1. Toutes les mises en valeur admissibles doivent entraîner une augmentation nette de l'évaluation de la propriété, telle que déterminée par la Direction de l'évaluation du Manitoba.
2. La mise en valeur doit impliquer la création ou l'extension d'une surface commerciale ou industrielle, ou la création d'unités d'habitation.
3. Le promoteur ou le propriétaire du terrain doit obtenir un permis de construction ou de mise en valeur avant le début de toute construction;
4. Toutes les sommes dues au Village doivent être payées (par exemple, les taxes sur les biens, les frais de services publics et autres sommes dues).

Tableau 1 : Structure des incitatifs

2023/2024				
augmentation de la valeur imposable	première année	deuxième année	troisième année	quatrième année
20 000 \$ - 50 000 \$	40 %	30 %	20 %	10 %
50 001 \$ - 100 000 \$	50 %	45 %	30 %	15 %
101 000 \$ - 500 000 \$	60 %	50 %	40 %	20 %
501 000 \$ - 1 M\$	70 %	60 %	50 %	25 %
plus de 1 M\$	80 %	70 %	60 %	30 %

Conditions générales

1. L'incitatif se rapporte au pourcentage de la part municipale générale annuelle des taxes qui sont prélevées sur la valeur du bâtiment neuf ou existant.
2. Le projet de mise en valeur proposé répond aux critères d'admissibilité énoncés dans le présent règlement.
3. La construction de la mise en valeur proposée n'a pas encore commencé.
4. La valeur monétaire déterminée au cours de la **première année** constituera la base des calculs pour les années suivantes afin de fournir aux candidats une valeur exacte pendant toute la durée de l'incitatif.
5. Les taxes municipales et scolaires doivent être payées en totalité au plus tard le 31 octobre de chaque année fiscale.

Exemple

Les taxes sur les biens annuelles sont typiquement calculées comme suit :

		total
valeur fiscale marchande du bien		50 000 \$
valeur fiscale marchande de la mise en valeur		450 000 \$
valeur totale		500 000 \$
facteur de valeur fractionnée		65 %
évaluation fractionnée		325 000 \$
	taux par mille 2022	
total des taxes scolaires	12,148	3 948,10 \$
total des taxes municipales	16,894	5 490,55 \$
total estimé des taxes sur les biens		9 438,65 \$

L'incitatif de **première année** serait calculé comme suit :

		Total
valeur fiscale marchande de la mise en valeur		450 000 \$
facteur de valeur fractionnée		65 %
évaluation fractionnée		292 500 \$
	taux par mille 2022	
total des taxes municipales	16,894	4 941,50 \$
incitatif total estimé (60 % des taxes municipales)		2 964,90 \$

En résumé, le montant total approximatif de l'incitatif pour chaque année serait comme suit :

	taxe municipale	incitatif
première année	5 490,55 \$	(60 %) - 2 964,40 \$
deuxième année	5 490,55 \$	(50 %) - 2 470,75 \$
troisième année	5 490,55 \$	(40 %) - 1 976,60 \$
quatrième année	5 490,55 \$	(20 %) - 988,30 \$
total	21 962,2 \$	8 400,05 \$

Définitions

Zones commerciale/industrielle/résidentielle : les biens dont la vocation est commerciale, industrielle ou résidentielle sont situés dans les zones désignées suivantes, telles que définies par le Règlement n° 21-11 et ses amendements : CM (Commercial Main Street), CH (Commercial Highway), M (Industrial General), RS (Residential Standard), RC (Residential Compact) et RMU (Residential Mixed Use).

Nouvelle infrastructure : aux fins de l'admissibilité à cet incitatif aux entreprises, la nouvelle infrastructure comprend les bâtiments nouvellement construits, les démolitions/reconstructions et/ou les agrandissements de bâtiments existants. Les agrandissements doivent pouvoir démontrer séparément l'augmentation de l'évaluation résultant de l'agrandissement de l'installation, tel que confirmé par la Direction de l'évaluation du Manitoba. Les rénovations intérieures ne sont pas admissibles à l'incitatif.

Augmentation de la valeur fiscale : l'augmentation réelle de la valeur fiscale d'un bâtiment sur un relevé de taxes sur les biens, telle que déterminée par la Direction de l'évaluation du Manitoba, à l'exclusion de toute augmentation liée à l'inflation.

Période du programme : tout permis de construction ou de mise en valeur délivré après le [1^{er} janvier 2023] pour une propriété zonée commerciale/industrielle qu'on agrandit, reconstruit ou sur laquelle on construit de nouvelles infrastructures peut faire une demande au titre de ce programme d'incitatif auprès du Village.

Période de demande : Le Village acceptera les demandes pour l'année civile suivante jusqu'au 30 novembre de l'année civile en cours. Toute demande soumise au mois de décembre sera approuvée pour l'année d'incitation suivante en raison des exigences de planification budgétaire du Village. Les titulaires de titres doivent faire une demande au moment du permis de construction/de mise en valeur, mais la demande ne sera traitée que lorsque la Direction de l'évaluation du Manitoba et/ou le conseil du Village de Saint-Pierre-Jolys auront terminé leur examen.

Processus de demande :

1. Le demandeur enregistre le permis de mise en valeur et/ou de construction auprès du Village.
2. Le permis de mise en valeur et/ou de construction est approuvé par le Village.
3. Le demandeur obtient un permis de construction ou de mise en valeur auprès du bureau du Village; il peut demander un formulaire de Demande d'incitatif à la mise en valeur.
4. Le demandeur remplit le formulaire et le renvoie avec les documents justificatifs au bureau du Village.
5. Lorsque la Direction de l'évaluation du Manitoba a terminé son examen et soumis les documents au Village, ce dernier active la demande, examine l'état actuel de tous les comptes de taxes et de services publics établis par le titulaire du titre.
6. Le Village approuve ou refuse la demande et fournit les raisons de sa décision.
7. SI :
 - a. approuvée – le Village enverra un avis écrit d'acceptation au demandeur;
 - b. refusé – le demandeur peut demander un examen par le conseil conformément au numéro de condition.

Annexe B
Demande en vertu du Règlement sur les incitatifs à la mise en valeur
(créée par le Règlement 2022-9)
*****Veuillez imprimer*****

titulaire du titre :

nom de l'entreprise (le cas échéant) :

propriétaire de l'entreprise (le cas échéant) :

adresse postale :

numéro de téléphone : _____

courriel : _____

adresse municipale de mise en valeur proposée :

description légale du terrain :

date du début estimée/date d'achèvement estimée : _____ / _____

description de mise en valeur proposée :

coût estimé de la construction : _____ \$

Déclaration du demandeur

Je, _____ de _____,
(nom du demandeur) (nom de la municipalité)

dans la province du Manitoba, déclare solennellement que toutes les déclarations ci-dessus contenues dans la demande sont vraies, et je fais cette déclaration solennelle en croyant consciencieusement qu'elle est vraie, sachant qu'elle a la même force et le même effet que si elle était faite sous serment, et en vertu de la *Loi sur la preuve au Canada*.

Je certifie que les informations ci-dessus sont, à ma connaissance, véridiques et exactes. Je comprends que le fait de fournir sciemment de faux coûts entraînera l'annulation de la subvention d'incitatif à la mise en valeur.

signé : _____

date : _____

témoin : _____