



Photos: Raef Grohne

The former Hudson's Bay Company Department Store (bottom right) was transformed into 152 condos (example top right), now called The Hudson (above).

L'ancien magasin à rayons de la Compagnie de la Baie d'Hudson (en bas à droite) a été transformé en ensemble de 152 condominiums (dont un exemple, au-dessus à droite) qu'on appelle le Hudson (ci-dessus).

Victoria's Tax Incentive Program—14 Successful Years!

Le programme d'incitatifs fiscaux de Victoria – 14 ans de succès !

by/par Steve Barber

Famous for its enduring charm and character, Victoria is home to a unique collection of well-preserved historic buildings dating back to the earliest days of settlement in British Columbia. The past decade has witnessed a stunning revival of many vacant and rundown heritage buildings thanks to an innovative financial subsidy.

In 1998, the City of Victoria was the first municipality in B.C. to introduce the Tax Incentive Program (TIP) to stimulate the rehabilitation of its superb collection of underutilized heritage buildings in the downtown core. Designed to assist building owners with the high costs of seismic upgrading, it was also aimed at creating more residential accommodation on the often vacant upper floors of the area's numerous three- to four-storey buildings.

Fourteen years later, the TIP's 10-year tax exemptions have spurred the creation of 631 residential apartments in some 34 seismically upgraded and rehabilitated heritage buildings. It has attracted over \$205 million in private investment to the downtown core and dramatically increased the value of the buildings, leading to increased property tax revenue for the City of Victoria when the 10-year exemptions expire.

La ville de Victoria, réputée pour son charme et son caractère intemporels, possède une collection unique de bâtiments historiques bien conservés datant des premiers jours de la colonisation en Colombie-Britannique. Pour plus d'une décennie la ville a connu la transformation d'un grand nombre de ses bâtiments patrimoniaux grâce à un subside innovateur.

En 1998, Victoria a été la première municipalité de la Colombie-Britannique à introduire un programme d'incitatifs fiscaux TIP. Elle voulait ainsi stimuler la réhabilitation de la superbe collection de bâtiments patrimoniaux sous-utilisés de son centre-ville. Le programme était conçu pour aider les propriétaires d'immeubles face aux coûts élevés de la mise aux normes antisismiques, mais il visait aussi à créer davantage de logements aux étages supérieurs souvent vacants des nombreux immeubles à trois ou quatre étages du secteur.

Quatorze ans plus tard, les exemptions fiscales de 10 ans procurées par le programme ont suscité la création de 631 appartements résidentiels dans 34 bâtiments du patrimoine mis aux normes antisismiques et réhabilités. Le programme a engendré plus de 205 millions de dollars d'investissements privés dans le centre-ville, et radicalement accru la valeur des immeubles. La ville de Victoria bénéficiera ainsi d'une augmentation des recettes de taxes foncières à l'expiration des exemptions de 10 ans.

Looking Back

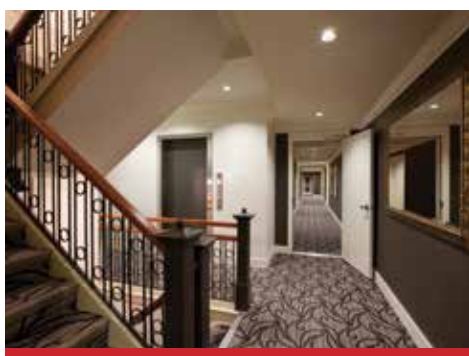
The need for more residential accommodation downtown had been identified in numerous City policy documents decades ago. A few entrepreneurs had created upper-floor apartments in some of the Old Town's heritage buildings, but by the late 1980s the trend had ground to a halt. With the Victoria Civic Heritage Trust (an arm's-length non-profit funded by the City to provide financial incentives for heritage buildings in Victoria), the planning department commissioned a study on the economics of this type of conversion. It concluded that the high cost of seismic upgrading meant the projects lost money. In 1994, B.C. adopted new heritage legislation that allowed municipalities to offer financial incentives—including property tax exemptions—to private owners of heritage buildings. Four years later, the City created the TIP.

How It Works

Any owner of a heritage-designated building in downtown Victoria is eligible to apply to the program to convert vacant or underutilized upper floors into residential apartments. Architectural and structural plans are prepared and estimates of the cost of seismic upgrading submitted. A simple formula is used to determine the duration of the tax exemption:

$$\text{Term of exemption (\# of years)} = \frac{\text{Cost of seismic upgrading}}{\text{Current taxes}}$$

Applications are then reviewed by heritage planning staff and the Victoria Civic Heritage Trust, whose volunteer board of directors represents expertise in architecture, engineering, construction, real estate and other fields. Once recommendations are approved by city council and the Tax Incentive Bylaw is passed at a public hearing, the project proceeds to construction. Following a post-project inspection, the B.C. Assessment Authority registers the 10-year exemption for the property.



From the rundown Hotel Douglas (top left) to the stunning Hotel Rialto (above, bottom left), the restoration helped transform the area around City Hall.

Entre l'hôtel Douglas délabré (au-dessus à gauche) et le saisissant hôtel Rialto (ci-dessus à gauche), la restauration a aidé à transformer le secteur de l'hôtel de ville.

Le passé

Depuis des décennies, de nombreux documents d'analyse de la ville reconnaissent la nécessité d'augmenter le nombre de logements au centre-ville. Quelques entrepreneurs avaient aménagé des appartements aux étages supérieurs de certains immeubles patrimoniaux de la vieille ville, mais à la fin des années 1980, la tendance s'était essoufflée. De concert avec le Victoria Civic Heritage Trust (un organisme sans but lucratif indépendant financé par la ville et devant offrir des incitatifs financiers pour les bâtiments patrimoniaux à Victoria), le service d'urbanisme a commandé une étude sur la rentabilité de ce genre de transformation. Elle a conclu que le coût élevé de la mise aux normes antisismiques condamnait ces projets au déficit. En 1994, la Colombie-Britannique a adopté de nouvelles mesures législatives sur le patrimoine qui permettaient aux municipalités d'offrir des incitatifs financiers – y compris des exemptions des taxes foncières – aux propriétaires de bâtiments patrimoniaux. Quatre ans plus tard, la ville a créé le programme incitatif.

Les règles du jeu

Dans le cadre du programme, tout propriétaire d'un bâtiment du patrimoine désigné dans le centre-ville de Victoria peut présenter un projet de transformation d'étages supérieurs inoccupés ou sous-utilisés en appartements. Des plans architecturaux et structuraux sont dressés et des estimations du coût de la mise aux normes antisismiques sont soumis. Une formule simple sert à déterminer la durée de l'exemption de taxe :

$$\text{Durée de l'exemption (nombres d'années)} = \frac{\text{Coût de la mise aux normes antisismiques}}{\text{Taxes actuelles}}$$

Les demandes sont examinées par le personnel de la planification du patrimoine et le Victoria Civic Heritage Trust, dont le conseil d'administration bénévole comprend des spécialistes en architecture, en génie, en construction, en immobilier et dans d'autres domaines.



Photos : Gary Holder

The Oriental Hotel in the heart of Old Town was converted into 32 condos featuring large bay windows with ground-floor retail (above, bottom left).

L'hôtel Oriental au cœur de la vieille ville a été transformé en immeuble de 32 condominiums dotés de grandes fenêtres en baie, avec des commerces au rez-de-chaussée (en bas à gauche).

In 2004, recognizing the program's success, the City expanded eligibility requirements to allow for non-residential uses. These projects have included the conversion of an old warehouse to a TV studio and a seismic upgrading of a major downtown office building on the harbour.

Benefits to the City

TIP projects have benefited the city in various ways. Seismic upgrades to unreinforced masonry buildings (the most likely to collapse in a major earthquake), provide significant public safety benefits. The residents of over 600 new downtown residential units help to revitalize the economy of the area and improve its safety through their natural surveillance. The program also contributes to sustainability objectives by making efficient use of existing infrastructure and has unexpectedly produced 131 rental housing units during a period when little, if any, new rental housing stock was being created by the private sector.

Other cities have been looking at Victoria's successful track record and analyzing the results. Recently, staff at the City of Calgary examined the data on increased property taxes for TIP projects and compared them to the average rise in taxes for other buildings in the downtown core. The conclusion was that, for the period from 1998 to 2012, the average tax increase was 57%. For properties that had undergone the Heritage Tax Incentive Program, the increase was 131%. The City's delayed revenues are paid back over time by these substantial increases. Such long-term financial benefits have ensured continuing political support for the program by city council.

Exemplary Projects

One of the TIP's most significant projects was the transformation of the former Hudson's Bay Company Department Store into 152 new residential condominiums by Townline Developments of Richmond, B.C. Constructed between 1914 and 1921, the four-storey building features a magnificent cream-coloured terra cotta façade with massive classical columns. The award-winning project made innovative use of new openings carved out of the centre of the structure to allow natural light into the units facing the inner courtyard. The City allowed the tax exemption to be applied to both the commercial space on the ground floor and some of the new ground-floor commercial

Une fois que les recommandations sont approuvées par le conseil municipal et que le règlement municipal voulu est adopté lors d'une séance publique, le projet passe à l'étape de la construction. À la suite d'une inspection, au terme du projet, l'autorité responsable de l'évaluation foncière en Colombie-Britannique consigne l'exemption de 10 ans à l'égard de la propriété.

En 2004, reconnaissant le succès du programme, la ville a assoupli les critères d'admissibilité de façon à permettre les vocations non résidentielles. Les projets qui en ont découlé ont notamment porté sur la transformation d'un ancien entrepôt en studio de télévision et la protection antisismique d'un important immeuble de bureaux dans le secteur du port du centre-ville.

Avantages pour la ville

Les projets du programme ont apporté divers avantages à la ville. L'amélioration de la protection antisismique dans les immeubles en maçonnerie non armée (qui risquent le plus de s'effondrer en cas de grand tremblement de terre), rehausse sensiblement la sécurité publique. Les résidents de plus de 600 nouveaux logements au centre-ville aident à revitaliser l'économie du secteur et à y augmenter la sécurité grâce à la surveillance naturelle. Le programme contribue aussi à des objectifs de durabilité en assurant une utilisation efficace d'infrastructure existante. Il a produit 131 logements locatifs inattendus dans une période où le secteur privé n'investissait que peu ou pas dans le stock de logements locatifs.

D'autres villes ont porté attention au succès de Victoria, et analysent ses résultats. Récemment, des représentants de la ville de Calgary ont examiné les données sur l'augmentation des taxes foncières dans le cadre des projets du programme, au regard de l'augmentation moyenne pour les autres bâtiments du centre-ville. Pour la période de 1998 à 2012, l'augmentation moyenne était de 57 %. Pour les propriétés qui avaient bénéficié du programme, elle était de 131 %. Dans ces conditions, les recettes reportées de la ville se rentabilisent avec le temps. Les avantages financiers à long terme sont tels que le conseil municipal n'a pas cessé de soutenir le programme.

Projets exemplaires

Un des plus importants projets du programme a été la transformation de l'ancien magasin à rayons de la Compagnie de la Baie d'Hudson en 152 nouveaux condominiums résidentiels. Les travaux ont été réalisés par Townline Developments, de Richmond (Colombie-Britannique).



Photos: Bob Matheson

A steel frame brace between the Leiser and Thomas Earle Warehouse was the seismic solution that enabled their conversion into 30 bright new condos.

Une armature en acier disposée entre l'immeuble Leiser et l'entrepôt Thomas Earle a apporté la protection antisismique qui a permis d'aménager 30 nouveaux condominiums accueillants.

space in the adjacent new residential towers to help defray the huge expense of restoring the exterior façade.

Across the street from City Hall, the Hotel Douglas—site of frequent police visits—was purchased in 2000 by developer Danny Danzo. A 10-year tax exemption helped reinvigorate it to “boutique” status. Now the Hotel Rialto, it includes a bistro, upscale bar, liquor store and stylish new guest rooms. The project has won prestigious awards and has transformed the neighbourhood around City Hall.

One of Victoria's most active specialists in residential conversions is Chris LeFevre, who has created numerous new small affordable apartments and condominiums in recent years.

Two of these buildings—the Leiser Building and Thomas Earle Warehouse—saw a particularly innovative use of the TIP. Both had been acquired by a local government agency for use as offices, but their seismic vulnerability led the agency to favour a new building. An imaginative solution in the form of a massive steel frame in the courtyard between the buildings provided the required seismic resistance. The \$11-million project, completed in 2008, created 30 new residential condominiums with some spectacular interior spaces featuring exposed brick walls and arched window openings.

The Oriental Hotel, a three-storey Victorian Italianate hotel (1883-88) in the heart of Old Town, was acquired by Mr. LeFevre in 2009. Converted to 32 new residential condominiums with retail space on the ground level, the street-view units feature beautiful bay windows with access from the rear through narrow light wells rehabilitated as walkways.

Many residential conversions supported by the TIP have gone on to win awards, and many would not have been economically viable without it. In 2001 Victoria was awarded the Prince of Wales Prize for its municipal heritage leadership. Today, long-derelict buildings on the Inner Harbour, such as the Northern Junk buildings and the Janion Hotel, will breathe new life into the downtown and restore the character of Victoria's architectural heritage by building on our past.

Steve Barber is the Senior Heritage Planner for the City of Victoria Planning and Development Department. He was instrumental in creating the 1998 Tax Incentive Program for residential conversion.

A version of this article first appeared in Input magazine, vol. 41, no. 1, published by the Real Estate Institute of BC.



Construit entre 1914 et 1921, l'immeuble de quatre étages présente une magnifique façade en terracotta de couleur crème ornée de massives colonnes classiques. Le projet primé a innové dans l'utilisation de nouvelles ouvertures percées au centre de la structure afin de laisser entrer la lumière naturelle jusqu'aux unités faisant face à la cour intérieure. La ville a accordé l'exemption de taxe aussi bien aux locaux commerciaux du rez-de-chaussée qu'à une partie des locaux commerciaux des nouvelles tours résidentielles voisines, afin d'aider à pallier les frais énormes

de la restauration de la façade extérieure.

De l'autre côté de la rue de l'hôtel de ville, l'hôtel Douglas – lieu de fréquentes descentes policières – a été acheté en 2000 par le promoteur Danny Danzo. Une exemption de taxe de 10 ans a aidé à permettre sa refonte en hôtel « boutique ». Aujourd'hui appelé hôtel Rialto, il comprend un bistrot, un bar haut de gamme, un magasin d'alcools et d'élégantes nouvelles chambres. Il a remporté des prix prestigieux et a transformé le quartier entourant l'hôtel de ville.

Chris LeFevre est un des plus grands spécialistes des transformations résidentielles à Victoria. Il a créé de nombreux nouveaux petits appartements et condominiums abordables depuis quelques années.

Deux de ses bâtiments – le Leiser Building et le Thomas Earle Warehouse – ont donné lieu à un recours particulièrement innovateur au programme. Tous deux avaient été acquis par un organisme gouvernemental local qui voulait y aménager des bureaux, mais leur vulnérabilité aux séismes a amené l'organisme à préférer un bâtiment neuf. Une solution imaginative a assuré la résistance voulue aux séismes : un massif cadre d'acier dans la cour, entre les bâtiments. Le projet de 11 millions de dollars, achevé en 2008, a créé 30 nouveaux condominiums résidentiels spectaculaires, avec des murs de brique exposée et des fenêtres voûtées.

En 2009, M. LeFevre a acquis l'hôtel Oriental, un immeuble de trois étages de style victorien italianisant (1883-1888) au cœur de la vieille ville. Il y a aménagé 32 nouveaux condominiums résidentiels et un espace commerçant au rez-de-chaussée. Du côté de la rue, les unités arborent de magnifiques fenêtres en baie. On accède aux unités à l'arrière par d'étroits puits de lumière aménagés en passages.

De nombreuses transformations résidentielles soutenues par le programme ont gagné des prix, et plusieurs d'entre elles n'auraient pas été économiquement viables sans le programme. Des bâtiments du secteur du port intérieur abandonnés de longue date, comme les immeubles Northern Junk et l'hôtel Janion, insuffleront une nouvelle vie dans le centre-ville et rétabliront le caractère du patrimoine architectural victorien en faisant fond sur notre passé.

Steve Barber est planificateur principal en conservation du patrimoine au Service de la planification et du développement de la ville de Victoria. Il a joué un rôle de premier plan dans la création du programme d'incitatifs fiscaux de 1998 pour la transformations résidentielles.

Une version de cet article a déjà paru dans le magazine Input (vol. 41, no 1) du Real Estate Institute of BC.



Photo: John Woods, Winnipeg Free Press

Closed since 1987, the old Met theatre reopened last November as the new Metropolitan Entertainment Centre.

L'ancien cinéma Met, qui était fermé depuis 1987, a rouvert ses portes en novembre dernier sous le nom de Metropolitan Entertainment Centre.

The Met is Back and Winnipeggers are Applauding

by Myron Love

In a time before shopping malls and big box stores, when Winnipeg's downtown and movie theatres were a major draw, the Metropolitan Theatre was one of the star attractions.



Photo: The Metropolitan

The grand unveiling was celebrated last November.

Le dévoilement officiel a été célébré en novembre dernier.

Les Winnipegois applaudissent à la renaissance du Met

par Myron Love

Avant les malls commerciaux et les magasins à grande surface, quand le public affluait vers le centre-ville et les salles de cinéma de Winnipeg, le Théâtre Metropolitan était un des lieux les plus courus. Maintenant, grâce à la vision de l'éminent hôtelier winnipégois Leo Ledohowski, l'ancienne gloire est sur le point de retrouver tout son éclat – abritant un centre de banquets, un restaurant et un salon – après des années sombres.

À l'origine appelé Théâtre Allen, le « Met » a ouvert ses portes en 1920 au 281, rue Donald en face du célèbre magasin Eaton. Il était une des plus opulentes salles de cinéma des frères Allen, construite dans le style géorgien-adamesque par l'architecte américain C. Howard Crane (du cabinet Elmer George Kichler and Associates). Il ne reste aujourd'hui que quatre cinémas Allen au Canada.

La baisse de la fréquentation des cinémas a coïncidé avec le déclin du centre-ville de Winnipeg. Le magasin Eaton a disparu depuis longtemps, remplacé par le Centre MTS, un aréna. Seul le Met subsistait, et il était vide depuis 1987.

Au fil des ans, il y avait bien eu des projets visant à ranimer l'ancienne grande dame, mais aucun n'a abouti.

La société Canad Inns (la plus grande chaîne hôtelière du Manitoba) a acheté le bâtiment en 2006, de l'agence de revitalisation du centre-ville Centre Venture, qui voulait éviter que le Met

Now, thanks to the vision of leading Winnipeg hotelier Leo Ledohowski, the old dowager is set to shine again—as a banquet centre, restaurant and lounge—after years of darkness.

Originally known as the Allen Theatre, the Met opened in 1920 at 281 Donald Street across from the iconic Eaton's store. It was one of the Allen Brothers' opulent movie palaces executed in the Georgian Adamesque style by American architect C. Howard Crane (of Elmer George Kichler and Associates). Today, it is one of only four remaining Allen theatres in Canada.

The decline in movie-going coincided with the decline of Winnipeg's downtown. Eaton's is long gone, having been replaced by the MTS Centre hockey arena. Only the Met was left and it had sat empty since 1987.

There had been plans over the years to revive the grand old lady—but nothing came of them.

Canad Inns Corporation (Manitoba's largest hotel chain) bought the building in 2006 from the city's downtown revitalization agency, Centre Venture, which did not want to see the Met competing with existing downtown theatres. To obtain financing, a viable new use had to be found.

Leo Ledohowski, president of Canad Inns, saw a twofold opportunity to both restore an architecturally unique and iconic piece of Winnipeg's history and make the property financially and commercially viable over the long term. "It was Leo's genius that was responsible for the Met's restoration," says CEO Paul Robson.

And he got some help along the way. Centre Venture helped secure two grants of \$1.5 million from the city and province in support of the \$20-million project.

The Metropolitan's brick over steel frame construction was enhanced with elegant terra cotta ornamentation, decorative capitals and panels of garlands along the front. Inside, twin grand staircases led to a mezzanine promenade adorned with elegant arched windows, plaster work, mirrors and wall sconce lighting, all crowned by a huge domed ceiling with a massive chandelier. The colours were ivory, gold and old rose with French grey trimmings.

"The dome had been painted over," Robson notes. "We had to strip off the paint. And the frescoes and ornate décor elements had deteriorated over time." Fortunately, Crane's architectural firm is still in business and had the original plans, which meant that craftspeople could hand-paint these features to their original patterns.

The chandelier was also taken down and restored, the original screen replaced with a state-of-the-art version and a new projector installed in the old projection booth.

"The restoration of the Met has made Winnipeg proud," smiles Josh Marantz, general manager of the renamed Metropolitan Entertainment Centre. "There is not another facility like this in western Canada."

The new Centre includes a 200-seat restaurant on the upper floor. The centre is available for business meetings, AGMs, weddings, bar mitzvahs, fashion shows and other events. Capacity is just under 1,000 people.

Canad Inns held a private evening reception—a sneak peek—for invited guests last November 30. "People were awestruck," says Marantz. "It's hard not to be impressed."

Based in Winnipeg, Myron Love has been a freelance journalist for over 30 years. He has an abiding interest in his community's history and an appreciation for heritage buildings, of which Winnipeg has many.

face concurrence aux cinémas existants du centre-ville. Pour trouver du financement, il fallait trouver une nouvelle vocation viable.

Leo Ledohowski, le président de Canad Inns, est un entrepreneur qui a reconnu la possibilité à la fois de restaurer ce qui était une pièce d'architecture unique et un élément emblématique de l'histoire de Winnipeg, et d'assurer la viabilité financière et commerciale de la propriété à long terme. «C'est grâce au génie de Leo que le Met a été restauré», affirme le PDG de la société Paul Robson.

Il y a été aidé par la ville et la province, qui ont affecté 1,5 million de dollars au projet à 20 millions de dollars.

Le Metropolitan est une construction de brique sur une structure d'acier. Son allure a été rehaussée par une élégante ornementation en terracotta, des chapiteaux décoratifs et des festons le long de la façade. À l'intérieur, deux grands escaliers jumeaux menaient à un promenoir en mezzanine orné d'élégantes fenêtres voûtées, de gypseries, de miroirs et d'appliques murales, le tout couronné par un grand plafond en dôme d'où pend un énorme lustre. Les couleurs qui y régnaient étaient l'ivoire, le doré et le vieux rose, avec des garnitures en gris français.



Photo : The Metropolitan

The magnificently restored promenade lounge. Le salon magnifiquement restauré.

« Le dôme avait été repeint, dit M. Robson. Nous avons dû décaper. Les fresques et autres éléments de décor orné s'étaient détériorés avec le temps. » Heureusement, le cabinet d'architectes de Howard Crane existe encore et avait les plans d'origine. Les ouvriers ont ainsi pu repeindre ces éléments à la main conformément aux motifs d'origine.

Le lustre a été démonté et restauré. L'écran d'origine a été remplacé par un nouveau modèle de pointe, et un nouveau projecteur a été installé dans l'ancienne cabine de projection.

« La restauration du Met a fait la fierté de Winnipeg, affirme Josh Marantz, directeur général de l'immeuble rebaptisé Metropolitan Entertainment Centre. Il n'y a pas d'autre bâtiment comparable dans l'Ouest canadien. »

Le nouveau centre comprend un restaurant de 200 places à l'étage supérieur. Le centre peut servir à des réunions d'affaires, des assemblées, des mariages, des bar-mitzva, des défilés de mode et d'autres événements. Il peut accueillir presque 1000 personnes.

Le 30 novembre dernier en soirée, Canad Inns a organisé une réception privée pour faire découvrir l'immeuble rénové en primeur à ses invités. « Les gens ont été émerveillés, dit Josh Marantz. Il est difficile de ne pas être impressionné. »

Myron Love, de Winnipeg, est journaliste pigiste depuis plus de 30 ans. Il s'intéresse de longue date à l'histoire de sa communauté et il affectionne les bâtiments du patrimoine, qui sont nombreux à Winnipeg.