

BY-LAW NO. 861/25

ARRÊTÉ N° 861/25

BEING A BY-LAW OF THE RURAL MUNICIPALITY OF MONTCALM TO CREATE A DEVELOPMENT INCENTIVE PROGRAM AND IMPLEMENT FINANCIAL ASSISTANCE FOR ELIGIBLE BUILDING CONSTRUCTION AND OR EXPANSION IN THE RURAL MUNICIPALITY OF MONTCALM

ARRÊTÉ DE LA MUNICIPALITÉ RURALE DE MONTCALM VISANT À CRÉER UN PROGRAMME DE MESURES INCITATIVES À LA MISE EN VALEUR ET À METTRE EN ŒUVRE UNE AIDE FINANCIÈRE POUR LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT DE BÂTIMENTS ADMISSIBLES DANS LA MUNICIPALITÉ RURALE DE MONTCALM

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, par règlement, à créer des programmes d'aide financière;

AND WHEREAS, the Council of the Rural Municipality of Montcalm 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, industrial and residential LAND DEVELOPMENT activities within the Rural Municipality of Montcalm limits;

ATTENDU QUE le conseil de la Municipalité rurale de Montcalm estime qu'il est nécessaire et essentiel d'établir les modalités, l'admissibilité et les critères d'un programme d'aide financière pour le développement économique à l'appui des activités commerciales, industrielles et résidentielles de MISE EN VALEUR DU TERRAIN dans les limites de la Municipalité rurale de Montcalm;

NOW THEREFORE BE IT RESOLVED THAT the Rural Municipality of Montcalm Council in meeting duly assembled, enact as follows:

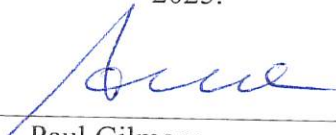
PAR CONSÉQUENT, le conseil de la Municipalité rurale de Montcalm, dûment assemblé, adopte ce qui suit :

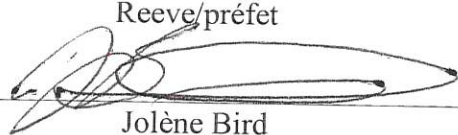
1. The Development Incentive Program attached in Schedules A is hereby adopted.
2. The Development Incentive Application form attached in Schedules B is hereby adopted.
3. The By-law shall be known as the Rural Municipality of Montcalm Development Incentive By-law No. 861/25
4. The By-law shall come into force upon 3rd reading.
5. The By-law shall apply to all new development and building permits issued after January 1, 2025.

1. Le Programme de mesures incitatives à la mise en valeur joint à l'annexe A est adopté.
2. Le Formulaire de demande du Programme de mesures incitatives à la mise en valeur joint à l'annexe B est adopté.
3. L'arrêté sera connu sous le nom Arrêté n° 861/25 sur les mesures incitatives à la mise en valeur de la Municipalité rurale de Montcalm.
4. L'arrêté entre en vigueur en troisième lecture.
5. L'arrêté s'applique à tous les nouveaux permis de mise en valeur et de construction délivrés après le 1^{er} janvier 2025.

DONE AND PASSED by the Rural Municipality of Montcalm, in Council duly assembled, in the Village of Letellier, in the Province of Manitoba, this 19th day of March, 2025.

FAIT ET ADOPTÉ par la Municipalité rurale de Montcalm, en conseil dûment assemblé, dans le Village de Letellier, dans la Province du Manitoba, ce 19 jour de mars, 2025.



Paul Gilmore
Reeve/préfet

Jolène Bird
Chief Administrative Officer/directrice générale

Read a first time this 18th day of February, 2025.

Read a second time this 19th day of March, 2025.

Read a third time and passed this 19th day of March, 2025.

Adopté en première lecture le 18 février 2025.

Adopté en deuxième lecture le 19 mars 2025.

Adopté en troisième et dernière lecture le 19 mars 2025.

**RURAL MUNICIPALITY OF
MONTCALM
DEVELOPMENT INCENTIVE
PROGRAM**

BY-LAW NO. 861/25

SCHEDULE A

**DEVELOPMENT INCENTIVE
PROGRAM**

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

Incentive grants will be awarded for up to four (4) years, starting the year after completion of construction or occupancy. Tax incentive program will not apply to the year in which supplemental taxes are added for the property.

Incentive grants will be applied directly to the applicable tax account on October 31st annually for each year of the tax incentive program that is approved.

Eligible Properties

1. Commercial and industrial buildings that are new construction.
2. Residential buildings that are new construction, including single and multi-family dwellings.
3. An expansion of an existing commercial or industrial building that is of more than 25% of the original assessed value of the building.
4. Located in Residential (RG), Rural Residential (RR), Agricultural General (AG), Agricultural Restricted (AR), Commercial Highway (CH), Commercial Central (CC), Industrial General (MG), General Development Zone (GD).

**MUNICIPALITÉ RURALE DE
MONTCALM
PROGRAMME DE MESURES
INCITATIVES À LA MISE EN
VALEUR
RÈGLEMENT N° 861/25**

ANNEXE A

**PROGRAMME DE MESURES
INCITATIVES À LA MISE EN
VALEUR**

L'objectif du Programme de mesures incitatives à la mise en valeur est d'encourager la construction de nouveaux bâtiments commerciaux et industriels et de nouvelles habitations dans la Municipalité rurale de Montcalm. Ces mesures incitatives sont calculées uniquement sur la **partie municipale générale des taxes annuelles dues**. Seul le détenteur du titre de propriété peut demander à bénéficier des mesures incitatives. Les locataires ne sont pas admissibles.

Les subventions incitatives seront accordées pour une durée maximale de quatre (4) ans, à compter de l'année suivant l'achèvement de la construction ou de l'occupation. Le programme de mesures incitatives fiscales ne s'appliquera pas à l'année au cours de laquelle des taxes supplémentaires sont ajoutées pour la propriété.

Les subventions incitatives seront appliquées directement au compte fiscal applicable le 31 octobre de chaque année d'approbation du programme de mesures incitatives fiscales.

Propriétés admissibles

1. Les bâtiments commerciaux et industriels nouvellement construits.
2. Les bâtiments résidentiels nouvellement construits, y compris les habitations unifamiliales et multifamiliales.
3. L'agrandissement d'un bâtiment commercial ou industriel existant qui représente plus de 25 % de la valeur d'évaluation initiale du bâtiment.
4. Situé en zone résidentielle (RG), résidentielle rurale (RR), agricole générale (AG), agricole restreinte (AR), commerciale autoroutière (CH), commerciale centrale (CC), industrielle générale (MG), mise en valeur générale (GD).

- 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 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 or development permit prior to commencement of any construction.

4. All outstanding amounts owing to the Rural Municipality (RM) of Montcalm must be paid (e.g. property taxes, utility charges, and other amounts owing).
- Admissibilité aux mesures incitatives**

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 comprendre la création ou l'agrandissement d'une surface commerciale ou industrielle, ou la création d'habitations.

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. Tous les montants dus à la Municipalité rurale (MR) de Montcalm doivent être payés (par exemple, les taxes sur les biens, les frais de services publics et autres montants dus).

Table 1: Incentive Structure

Year 1	80%
Year 2	60%
Year 3	40%
Year 4	20%

Tableau 1 : structure des mesures incitatives

année 1	80 %
année 2	60 %
année 3	40 %
année 4	20 %

- Terms and Conditions**

1. The incentive pertains to the percentage of the annual general municipal portion of taxes being levied against the new or existing building value.

2. The proposed development satisfies the eligibility criteria set out in the By-law.

3. The proposed development did not begin construction prior to January 1, 2025.

4. The dollar value determined in **Year 1** 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. Failure to remit all municipal and educational taxes by the due date annually will result in your tax incentive ceasing for the remainder of the incentive period.
- Conditions générales**

1. La mesure incitative est liée au pourcentage de la part municipale générale annuelle des taxes qui est prélevée sur la valeur du bâtiment nouveau ou existant.

2. Le projet proposé répond aux critères d'admissibilité définis dans l'Arrêté.

3. La construction de la mise en valeur proposée n'a pas commencé avant le 1^{er} janvier 2025.

4. La valeur monétaire déterminée au cours de l'**année 1** constituera la base des calculs pour les années suivantes afin de fournir aux demandeurs une valeur exacte pendant toute la durée de la mesure incitative.

5. Les taxes municipales et scolaires doivent être payées en totalité au plus tard le 31 octobre de chaque année fiscale. Si les taxes municipales et scolaires ne sont pas versées à la date prévue chaque année, la mesure incitative fiscale ne s'appliquera pas pour le reste de la période des mesures incitatives.

6. Incentive grants will be awarded for up to four (4) years, starting the year after completion of construction or occupancy.
7. Tax incentive program will not apply to the year in which supplemental taxes are added for the property.
8. Incentive grants will be applied directly to the applicable tax account on October 31st annually for each year of the tax incentive program that is approved.

6. Les subventions incitatives seront accordées pour une durée maximale de quatre (4) ans, à compter de l'année suivant l'achèvement de la construction ou de l'occupation.
7. Le programme de mesures incitatives fiscales ne s'appliquera pas à l'année au cours de laquelle des taxes supplémentaires sont ajoutées pour la propriété.
8. Les subventions incitatives seront appliquées directement au compte fiscal applicable le 31 octobre de chaque année d'approbation du programme de mesures incitatives fiscales.

Example 1 (Residential- St. Jean Rural)

Exemple 1 (résidentiel - Saint-Jean rural)

Typical annual property taxes would be calculated as follows:

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

		Total
Assessed Market Value of Land		\$50,000
Assessed Market Value of Development		\$450,000
Total Assessment (new or added)		\$500,000
Portioning Factor		45%
Portioned Assessment		\$225,000
	2024 Mill Rates	
Total School Taxes	12.007	\$2,701.58
Total Municipal Taxes	11.484	\$2,583.90
Total Estimated Property Taxes		\$5,285.48

		total
valeur marchande du terrain		50 000 \$
valeur marchande estimée de la mise en valeur		450 000 \$
évaluation totale (nouvelle ou ajoutée)		500 000 \$
facteur de répartition		45 %
valeur fractionnée		225 000 \$
	taux par millième 2024	
total des taxes scolaires	12,007	2 701,58 \$
total des taxes municipales	11,484	2 583,90 \$
total des taxes sur les biens estimées		5 285,48 \$

The Year One Incentive would be calculated as follows:

La subvention incitative de la première année serait calculée comme suit :

		Total
Assessed Market Value of Development		\$450,000
Portioning Factor		45%
Portioned Assessment		\$202,500
	2024 Mill Rates	
Total Municipal Taxes	11.484	\$2,325.51
Total Estimated Incentive (80%)		\$1,860.41

		total
valeur marchande estimée de la mise en valeur		450 000 \$
facteur de répartition		45 %
valeur fractionnée		202 500 \$
	taux par millième 2024	
total des taxes municipales	11,484	2 325,51 \$
subvention incitative totale estimée (80 %)		1 860,41 \$

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

En résumé, le montant total approximatif de la subvention incitative pour chaque année serait comme suit :

	Municipal Tax	Incentive
Year 1	\$2,325.51	(80%) - \$1,860.41
Year 2	\$2,325.51	(60%) - \$1,395.31
Year 3	\$2,325.51	(40%) - \$930.20
Year 4	\$2,325.51	(20%) - \$465.10
Total	\$9,302.04	\$4,651.02

Example 2 (Commercial – St. Jean Rural)
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 (new or added)		\$500,000
Portioning Factor		65%
Portioned Assessment		\$325,000
	2024 Mill Rates	
Total School Taxes (School Div. & Prov.)	20.135	\$6,543.88
Total Municipal Taxes	11.484	\$3,732.30
Total Estimated Property Taxes		\$10,276.18

The Year One Incentive would be calculated as follows:

		Total
Assessed Market Value of Development		\$450,000
Portioning Factor		65%
Portioned Assessment		\$292,500
	2024 Mill Rates	
Total Municipal Taxes	11.484	\$3,359.07
Total Estimated Incentive (80%)		\$2,687.26

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

	Municipal Tax	Incentive
Year 1	\$3,359.07	(80%) - \$2,687.26
Year 2	\$3,359.07	(60%) - \$2,015.44
Year 3	\$3,359.07	(40%) - \$1,343.63
Year 4	\$3,359.07	(20%) - \$671.81
Total	\$13,436.28	\$6,718.14

Definitions

New Infrastructure: for the purpose of eligibility for this commercial incentive grant, new infrastructure represents newly constructed buildings, tear-down/re-builds

	taxe municipale	subvention incitative
année 1	2 325,51 \$	(80 %) - 1 860,41 \$
année 2	2 325,51 \$	(60 %) - 1 395,31 \$
année 3	2 325,51 \$	(40 %) - 930,20 \$
année 4	2 325,51 \$	(20 %) - 465,10 \$
total	9 302,04 \$	4 651,02 \$

Exemple 2 (commercial - Saint-Jean rural)
Les taxes sur les biens annuelles types sont calculées comme suit :

		total
valeur marchande du terrain		50 000 \$
valeur marchande estimée de la mise en valeur		450 000 \$
évaluation totale (nouvelle ou ajoutée)		500 000 \$
facteur de répartition		65 %
valeur fractionnée		325 000 \$
	taux par millième 2024	
total des taxes scolaires (div. scolaire et prov.)	20,135	6 543,88 \$
total des taxes municipales	11,484	3 732,30 \$
total des taxes sur les biens estimées		10 276,18 \$

La subvention incitative de la première année serait calculée comme suit :

		total
valeur marchande estimée de la mise en valeur		450 000 \$
facteur de répartition		65 %
valeur fractionnée		292 500 \$
	taux par millième 2024	
total des taxes municipales	11,484	3 359,07 \$
subvention incitative totale estimée (80 %)		2 687,26 \$

En résumé, le montant total approximatif de la subvention incitative pour chaque année serait comme suit :

	taxe municipale	subvention incitative
année 1	3 359,07 \$	(80 %) - 2 687,26 \$
année 2	3 359,07 \$	(60 %) - 2 015,44 \$
année 3	3 359,07 \$	(40 %) - 1 343,63 \$
année 4	3 359,07 \$	(20 %) - 671,81 \$
total	13 436,28 \$	6 718,14 \$

Définitions

nouvelle infrastructure : Aux fins d'admissibilité à cette subvention d'incitation commerciale, les nouvelles infrastructures représentent les bâtiments

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, 2025 for an eligible property expanding, re-building or building new infrastructure may make an application under this grant program to the RM.

Application Period: The RM 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 processed and reviewed for the following incentive year due to budget planning requirements for the RM. Titleholders must make an application at the time of development/building permit but the application will only be processed upon the Manitoba Assessment Branch and or the Rural Municipality of Montcalm to complete their review.

Application Process

1. Applicant applies for a development and or building permit with the RM.
2. Development and or building permit approved by the RM.
3. Applicant obtains building or development permit from the RM office; may request application for the Development Incentive Grant.
4. Applicant completes and returns form with any required supporting documentation to the RM office.

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 la subvention.

augmentation de la valeur fiscale : désigne l'augmentation réelle de la valeur d'évaluation d'un bâtiment sur un relevé de taxe 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 2025 pour une propriété admissible qui agrandit, reconstruit ou construit une nouvelle infrastructure peut faire une demande dans le cadre de ce programme de subvention auprès de la MR.

période de demande : La MR 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 traitée et examinée pour l'année de mesures incitatives suivante en raison des exigences de planification budgétaire de la MR. Les détenteurs de titres doivent faire une demande au moment de la délivrance du permis de mise en valeur ou de construction, mais la demande ne sera traitée que lorsque la Direction de l'évaluation du Manitoba et/ou la Municipalité rurale de Montcalm auront achevé leur examen.

Processus de demande

1. Le demandeur dépose une demande de permis de mise en valeur ou de construction auprès de la Municipalité rurale.
2. Le permis de mise en valeur ou de construction est approuvé par la MR.
3. Le demandeur obtient un permis de construction ou de mise en valeur auprès du bureau de la MR; il peut demander à bénéficier d'une Subvention d'incitation à la mise en valeur.
4. Le demandeur remplit le formulaire et le renvoie, accompagné de tous les documents justificatifs requis, au bureau de la MR.

5. Upon Manitoba Assessment completing its review and submitting documents to the RM, the RM activates the application, reviews current status of all tax, utility and other accounts made by the titleholder.

6. RM approves/denies the application and provides basis for decision.

7. IF:

- (a) Approved – RM will provide written notice of acceptance to the Applicant
- (b) Denied – Applicant has option to request review by Council as per condition number.

5. Une fois que la Direction de l'évaluation a terminé son examen et soumis les documents à la MR, cette dernière active la demande, examine l'état actuel de tous les comptes de taxes, de services publics et autres comptes établis par le détenteur du titre.

6. La MR approuve ou refuse la demande et justifie la décision.

7. SI :

- a) approuvée – la MR envoie un avis écrit d'acceptation au demandeur.
- b) Refusée – le demandeur peut demander une révision par le conseil conformément au numéro de la condition.