

Moncton's Proposed Downtown Centre: Anchoring a Vibrant Downtown

*Le complexe proposé pour le centre-ville de
Moncton : Pilier d'un centre-ville dynamique*

David Campbell

Jupia Consultants Inc.

Overview

- The state of the downtown in 2013
- The importance of downtown
- The role of the Downtown Centre

Survol

- L'état du centre-ville en 2013
- L'importance du centre-ville
- Le rôle du complexe du centre-ville

Overview (cont.)

- A discussion about the value of downtown sports and entertainment facilities
- The economic impact of the new downtown centre
- Impact on the tax base in the downtown

Survol (suite)

- Une discussion sur la valeur des centres de sport et de divertissement situés au centre-ville
- Les retombées économiques du nouveau complexe du centre-ville
- L'incidence sur l'assiette fiscale au centre-ville

The state of the downtown in 2013

- Downtown - only 1.5% of the city's land area but generates nearly 10% of the total assessed tax base and over 14.4% of property tax revenues.
- 800 businesses and an estimated 18,000 people working downtown.

L'état du centre-ville en 2013

- Le centre-ville ne correspond qu'à 1,5 % de la superficie de Moncton, mais il représente près de 10 % du total de l'assiette fiscale établie pour la municipalité et génère plus de 14,4 % des recettes tirées de l'impôt foncier.
- Environ 800 entreprises sont établies au centre-ville et pas moins de 18 000 personnes y travaillent.

The state of the downtown in 2013 (cont.)

- Approximately 3,000 restaurant, bar and café seats as well as financial, professional services and government services clusters.
- 1,200 residents in the core and 5,700 in the extended downtown.

L'état du centre- ville en 2013 (suite)

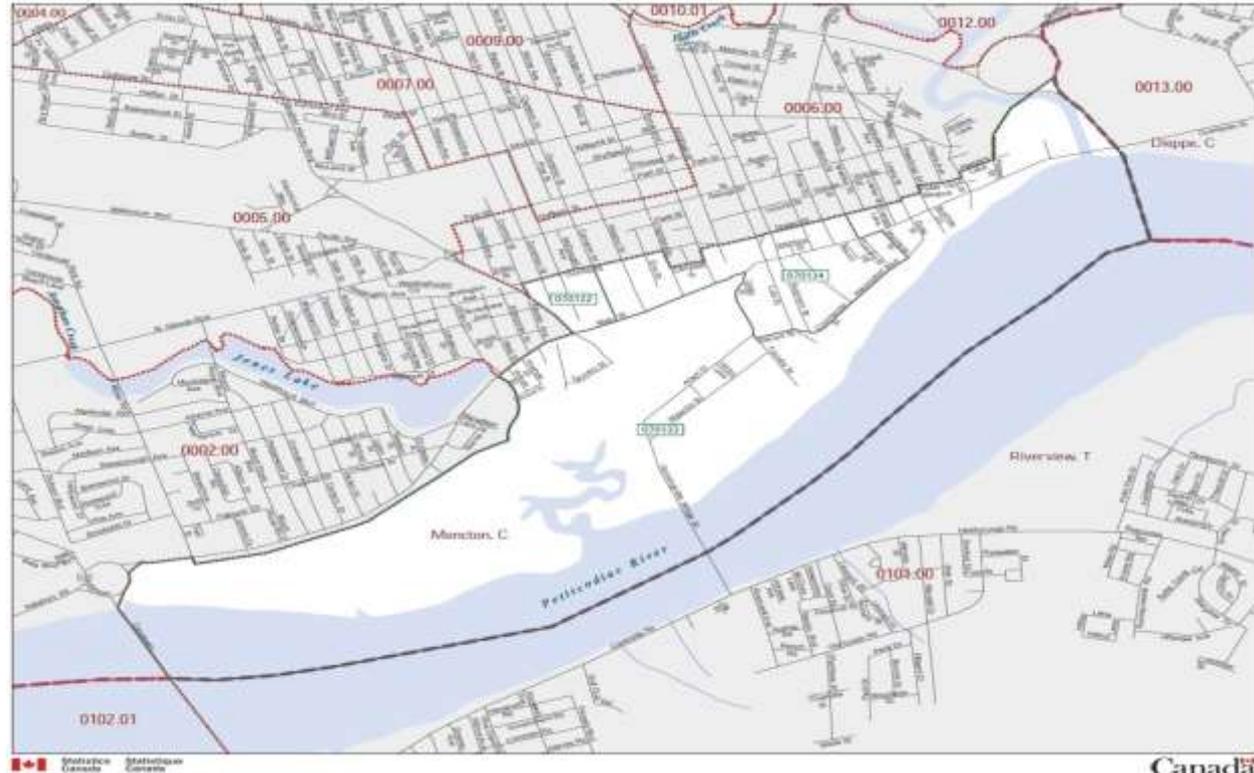
- En plus de compter quelque 3 000 places dans ses restaurants, bars et cafés, le centre-ville héberge des groupes de services financiers, professionnels et gouvernementaux.
- Près de 1 200 personnes habitent au cœur du centre-ville tandis que 5 700 résidents forment le centre-ville élargi.

The state of the downtown in 2013 (cont.)

L'état du centre-ville en 2013 (suite)

Census Tract
0001.00 – Core
Downtown Area

*Secteur de
recensement
0001.00 – Cœur
du centre-ville*



The state of the downtown in 2013 (cont.)

L'état du centre-ville en 2013 (suite)

Census Tract
0006.00 –
Expanded
Downtown Area

*Secteur de
recensement
0006.00 – Centre-
ville élargi*



The state of the downtown in 2013 (cont.)

- The economic engine is showing signs of weakness.
- There is currently over 350,000 square feet of vacant office space in the downtown.

L'état du centre- ville en 2013 (suite)

- Le moteur économique manifeste des signes de faiblesse.
- À l'heure actuelle, des locaux à bureaux totalisant plus de 350 000 pieds carrés sont inoccupés au centre-ville.

The state of the downtown in 2013 (cont.)

- Office space vacancies across Greater Moncton have risen from 6.6% in 2011 to an estimated 13.5% in 2013.

L'état du centre- ville en 2013 (suite)

- Le taux d'inoccupation des locaux à bureaux dans le Grand Moncton est passé de 6,6 % en 2011 à environ 13,5 % en 2013.

The state of the downtown in 2013 (cont.)

- Residential population in the core declined by 9.1% between 2006 and 2011. Including the expanded downtown the population dropped by 3.3%.
- Compared to a robust 7.7% rise across the city.

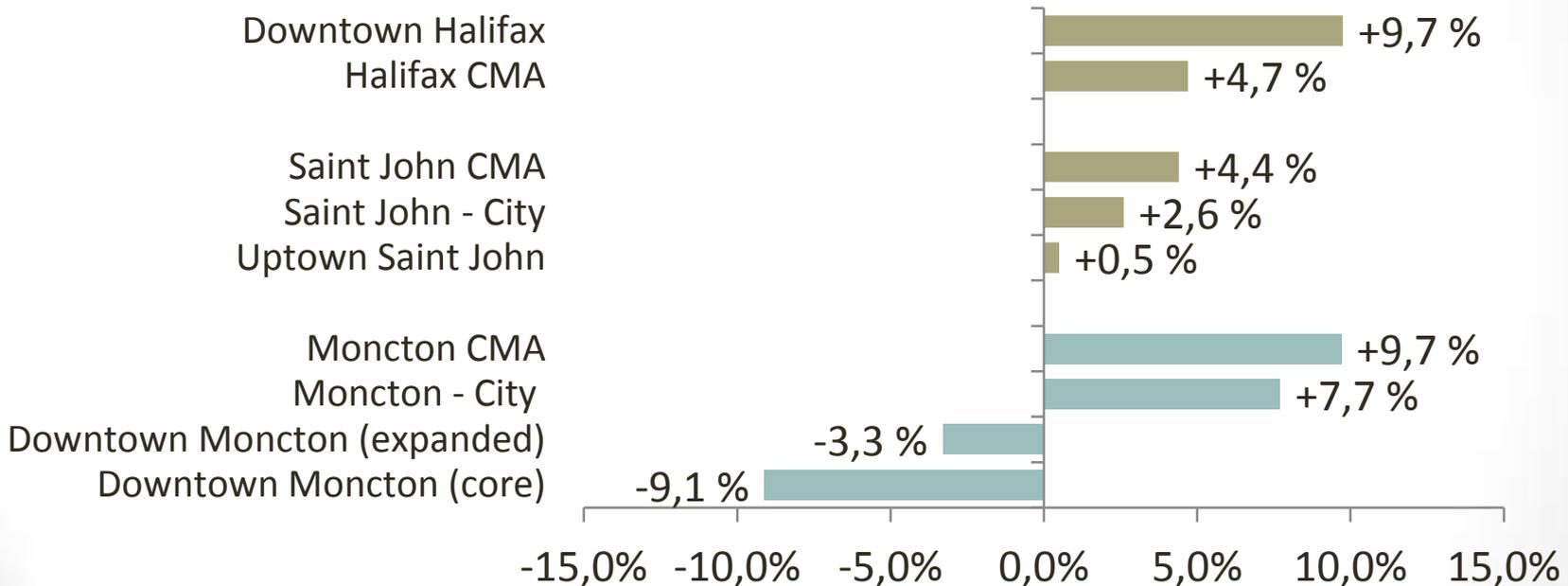
L'état du centre- ville en 2013 (suite)

- La population au cœur du centre-ville a diminué de 9,1 % de 2006 à 2011. Dans le centre-ville élargi, la population a baissé de 3,3 %.
- ... comparativement à un robuste taux de croissance de 7,7 % pour l'ensemble de la ville.

The state of the downtown in 2013 (cont.)

L'état du centre- ville en 2013 (suite)

Fluctuation de la population change- % (2006-2011)



Source: Statistics Canada Census 2006, 2011.

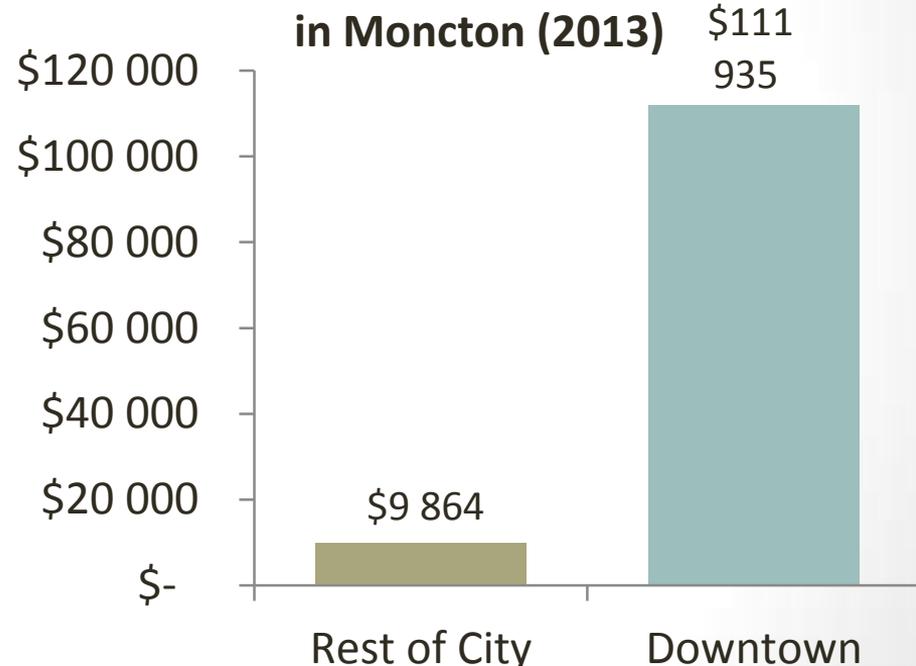
Source : Recensement de 2006 de Statistique Canada, 2011.

The importance of downtown

- Downtown generates **nearly 11.5 times** as much property tax revenue compared to the rest of Moncton on a per hectare (Ha) basis.
- *Le centre-ville génère **près de 11,5 fois plus de recettes d'imposition foncière par hectare que le reste de Moncton.***

L'importance du centre-ville

Property tax revenue per hectare in Moncton (2013)

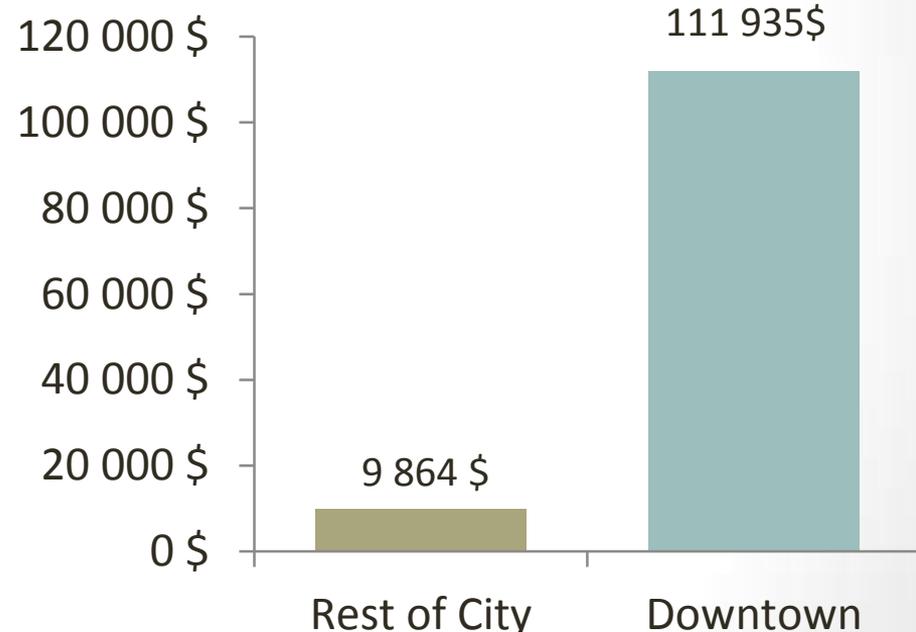


The importance of downtown (cont.)

- It's 'high margin' revenue.
- The benefits of downtown go well beyond property tax revenue.
- *Ce sont des recettes à « marge de profit élevée ».*
- *Les avantages du centre-ville vont bien au-delà des recettes tirées de l'impôt foncier.*

L'importance du centre-ville (suite)

Recettes d'imposition foncière par hectare à Moncton (2013)



The role of the Downtown Centre

- Like a successful shopping mall, a vibrant downtown will have economic anchors.
 - Highfield Square Mall played this role in the western part of the downtown.

Le rôle du complexe du centre-ville

- Tout comme un centre commercial performant, un centre-ville dynamique comptera des piliers économiques sur son territoire.
 - Le centre commercial Highfield Square jouait ce rôle dans la section ouest du centre-ville.

The role of the Downtown Centre (cont.)

- The new Downtown Centre will attract between 317,000 and 396,000 people downtown each year.
- Generating between \$12 and \$15 million in spending each year.

Le rôle du complexe du centre-ville (suite)

- Le nouveau complexe du centre-ville attirera de 317 000 à 396 000 personnes au centre-ville chaque année.
- Il générera de 12 à 15 M\$ en dépenses chaque année.

The role of the Downtown Centre (cont.)

- It will support retail, food service, accommodation and other services in the downtown.
- Should also support residential growth in the downtown.

Le rôle du complexe du centre-ville (suite)

- Il appuiera les secteurs de la vente au détail, de l'alimentation et de l'hébergement ainsi que d'autres services au centre-ville.
- Il devrait également favoriser la croissance résidentielle au centre-ville.

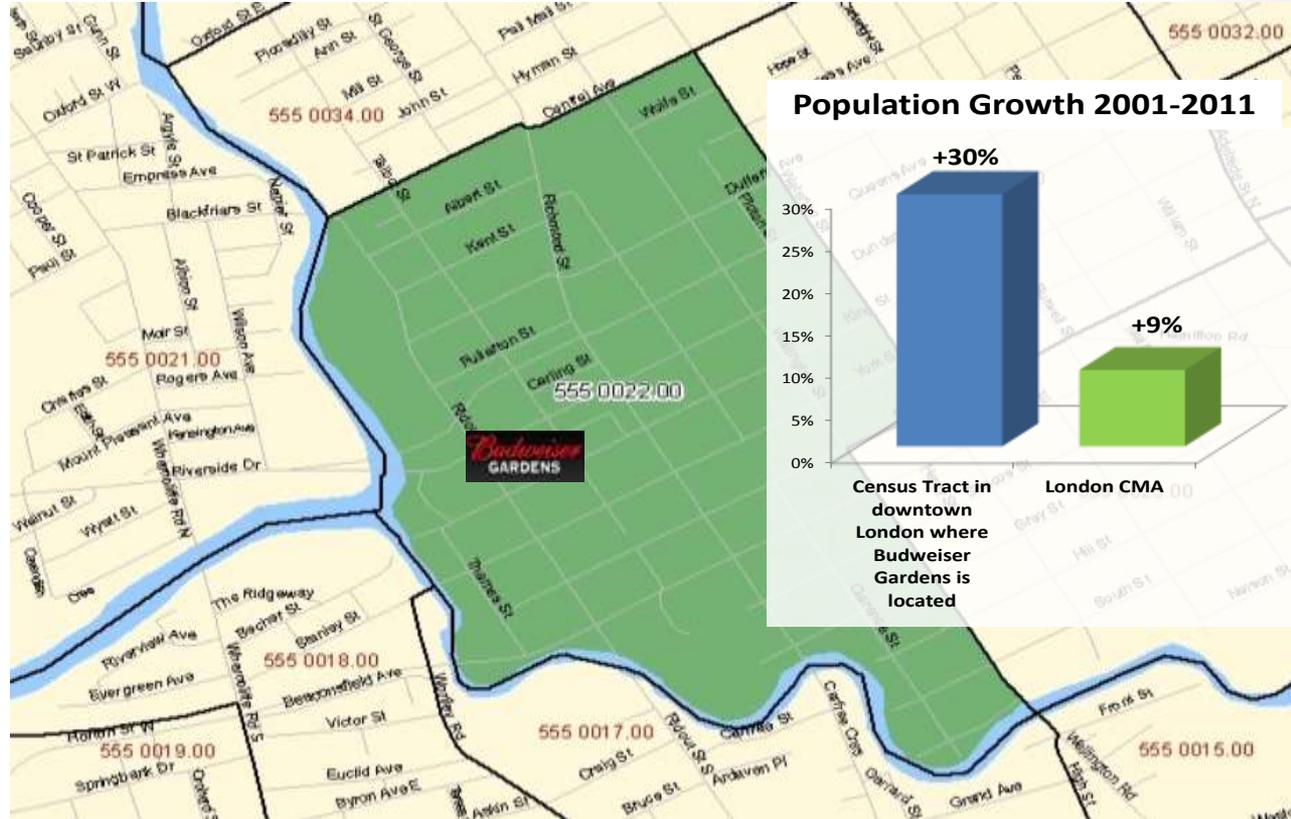
The role of the Downtown Centre (cont.)

Population growth
in the area adjacent
to the Budweiser
Gardens facility in
London, ONT

(2001-2011)

*Croissance de
population dans la
région adjacente au
complexe Budweiser
Gardens, à London,
en Ontario*

Le rôle du complexe du centre-ville (suite)



A discussion about the value of downtown sports and entertainment facilities

- There is debate among economists as to the true value of these facilities.

Une discussion sur la valeur des centres de sport et de divertissement situés au centre-ville

- Les économistes ne s'entendent pas sur la valeur réelle de ces installations.

A discussion about the value... (cont.)

- In many areas where new downtown centres have struggled, there was already substantial capacity for the economic activity and the new entertainment and sports facility *was predicated on a dramatic increase* in related activity.

Une discussion sur la valeur... (suite)

- Dans bien des cas où les nouveaux complexes aménagés au centre-ville n'ont pas produit les résultats escomptés, il existait déjà une importante capacité d'activité économique et les nouvelles installations étaient *fondées sur une augmentation draconienne* de l'activité connexe.

A discussion about the value of downtown sports and entertainment facilities (cont.)

- This is not the case with the Downtown Centre.

Une discussion sur la valeur des centres de sport et de divertissement situés au centre-ville (suite)

- Ce n'est pas le cas du complexe du centre-ville de Moncton.

The economic impact of the new downtown centre

- Reviewed the Sierra Planning and Management report.
- The economic multipliers – GDP, employment, tax, etc. are consistent with other projects of this type.

Les retombées écono. du nouveau complexe du centre-ville

- Nous avons examiné le rapport de Sierra Planning and Management.
- Les multiplicateurs économiques – PIB, emploi, impôts, etc. – concordent avec ceux des autres projets de ce genre.

The economic impact of the new downtown centre (cont.)

- The study is based on 2007 Statistics Canada Input-Output tables. The newer 2009 multipliers do not substantially change the outcomes.

Les retombées écono. du nouveau complexe du centre-ville (suite)

- L'étude est basée sur l'édition 2007 des tableaux sur les entrées-sorties de Statistique Canada. Les nouveaux multiplicateurs de 2009 ne changent pas les résultats de façon marquée.

Impact on the tax base in the downtown

Downtown Properties by Assessment Value (2013)

<u>Assessment Value:</u>	<u># of Properties</u>	<u>% of Total</u>	<u>Description:</u>
More than \$200/sq. ft.	14	2%	Blue Cross Centre, Justice Building, City Hall Complex, National Bank building
Between \$100 and \$200/sq. ft.	49	5%	Downtown condos, Bogart's, federal building, etc.
Between \$50 and \$100/sq. ft.	129	14%	Apartment buildings, Rogers building, other older office complexes
Between \$25-\$50/sq. ft.	359	39%	Single storey office, older apartments
Under \$25/sq. ft.	381	41%	Older buildings, parking, vacant lots

Incidence sur l'assiette fiscale au centre-ville

Valeur imposable des biens situés au centre-ville (2013)

<u>Valeur imposable</u>	<u>Nombre de biens</u>	<u>% du total</u>	<u>Description</u>
Plus de 200 \$/pi ²	14	2 %	Complexe de la Croix-Bleue, palais de justice, complexe de l'hôtel de ville, immeuble de la Banque Nationale
Entre 100 \$ et 200 \$/pi ²	49	5 %	Immeubles d'habitation en copropriété, Bogart's, immeuble fédéral, etc.
Entre 50 \$ et 100 \$/pi ²	129	14 %	Immeubles résidentiels, complexe de Rogers, autres complexes de bureaux moins récents, etc.
Entre 25 \$ et 50 \$/pi ²	359	39 %	Complexes de bureaux à un étage, immeubles résidentiels moins récents
Moins de 25 \$/ pi ²	381	41 %	Bâtiments plus anciens, terrains de stationnement, terrains vagues

Impact on the tax base in the downtown

Downtown Properties by Average Assessment Value (2013)

Top 14 properties (with at least \$200/sq. ft. assessed value)	\$392.70
Top 63 properties (with at least \$100/sq. ft. assessed value)	\$223.28
Top 100 properties in the downtown	\$167.29
Downtown average (excluding properties assessed at less than \$50/sq. ft.)	\$125.25
All downtown properties	\$32.00

Incidence sur l'assiette fiscale au centre-ville

Valeur imposable moyenne des biens situés au centre-ville (2013)

14 biens ayant la valeur imposable la plus élevée (supérieure à 200 \$/pi ²)	392,70 \$
63 biens ayant la valeur imposable la plus élevée (supérieure à 100 \$/pi ²)	223,28 \$
100 biens ayant la valeur imposable la plus élevée	167,29 \$
Valeur imposable moyenne au centre-ville (exclut les biens évalués à moins de 50 \$/pi ²)	125,25 \$
Tous les biens situés au centre-ville	32,00 \$

Impact on the tax base in the downtown

	Top 14 properties*	Top 63 properties**	Top 100 properties	Downtown avg. (excluding under \$50/sq. ft.)
Assessed value per sq. ft. (2013)	\$392.70	\$223.28	\$167.29	\$125.25
Project value (7 acres adjacent to the DC)	\$119,741,448	\$68,083,557	\$51,008,994	\$38,192,268
City property tax revenue (2.459%)	\$2,944,382	\$1,674,141	\$1,254,286	\$939,129
PNB property tax revenue (2.104%)	<u>\$2,518,761</u>	<u>\$1,432,138</u>	<u>\$1,072,974</u>	<u>\$803,374</u>
Total property taxes	\$5,463,144	\$3,106,278	\$2,327,260	\$1,742,503

*Avg. based on properties with at least \$200/sq. ft. assessment value.

**Avg. based on properties with at least \$100/sq. ft. assessment value.

Incidence sur l'assiette fiscale au centre-ville

	14 biens ayant la valeur la plus élevée*	63 biens ayant la valeur la plus élevée**	100 biens ayant la valeur la plus élevée	Valeur moyenne (exclut « moins de 50 \$/pi ² »)
Valeur imposable par pi ² (2013)	392,70 \$	223,28 \$	167,29 \$	125,25 \$
Valeur des projets (7 acres adjacents)	119 741 448 \$	68 083 557 \$	51 008 994 \$	38 192 268 \$
Recettes d'imposition foncière – Ville (2,459 %)	2 944 382 \$	1 674 141 \$	1 254 286 \$	939 129 \$
Recettes d'imposition foncière – GNB (2,104 %)	2 518 761 \$	1 432 138 \$	1 072 974 \$	803 374 \$
Total des impôts fonciers	5 463 144 \$	3 106 278 \$	2 327 260 \$	1 742 503 \$

* Moyenne basée sur les biens dont la valeur imposable est d'au moins 200 \$/pi²

** Moyenne basée sur les biens dont la valeur imposable est d'au moins 100 \$/pi²

Moncton's Proposed Downtown Centre: Anchoring a Vibrant Downtown

*Le complexe proposé pour le centre-ville de
Moncton : Pilier d'un centre-ville dynamique*

David Campbell

Jupia Consultants Inc.